

PA 10

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Ille et Vilaine
Commune de LA GOUESNIERE
Rue de la Gare



« Le Hameau de la Ville Ernée »
Maitre d'ouvrage : Emeraude Terrains

20, rue du carouge
35111 LA FRESNAIS



Prigent et Associés
24 rue du Val Porée
35800 DINARD
Tél : 02.99.46.14.17
Email : dinard@prigent-associes.fr

REGLEMENT

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

A - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement. Il doit être reproduit "in extenso", dans tout acte translatif ou locatif de parcelle à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives, en complément des dispositions du Plan Local d'Urbanisme.

B - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement « Le Clos Limonay » sur la Commune de LA GOUESNIERE.

Il est ici précisé que le nom commercial « Le Clos Limonay » va faire l'objet d'un permis d'aménager modificatif pour changer ce nom. Le Futur nom du lotissement sera « Le Hameau de la Ville Ernée »

Le terrain loti est cadastré section AA n°88p, pour une contenance de 2267 m² ou tous les autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le Service du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Ce lotissement est composé de six lots, à usage privatif individuel, numérotés de 1 à 6.

C – DÉFINITIONS

Volume principal : il sera globalement rectangulaire. Son volume est plus haut, plus long que les volumes secondaires.

Volumes secondaires : ils sont greffés au volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de celui-ci, soit orthogonalement aux façades. Ils sont plus bas de 1m minimum par rapport au volume principal.

Bâtiment annexe : Construction non accolée au volume principal qui peut être à usage de garage, d'atelier, préau...

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

SECTION 1 — NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - Types d'occupation ou d'utilisation du sol

Seules seront autorisées les constructions destinées à l'habitation avec la possibilité d'exercer une profession libérale, un seul logement par lot. D'une manière générale, les activités autorisées seront de nature à ne pas troubler la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

La construction d'un bâtiment annexe à usage d'abri de jardin est interdite.

ARTICLE 2 - Types d'occupation du sol soumis à des conditions spéciales

La réalisation de piscine non couverte et enterrée est autorisée sur l'ensemble de la parcelle.

SECTION 2 — CONDITION D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - Desserte par les voies et accès

La desserte des lots sera assurée par l'impasse créée depuis la rue des Chaumières.

Les accès aux lots sont indiqués au plan de composition. Toutes modifications relatives à ces accès (bordures, réseaux...) seront à la charge de l'acquéreur

ARTICLE 4 - Desserte en eau, assainissement et réseaux divers

4-1 - Eau Potable

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

4-2 - Assainissement a) Eaux

Usées

Les constructions se raccorderont aux branchements mis en place sur chaque lot.

b) Eaux Pluviales

Les eaux pluviales des lots sont à gérer à la parcelle. Un dispositif de rétention individuel sera réalisé par l'acquéreur. La régulation et le trop-plein seront raccordés au branchement mis en place sur chaque lot.

Le volume de stockage de ce dispositif pourra être réduit par la mise en place d'un système d'infiltration, en fonction des tests de percolation.

Les futurs acquéreurs devront faire valider, par le constructeur, ou le bureau d'étude choisi par ce dernier, leur dispositif et leur note de calculs avant le dépôt de leur permis de construire.

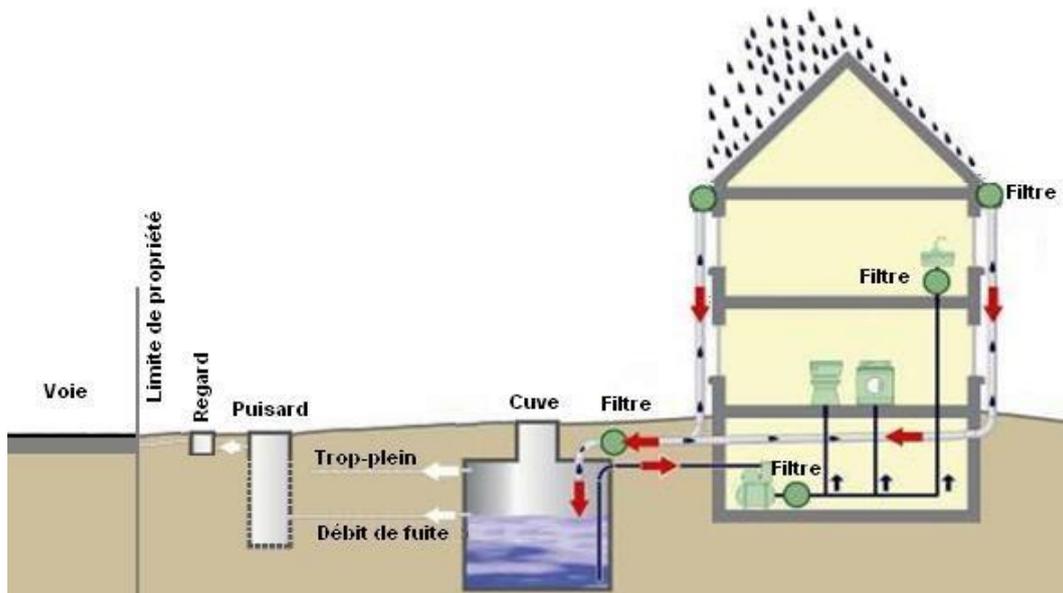
Il est recommandé de recycler les eaux de pluie.

En aucun cas, une conduite d'eaux pluviales ne pourra recevoir des eaux vannes ou ménagères.

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Avant le démarrage de sa construction, l'acquéreur devra s'informer, vérifier ou faire vérifier la position et les cotes altimétriques de la boîte de branchement des eaux pluviales placée à l'intérieur de son lot.

Le graphique suivant présente le schéma idéal pour le trajet de l'eau :



4-2 - Réseaux divers

Les constructions seront raccordées directement aux branchements électriques et téléphoniques mis en place sur le lot.

Il est recommandé l'installation de panneaux solaires (photovoltaïque ou thermique).

ARTICLE 5 - Surface et formes des terrains

La surface et la forme des lots sont celles qui figurent au plan de composition.

Les surfaces exprimées sur ce plan sont approximatives et sont susceptibles d'être légèrement réajustées au bornage des lots.

La division d'un lot est interdite.
La réunion de deux lots est interdite.

ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies, espaces publics

Les constructions (volumes principaux, volumes secondaires, et annexes), seront obligatoirement implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition, en respectant les indications figurant sur ce plan.

Pour les lots concernés et définis au plan de composition, les volumes principaux devront respecter l'angle d'attache obligatoire, définis au plan de composition (linéaire de 5 m de façade minimum sur l'angle d'attache).

Pour les lots ayant des lignes d'accroches obligatoires, soit pour la façade du volume principal, soit pour le pignon du volume principal, ou d'un volume secondaire, cette accroche devra se faire sur 5.00m minimum, conformément aux indications portées au plan de composition

Pour les zones constructibles en limite de voirie et d'espace public, si les constructions ne s'implantent pas à l'alignement, elles respecteront un retrait minimum de 1 mètre.

L'implantation des abris de jardin est interdite en façade sur voie ou espace public.

ARTICLE 7 - Implantation des Constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions devront obligatoirement être implantées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition. Elles devront respecter les indications du plan de composition (accroche et sens de faîtage).

Lorsque ces zones autorisent une implantation en limite séparative et que la construction ne jouxte pas la limite, elle doit en être éloignée d'une distance minimum de 1 mètre.

- Piscine non couverte

La construction de piscine non couverte et enterrée est autorisée, à condition qu'elle soit éloignée de 3 mètres minimum des limites séparatives.

- Bâtiment annexe indépendant, garage, carport

La construction d'un bâtiment indépendant devra obligatoirement être implanté dans les zones constructibles figurant au plan de composition. Ce bâtiment ne doit pas être jointif à un volume principal ou secondaire.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au Sol

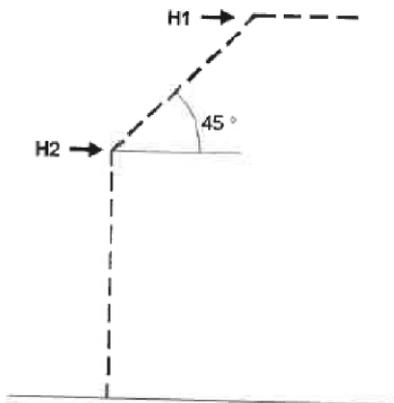
L'emprise au sol maximale des constructions de toute nature, sur chaque lot est celle indiquée au tableau figurant en annexe du présent règlement, ainsi que le calcul de chaque surface.

ARTICLE 10 - Hauteur maximale des Constructions

La construction doit s'inscrire à l'intérieur d'un volume enveloppe (gabarit) défini par l'application suivante :

- D'une hauteur maximale H1 au point le plus haut de la construction,
- Et d'un gabarit déterminé par le plan vertical de la façade d'une hauteur maximale H2 à compter du terrain naturel le plus bas et un plan incliné à 45° à compter du sommet de ce plan vertical.

Le volume ainsi défini n'inclut ni les lucarnes, ni les éléments permettant l'accroche sur un toiture contigüe, ni les saillies traditionnelles (bandeaux, corniches, appuis de fenêtres, cheminées, encadrements, éléments nécessaires à la production d'énergie renouvelables, ...) ainsi que des éléments architecturaux tels que volumes en attique et murs pignons.



La hauteur maximale H1 est de 10,00 m

La hauteur maximale H2 est de 6,00 m

La hauteur du volume secondaire devra être inférieure d'au moins 1m par rapport au volume principal au faitage et à l'égout du toit.

La hauteur totale des annexes ne pourra excéder 3,50 m.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des Constructions - Clôtures

Principes généraux

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment de la végétation existante et des constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture, que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Des volumes secondaires peuvent être greffés sur le volume principal. Ils s'articuleront soit dans le prolongement de ce dernier, soit orthogonalement sur les façades. Ces volumes seront plus bas que le volume principal.

Tout pignon du volume principal ne doit pas excéder 8,00 m de largeur, et tout pignon du volume secondaire ne doit pas excéder 6,00 m de largeur.

Les panneaux solaires sont autorisés.

Choix des matériaux et traitement des façades

Les matériaux apparents seront de préférence naturels (pierre, bois, verre) ou enduits. Est interdit l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts (briques creuses, parpaings, etc..).

Les pignons et la façade arrière des constructions devront être traités avec le même soin que la façade principale et en harmonie avec elle.

D'une façon générale les teintes utilisées pour le traitement des façades devront être en harmonie avec les teintes des menuiseries.

Ces teintes relativement sobres et neutres permettent une bonne intégration visuelle des constructions dans leur environnement. Les tonalités trop vives ont tendance à dessiner des marques dans la composition paysagère globale d'un site naturel et urbain.

Les teintes dominantes des enduits de façade devront être choisies parmi le nuancier PRB ou similaires suivantes.

L'utilisation du bois en matériaux de façade est autorisée en bardage. Le bois vernis est interdit. Les bardages bois devront rester naturels, ou devront respecter les teintes suivantes.

Les menuiseries extérieures devront être choisies parmi les teintes suivantes.

ENDUITS (type PRB ou équivalent)	Finistère (41)	Cévennes (40)	Franche Comté (23)	Vallée de Sèvre (12)	Berry (901)
BARDAGE BOIS	Noir - RAL 9005	Gris noir - RAL 7016	Gris clair - RAL 7035	Gris mousse - RAL 7003	Bois naturel
MENUISERIES	Noir RAL 9005 - Gris noir, terre d'ombre RAL 7016 / 4022	Gris clair, mousse, beige, brun RAL 7035 / 7003 / 7006, 7013	Bleu noir, saphir ou outremer RAL 5004 / 5003 / 5002 - Bleu gris, colbalt ou acier RAL 5008 / 5013 / 5011	Brun gris, sépia, noir RAL 8019 / 8014 / 8022	Blanc - RAL 9016

Les lames des volets roulants seront de teinte identique à la menuiserie

Traitement des toitures

Les toitures des volumes principaux seront traitées avec une double pente en ardoise naturelle.

Les toitures des volumes secondaires et volumes annexes, seront traitées, soit avec une double pente, soit avec une mono pente, soit en toiture terrasse. Dans le cas de toiture terrasse, le traitement devra être particulièrement étudié pour que le bac acier ou l'étanchéité ne soit pas visible du sol. Les toitures terrasses pourront être végétalisées.

La pose des châssis de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée notamment au regard de la trame des ouvertures de la façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de la toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Les châssis de toiture seront obligatoirement encastrés.

Les toitures devront intégrer harmonieusement les éléments de superstructures tels que matériels de ventilation et de climatisation.

Traitement des éléments techniques et des constructions annexes

Les bâtiments annexes et les ajouts doivent être traités en harmonie avec la construction principale. Ils seront réalisés avec le même soin. L'emploi de tôles est interdit.

Clôtures

Les haies de lauriers palmes, thuyas et cyprès sont interdites.

L'emploi à nu de parpaings non recouverts est interdit, de même que l'emploi de plaques de béton. Les murs et murets devront respecter les teintes d'enduit définies au tableau précédent.

Les coffrets techniques, les compteurs et les boîtes aux lettres devront être soigneusement intégrés dans un habillage en bois naturel (lames verticales) en s'inscrivant dans les types de clôtures ci-après.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

- En bordure de voie et espaces communs :

Elles seront constituées conformément au plan de clôture joint en annexe :

- par un muret enduit d'une hauteur de 1,20 doublé d'une haie. Celle-ci pourra être libre ou taillée. Une plantation d'arbustes variés est imposée.
- par un muret enduit d'une hauteur de 0,80. Ce muret pourra être surmonté d'une lice en bois à lame verticale dont la hauteur ne pourra être supérieure à 1,00 m au-dessus du muret.
- par une clôture en ganivelle d'une hauteur de 1.20m maximale, doublé d'une haie. Celle-ci pourra être libre ou taillée. Une plantation d'arbustes variés est imposée.

Le long de la rue de la Gare, les murets assureront le soutènement des terres des lots. Ils seront implantés au niveau du trottoir pour dégager l'emprise de celui-ci. Les acquéreurs

devront se rapprocher des services de la Commune de La GOUESNIERE, avant l'édification des murets pour obtenir les altitudes du fond du trottoir.

L'enduit des murets sera obligatoirement de la teinte PRB Franche Comté (23), ou similaire.

Ces clôtures pourront disposer de portails et portillons sur la voie du lotissement, permettant les accès nécessaires aux lots. Ceux-ci seront en bois ou en métal (PVC interdit) de couleur noire, ou gris soutenu. Ils pourront être accompagnés de piliers en pierre ou parement pierre (moellons traditionnels) de 1,80 m maximum de hauteur.

- En limite latérale et fond de lot :

La clôture sera constituée par un grillage non plastifié d'une hauteur maximum de 1.20m. Elle pourra être doublée d'une haie libre ou taillée. Dans ce cas, une plantation d'arbustes variés est imposée (avec 2/3 de persistants).

La hauteur de la haie ne devra pas dépasser 1.80m.

Pour les lots 1 à 5, lorsqu'un bâtiment jouxte la limite latérale, de son angle vers la rue de la Gare, sur un linéaire 3,00 m maximum, la réalisation d'une palissade en bois naturel à claire-voie (lames verticales) d'une hauteur maximum de 1,50 m sera autorisée.

ARTICLE 12 - Stationnement

Afin d'assurer, en dehors des voies publiques, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, il est exigé au minimum : a) Logement :

- pour un logement créé : 2 places de stationnements + 1 place pour deux roues

b) Pour les parties des constructions à usage professions libérales : une place de stationnement par tranche complète de 40m² de surface de plancher affectée à cet usage, plus une place pour deux roues par tranche de 150 m² de surface de plancher.

ARTICLE 13 - Espaces libres - Plantations

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers en espaces verts de pleine terre perméable. Ils représenteront au moins 30% de la surface du lot.

SECTION 3 — POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface plancher maximale constructible sur chaque lot, calculée conformément aux dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, est celle indiquée au tableau ciaprès du présent règlement.

« Le Clos Limonay » - « Le Hameau de la Ville Ernée » - LA GOUESNIERE			
Lot	Surface	Surface de plancher	Emprise au sol
1	268 m ²	230 m ²	150 m ²
2	220 m ²	230 m ²	150 m ²
3	258 m ²	230 m ²	160 m ²
4	246 m ²	240 m ²	160 m ²
5	333 m ²	240 m ²	180 m ²
6	241 m ²	230 m ²	140 m ²
TOTAL	1 566 m²	1 400 m²	940 m²

Fait à Dinard, le 27 mai 2021