

PERMIS D'AMENAGER
Le Lotissement du PARADIS

Date : mai 2019

Règlement

PA 10

Maitre d'Ouvrage

Architecte Urbaniste (mandataire)

Mairie de GAEL
1 rue de la Libération
35290 GAEL
Tél.: 02 99 07 72 20

Agence UNIVERS
Urbanisme et Paysage
2bis rue Lavoisier 35700 RENNES
Tél : 02.99.63.64.66
Courriel : urbapaysage@agenceunivers.fr



Architecte

Bureau d'Etudes VRD

Patrick LE PRIOL
Architecte DPLG
30, rue des Gantelles 35700 RENNES
Tél : 02.23.20.02.98
Courriel : agence@lepriolarchitecte.com



ATEC Ouest
20 r Jean Marie Davi
35740 PACÉ
Tél. : 02 99

INDICE

OBSERVATIONS

DATE

A

B

SOMMAIRE

SOMMAIRE	2
ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS	3
ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES	3
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE	4
3.1. Accès.....	4
3.2. Voirie.....	4
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
4.1. Eau potable :.....	4
4.2. Assainissement :	4
4.3. Réseau électrique	5
ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.	5
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.	5
6.1. Voies, emprises publiques et réseaux divers	5
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITESSEPARATIVES	5
7.1. Par rapport aux limites séparatives.....	5
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	5
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES	6
11.1. Aspect général du bâti	6
11.2. La végétation	6
11.3. Les clôtures et portillons.....	6
11.4. Les toitures	7
11.5. Les annexes	7
11.6. Les pare-vues.....	7
ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES	8
ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	8
ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	9
ARTICLE 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	9
ARTICLE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	9

PRÉAMBULE - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et les servitudes d'intérêt général instituées sur le lotissement du Paradis situé sur la commune de GAEL.

Le règlement détermine les règles d'urbanisme applicables sur le périmètre du lotissement. Il vient en complément du Plan Local d'Urbanisme de GAEL, dont il renforce certains articles par des alinéas plus contraignants.

Le lotissement comprend 17 lots, il est interdit de regrouper plusieurs lots ou diviser un lot.

Les annexes comprennent les bâtiments séparés de la construction principale.

ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

La création ou l'extension d'établissements, installations ou utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité, ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.

Les affouillements et exhaussements de sol visés au Code de l'Urbanisme, sauf ceux liés à des travaux de constructions, à la régulation des eaux pluviales ou d'aménagements publics urbains.

La création d'exploitations agricoles.

Le stationnement isolé de caravane quelle qu'en soit la durée sauf sur le terrain où se situe la résidence principale de l'utilisateur.

Les installations classées soumises à autorisation.

Les constructions à usage industriel et d'entrepôts commerciaux non liés à une activité de vente existante sur place.

Le stationnement de caravanes, fourgons, mobil homes ou tout autre véhicule à usage commercial, quelle que soit la durée, sur le domaine privé.

Les décharges de toute nature et les dépôts de véhicules, matériel, matériaux... non utilisés ou hors d'usage.

ARTICLE 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES MAIS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Dans le cas d'une activité professionnelle autorisée, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé à condition :

- Que le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale ;
- Que la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation ;
- Que la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot ;
- Que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour rendre compatible l'activité avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**3.1. Accès**

L'accès devra permettre l'approche et l'utilisation des véhicules et du matériel de lutte contre l'incendie et des services de sécurité.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les enclaves privatives (6m x 5m) portées sur le plan de composition (PA04).

Cette enclave privative de stationnement constitue l'accès au lot et ne pourra en aucun cas être closes en limite de la voie publique.

3.2. Voirie

Les terrains seront desservis par la voie d'accès à l'ensemble des lots du lotissement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour les réseaux d'eau potable, d'eaux usées et d'électricité, l'acquéreur de chaque lot devra raccorder sa construction en souterrain aux branchements réalisés par le lotisseur et prévus en périphérie des lots. Les raccordements aux réseaux de téléphone seront également réalisés en souterrain.

Les branchements sur le domaine privé devront être dissimulés à la charge des propriétaires, sauf impossibilité technique justifiée (ex : coffrets intégrés dans une haie).

4.1. Eau potable :

Il n'est pas fixé de règle particulière.

4.2. Assainissement :***4.2.1 Eaux usées :***

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales :

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

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés à la charge du maître d'ouvrage vers le réseau correspondant.

4.3. Réseau électrique

Tout projet de construction, qui nécessite l'électricité, doit être raccordé au réseau électrique.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET RESEAUX DIVERS.

Toutes les constructions devront s'implanter dans les zones de constructibilité inscrites au plan de composition. Seuls les annexes pourront s'implanter en dehors des polygones d'implantation.

6.1. Voies, emprises publiques et réseaux divers

Les nouvelles constructions s'implanteront à l'alignement ou en retrait de 1 m minimum par rapport à la voie, emprises publiques et réseaux divers.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Par rapport aux limites séparatives

Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, celles-ci s'implanteront avec un recul minimum de 3 m.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des bâtiments annexes aux habitations ne pourra excéder 20 m² d'emprise au sol.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m au faîtage.

La hauteur maximale de toute construction est de RDC + 2 + combles ou 9 m à l'égout du toit ou acrotère.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

Les constructions devront privilégier une conception, une implantation, des matériaux et leur mise en œuvre ainsi qu'une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes devra être privilégié.

11.1. Aspect général du bâti

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

De manière générale, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette en harmonie avec les tons et les usages de la construction traditionnelle de la région, sauf en cas de projets d'une grande richesse architecturale ou d'architecture contemporaine de qualité.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2. La végétation

Les haies monospécifiques de type conifères, lauriers palme sont interdites.

La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

11.3. Les clôtures et portillons

11.3.1 – Les clôtures

Les clôtures seront de type treillis soudé, de couleur gris anthracite (RAL 7016) et de 1,40m de hauteur maximum.

Le plan annexe 01-Plan des traitements des limites obligatoires - précise les positions où le traitement de la limite est obligatoire. Sur ces endroits, il est possible de prévoir :

- Une clôture à la limite.
- Ou une haie arbustive d'une hauteur maximum de 1,40m.
- Ou une clôture et une haie arbustive, le tout d'une hauteur maximum de 1,40m.

Il sera possible d'implanter des murets de soutènement en limite parcellaire, ils auront une hauteur maximum de 40cm côté espace public et les matériaux les constituant seront dans les matériaux et teintes de la construction principale.

11.3.2 – Les portillons

Le plan annexe 01- Plan des traitements des limites obligatoires - précise également les endroits où il est possible d'implanter un portillon. Il est interdit d'en prévoir à d'autres emplacements. Les portillons auront une largeur maximum de 1,20m et seront de la même hauteur que la clôture mitoyenne ou de 1,40m maximum.

Les portails ne sont possibles qu'en fond d'enclave privative.

11.4. Les toitures

11.4.1 Pente de la toiture

Les toitures terrasses sont autorisées en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Les toitures inclinées du ou des volumes principaux doivent respecter un angle entre 30° et 45° comptés par rapport à l'horizontale. Le faitage devra respecter un des deux sens proposés au plan de composition pour le corps principal de la construction.

Il n'est pas fixé de règles pour les vérandas ni pour les bâtiments annexes.

11.4.2 Couverture de la toiture

Les toitures en tôle non laqué sont interdites.

Les toitures en tôle, bac acier sont autorisées uniquement pour les bâtiments annexes.

11.5. Les annexes

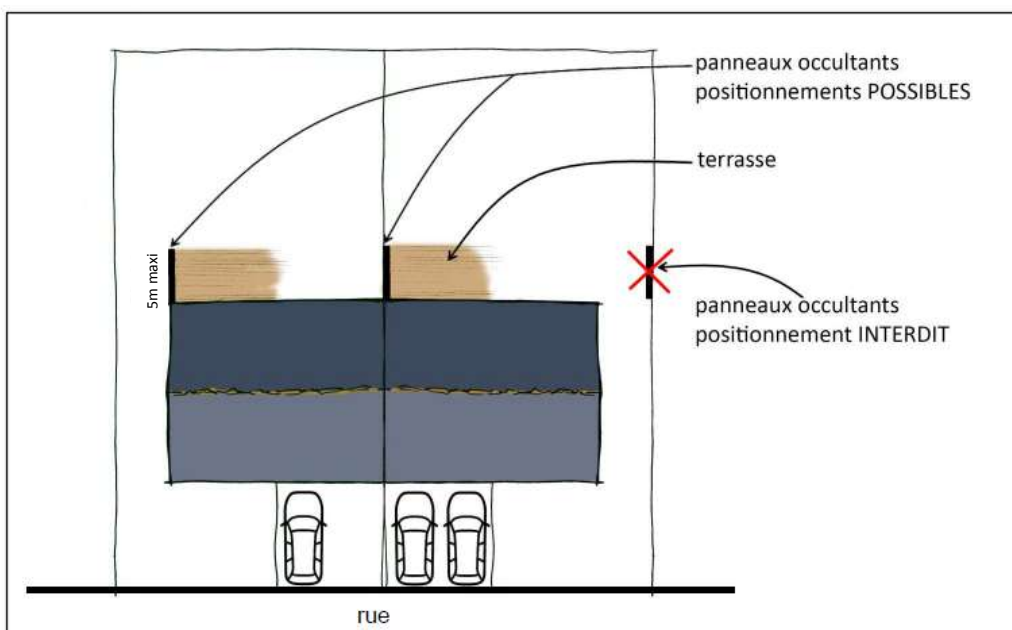
Le plan annexe 02-Plan d'implantation possible des annexes - fait apparaître les linéaires sur lesquels il est possible d'implanter les annexes à 1,00m de la limite. Toute autre implantation est interdite.

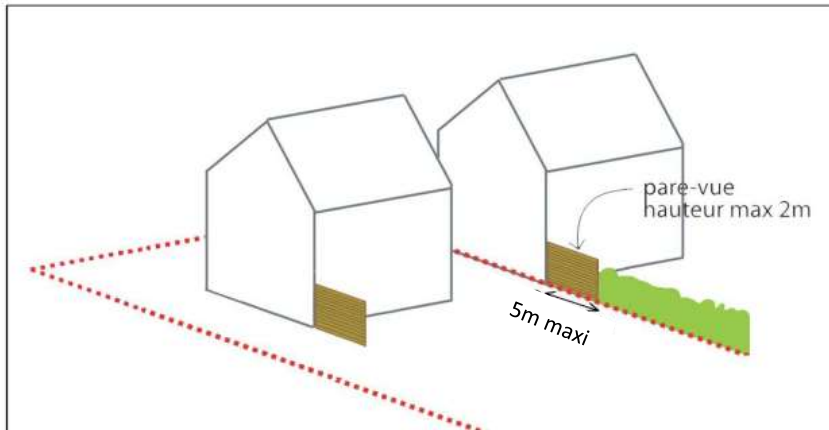
11.6. Les pare-vues

L'installation de panneaux occultants est possible, dans un cadre délimité. Le panneau sera obligatoirement en bois, ou dans les matériaux et teintes de la construction principale, ou en panneaux treillis soudé avec lattes occultantes, et devra servir à créer de l'intimité au niveau de la terrasse, et doit donc être intégré avec soin.

Est autorisée l'installation d'un panneau occultant sur un linéaire maximal de 5 m, en appui sur un mur de la construction principale.

Les panneaux occultants auront une hauteur maximale de 2 m.





ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations devra être assuré en dehors des voies publiques.

Une enclave privative de 6,00m de largeur x 5,00m de profondeur est prévue sur chaque lot pour le stationnement de deux véhicules. Il est interdit de clore ces enclaves.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction ou de stationnement seront aménagés en espaces paysagers adaptés à l'environnement.

ARTICLE 14 - POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle de densité.

Le tableau ci-après fixe les surfaces de plancher maximum par lot :

NUMERO DU LOT	SURFACE DU LOT	SURFACE PLANCHER MAXIMUM
LOT 01	549m ²	200m ²
LOT 02	490m ²	200m ²
LOT 03	490m ²	200m ²
LOT 04	388m ²	150m ²
LOT 05	411m ²	200m ²
LOT 06	389m ²	150m ²
LOT 07	454m ²	200m ²
LOT 08	598m ²	200m ²
LOT 09	320m ²	150m ²
LOT 10	360m ²	150m ²
LOT 11	360m ²	150m ²
LOT 12	416m ²	200m ²
LOT 13	382m ²	150m ²
LOT 14	382m ²	150m ²
LOT 15	438m ²	200m ²
LOT 16	360m ²	150m ²
LOT 17	360m ²	150m ²
TOTAL	7 147m²	2 950m²

**ARTICLE 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCE
ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

**ARTICLE 16 - OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET
RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ANNEXE LISTE DES VEGETAUX PRECONISES pour les haies

- Abelia x grandiflora prostrata(abelia)
- Amélanchier canadensis (amélanchier)
- Carpinus betulus (charme)
- Cornus sanguinea (cornouiller à bois rouges)
- Cornus stolonifera « Flaviramea » (cornouiller à bois jaunes)
- Corylus avellana (noisetier)
- Elaeagnus x ebbingei (elaeagnus)
- Escallonia rubra macrantha (escallonia)
- Euonymus europaeus (fusain d'Europe)
- Forsythia x Intermedia (forsythia)
- Ilex aquifolium (houx)
- Ligustrum vulgare (troène)
- Osmanthus
- Philadelphus coronarius (seringat)
- Ribes rubrum (groseillier)
- Rosa rugosa (rosier rugueux)
- Salix viminalis (osier des vanniers)
- Sambucus nigra (sureau)
- Spiraea x billardii (spirée à fleurs roses)
- Syringa vulgaris (lilas)
- Viburnum opulus (viorne obier)
- Viburnum tinus (laurier tin)

*Abelia x grandiflora**Philadelphus coronarius**Amélanchier canadensis**Forsythia x Intermedia*

Nous pouvons retenir les arbres de type malus evereste (pommier à fleurs), acer campestre (érable champêtre), prunus serrula (cerisier fleur), acer davidii (érable à peau de serpent).

Les végétaux suivants sont interdits :

Thuyas et autres Chamaecyparis, Dattiers et végétaux exotiques, Buddlejias, Lauriers palmes, Herbe de pampa, Mahonias, Peupliers, Ailantes.