

AL 190

COMMUNE DE GOSNE "LES PORTES D'OUÉE"

Maître de l'Ouvrage

LAMOTTE CONSTRUCTEUR
5 bvd Magenta
BP 524- 35 006 Rennes cedex
T: 02.99.67.71.82 / F: 02.99.30.95.07

Architectes - Urbaniste

a/LTA - le trionnaire - tassot
architecture - urbanisme

22 Av. Henri Fréville - BP 60344 - 35203 RENNES cedex 2
TEL : 02 99 26 33 26 - FAX : 02 99 26 33 14 - M:FREVILLE
Email : le.trionnaire-tassot@wanadoo.fr



Géomètre

GEOMAT
géomètres experts
46-47 rue Kléber
BP 80416 - 35 304 Fougères cedex
T: 02.99.99.32.32 / F: 02.99.94.39.20

Ingénierie

Cabinet TECAM
VRD
46-47 rue Kléber
BP 80416 - 35 304 Fougères cedex
T: 02.99.99.99.49 / F: 02.99.99.38.11(50)

PERMIS D' AMENAGER

REGLEMENT

PA 10

Date : 27.07.09

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- 1. Objet du règlement**
- 2. Remise aux acquéreurs**
- 3. Redivision / Morcellement**
- 4. Réunion de lots**
- 5. Champs d'application territorial**
- 6. Visa de l'architecte du projet**

CHAPITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

- ARTICLE 1 – Types d'occupation ou utilisation du sol interdites**
- ARTICLE 2 – Types d'occupation ou utilisation du sol soumis à conditions spéciales**
- ARTICLE 3 - Accès et voies**
- ARTICLE 4 – Desserte en eau - assainissement –réseaux divers**
- ARTICLE 5 – Surface et forme des terrains**
- ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**
- ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**
- ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**
- ARTICLE 9 - Emprise au sol**
- ARTICLE 10 - Hauteur des constructions**
- ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions**
- ARTICLE 12 – Stationnement**
- ARTICLE 13 - Espaces verts et plantations**
- ARTICLE 14 - Coefficient d'occupation des sols**
- ANNEXE I : Répartition de la SHON par lot**
- ANEXE II : Epannelage des constructions et gabarits à titre indicatif**
- ANNEXE III : cahier des prescriptions paysagères**

CHAPITRE I

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1. Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il vient compléter les règles du Plan d'Occupation des Sols en vigueur, concernant les zones UE

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement. Ce règlement ne se substituera pas au PLU.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

2. Remise aux acquéreurs

Conformément aux dispositions de la loi du 19 juillet 1985, le règlement doit être rappelé dans tous les actes de vente, de succession et de location d'un lot, soit par voie de reproduction intégrale soit par voie de références précises.

3. Redivision / Morcellement

Il est interdit de rediviser ou de morceler les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

4. Réunion de lots

Il est interdit de réunir les lots faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

5. Champs d'application territorial

Ce règlement est applicable au lotissement « Les Portes d'Ouée » situé dans la commune de Gosné

L'ensemble du terrain loti est cadastré AB 275-327-378-380-553 et 556 pour une contenance totale approximative de 14 164 m².

Il est composé de :

- a) Parcelles à usage d'habitation individuelle, numérotées de 2 à 35 compris
- b) Parcelle à usage d'habitations collectives numérotée 1
- c) Espaces à usage commun (voirie, parking, chemins piétons, espace vert commun récréatif)

6. visa de l'architecte du projet

L'ensemble des projets réalisés dans la ZAC devra être soumis pour validation à l'architecte urbaniste de le lotissement avant envoi aux services administratifs compétents pour leur instruction.

Les dossiers à remettre à l'architecte urbaniste devront présenter :

- Un plan de situation du projet dans l'opération
- Des plans masses avec indications topographiques
- Des plans de tous les niveaux
- Coupes de principes avec indication des niveaux
- Elévations avec indication des matériaux et des couleurs.
- Une perspective illustrant le projet dans son environnement

Ces documents devront être transmis à une échelle lisible soit sur support informatique, soit sur support papier aux adresses suivantes :

_a /LTA
Agence Le Trionnaire /Tassot
22 avenue Henri Fréville
BP: 60344
35 000 Rennes

Tel : 02 99 26 33 26 / Fax : 02 99 26 33 14
Le.trionnaire-tassot@wanadoo.fr

Pour connaître le contenu du permis de construire :

- <http://www.urbanisme.developpement-durable.gouv.fr>,
- consulter la notice explicative pour le document CERFA 51 190 # 02
- ou s' adresser en mairie.

CHAPITRE II

**DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE
D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL**

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

La zone UE est une zone urbaine équipée ou en voie d'équipement constituant l'extension de l'agglomération. Outre les constructions à usage d'habitation, celles destinées aux équipements collectifs, aux commerces, aux bureaux, à l'artisanat ou aux services sont autorisés.

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

Toutes les activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ou de l'édification de constructions destinées à les abriter.

ARTICLE 2 – Types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis a des conditions spéciales

Ce lotissement accueillera des constructions destinées à l'habitation. Outre la construction d'habitations, la construction d'activités (profession libérales, commerce et services) liées aux besoins de la population, y est possible. D'une manière générale, les activités autorisées seront de nature à ne pas troubler la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du quartier d'habitation.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 – Accès et voirie

La desserte du lotissement sera réalisée depuis une voie perpendiculaire à la rue de la Forge au sud du terrain, vers la rue du Relais. Cette desserte interne est une voie permettant par son usage public de desservir l'ensemble des lots.

Les accès aux lots sont portés au plan de composition.

ARTICLE 4 – Desserte en eau-assainissement – réseaux divers –

Les divers réseaux de raccordement seront exécutés en conformité avec les dispositions du PLU de Gosné, décrites à l'article UE4

Eau potable : les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

Assainissement : un réseau « eau usées » et « eaux pluviales » sera réalisé de façon à raccorder l'ensemble des lots aux réseaux communaux existants.

Les eaux pluviales et les eaux usées devront être obligatoirement être évacuées par les branchements prévus à cet effet. Tout aménagement prévu sur les lots ne devra pas s'opposer à l'écoulement naturel des eaux pluviales.

Téléphone : les acquéreurs devront raccorder leur construction au citerneau en attente sur leur lot.

Electricité : les acquéreurs devront raccorder leur construction au coffret en attente sur leur lot.

Gaz : les acquéreurs pourront se raccorder au réseau mis en attente sur leur lot.

Les raccordements des habitations jusqu'aux branchements réalisés par l'aménageur seront obligatoirement en souterrain.

Des murets techniques comprenant les coffrets EDF et GDF ainsi qu'une boîte au lettre seront réalisés par l'aménageur.

ARTICLE 5 - Surface et forme des terrains -

Les surfaces et les formes des lots sont celles reportées sur le plan de composition. Ces surfaces sont susceptibles d'être ajustées après réalisation du plan de bornage.

ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Pour éviter l'émiettement du tissu, les rues seront ponctuées par des éléments bâtis comme les garages ou car-parks.

L'implantation des constructions par rapport aux voies dépend de l'orientation de la parcelle : on décline 3 cas

1- Pour les lots 3-10-11-14-15 dont l'accès se fait à l'est, l'implantation sera à l'alignement sur une largeur de 3.30m pour le carpark et en retrait de 6 m. sur le reste de la largeur de la parcelle .

2- Pour les lots 6-7-18-19-22-23 dont l'accès se fait à l'ouest, elle sera à l'alignement sur une largeur de 3.30m pour le carpark et en retrait de 5 m. minimum sur le reste de la largeur de la parcelle .



3- Pour le reste des lots excepté le lot 1, les implantations des constructions devront respecter les indications reportées au plan de composition.

4 - Pour les lots 29 à 35 dont l'accès se fait au Nord, l'implantation sera en retrait de 6 m. minimum, tel qu'indiqué sur le plan de composition.

Pour les lots 2,9,17 et 28 les alignements imposés sont reportés au plan de composition du lotissement.

ARTICLE 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives –

Les constructions devront être édifiées soit :

- En jouxtant les limites séparatives
- En respectant un retrait au moins égale à la demi hauteur du bâtiment à l'égout sans être inférieur à 3.00m.

L'implantation des constructions annexes, d'une hauteur totale n'excédant pas 2.5m à l'égout du toit et au faîtage est autorisée sur les limites séparatives. Lorsqu'il n'est pas intégré au volume de la construction principale, le garage est considéré comme une annexe à la construction principale.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Les constructions présentes sur une même parcelle, doivent être séparés les unes par rapport aux autres en tout point d'une distance minimale de 4 m afin de maintenir une distance pour le passage des services de secours .

ARTICLE 9 - Emprise au sol –

Pas de règles particulières.

ARTICLE 10 - Hauteur des constructions –

Pour le lot 1 : Habitat à usage collectif, la hauteur des constructions principales mesurée au faîtage n'excédera pas 12 m.

Une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur calculée au point le plus bas de la construction ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Des épannelages par lot sont présentés en annexe I du présent règlement comme éléments référents pour les hauteurs des constructions. Les hauteurs des épannelages seront à fixer en fonction de l'implantation définitive des constructions dans les lots.

Pour le lot 2 à 28 : Habitat à usage individuel, la hauteur des constructions principales mesurée au faîtage n'excédera pas 7.5 m maximum et 5.5m maximum à l'égout

Une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur calculée au point le plus bas de la construction ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour le lot 29 à 35 : Habitat à usage individuel, la hauteur des constructions principales mesurée au faîtage n'excédera pas 8.5 m maximum et 5.5m maximum à l'égout.

Une tolérance de 10% est admise lorsque la hauteur calculée au point le plus bas de la construction ne permet pas d'édifier un nombre entier d'étages droits.

Pour les constructions annexes indépendantes de la construction principale, la hauteur en limite séparative sera de 2.5m maximum à l'égout et au faîtage.

Pour les lots 5 et 21, en limite de parcelle nord des murs d'une hauteur de 3m devront être réalisés en continuité de la construction principale sur l'espace avant des parcelles, le long des espaces réservés au stationnement.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions –

Chacun des projets développés dans ce nouveau secteur urbain doit être en relation avec son environnement proche (écriture architecturale, gabarit des constructions, échelle urbaine) en fonction de sa situation dans l'ensemble du projet de nouveau quartier, composition et forme urbaine.

Les teintes et les matériaux employés dans les constructions devront respecter les caractéristiques architecturales présentes dans la structure originelle du bourg de Gosné.