



35 – LE PERTRE


Lieu-dit « La Touche Godet »

PROPRIETE DE LA COMMUNE

LOTISSEMENT “La Touche Godet”

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D’AMENAGER

REGLEMENT



Arnaud LEGENDRE
GEOMETRE EXPERT FONCIER D.P.L.G.

1, Boulevard des Rochers - B.P. 50411
35504 VITRE cedex
TEL : 02-99-75-30-61
FAX : 02-99-74-62-73
legendre.geometre-expert@orange.fr

PA10

N° de dossier : 11.224
A Vitré le 13 Mai 2016

PREAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent Règlement fixe les règles d'intérêt général du Lotissement "La Touche Godet" à LE PERTRE.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

Il ne s'applique pas aux lots n° 4 et 9 destinés à recevoir des programmes de logements collectifs groupés ; ces lots sont soumis aux dispositions réglementaires du P.L.U. de la Commune.

Il vient compléter les dispositions du PLU. zone 1AUEc qui restent applicables.

ARTICLE 1 : Types d'occupation du sol interdits

Seules sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation.

ARTICLE 2 : Types d'occupation du sol autorisés ou soumis à des conditions spéciales

Seules sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation.

Néanmoins, l'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est admise : il y a lieu, dans ce cas, de prévoir les places de stationnement nécessaires en dehors des voies publiques (voir art.12).

ARTICLE 3 : Desserte par les voies

La desserte est assurée à partir de voiries intérieures construites dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément aux plans et programme des travaux (PA8) du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Les voies sont conçues pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et le ramassage des ordures ménagères.

Les accès des véhicules aux lots se font via le dégagement indiqué au Plan de Composition (PA4) et à l'article 12 du présent Règlement (PA10) pour les dispositions relatives aux dégagements pour le stationnement.

ARTICLE 4 : Desserte en assainissement (E.U. et E.P.) – Téléphone – Electricité – Eau potable - NTIC

1- Eau

Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes.

2- Assainissement

Eaux usées :

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

Eaux pluviales :

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

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

Dans le cas d'une construction construite avec demi-niveau enterré, il y a obligation de raccordement gravitaire des Eaux Usées et des Eaux Pluviales.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux de pluie (pour usage extérieur) au moyen d'un dispositif qui aura au préalable reçu l'approbation de la mairie.

3- Réseaux divers – Electricité – Téléphone – NTIC

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de Téléphone, de NTIC mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier du téléphone, des NTIC dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser un fourreau 42/45 par réseau reliant les différents citerneaux à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

ARTICLE 5 : Surface et forme des terrains

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition (PA4) annexé à l'arrêté d'approbation.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent être édifiées soit à l'alignement, soit à 1.00 m minimum en retrait de l'alignement des voies en fonction de la délimitation de zone constructible définie sur le plan de composition (PA4).

Le constructeur doit rechercher, dans le respect du Plan de Composition (PA4) et des règlements d'urbanisme, la meilleure distribution possible pour obtenir un ensoleillement maximum des pièces habitables.

Pour l'implantation des constructions, il faut respecter la zone constructible définie au Plan de Composition (PA4) et reportée sur le plan annexé à l'acte de vente.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives – Orientation du volume principal

Les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone constructible définie sur le Plan de Composition (PA4) et respecter l'orientation du volume principal portée sur ce même document.

Lorsque la construction, ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L \geq H/2$), sans toutefois être inférieure à 3.00 m, et sous réserve de respecter la zone constructible telle qu'elle est définie sur le plan de composition (PA 4).

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

Il n'est pas fixé de règles particulières.

ARTICLE 9 : Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne pourra excéder 50 % de la surface de terrain.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

La hauteur maximale de la construction principale ne peut excéder 6.00 m à l'égout du toit et 12.00 m au faitage.

La hauteur et la volumétrie des volumes secondaires devront toujours être inférieures à celles du volume principal.

L'implantation des constructions doit se réaliser sans modifier le relief naturel du terrain afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement; **il est interdit de procéder au rehaussement du sol au moyen de buttes ou talus artificiels.**

ARTICLE 11 : Aspect extérieur – Abris jardin - Clôtures

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect satisfaisants permettant une bonne intégration dans le site général dans lequel il s'inscrit notamment les constructions voisines et la végétation existante.

Les architectures proposées, tant régionales que contemporaines, doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux

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

Dans le cas de la pose d'équipements de production d'énergies renouvelables, leur implantation sera conçue pour être le mieux intégrée possible aux constructions. Ainsi, la pose de capteurs solaires sera intégrée aux constructions en limitant au maximum la saillie par rapport au support.

Les récupérateurs d'eau pluviale seront : soit enterrés, soit cachés par des éléments opaques faisant partis de la construction

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

Hormis les abords de la construction dans les limites fixées à l'article 10, le modelé du terrain ne peut être modifié.

1 - Les toitures

Les couvertures ne peuvent comporter de complications incompatibles avec une bonne économie de la construction et doivent participer à l'harmonie du paysage et de l'agglomération.

Les volumes principaux seront obligatoirement à deux pans en ardoises avec faitage unique.

Toitures à 2 pans

- La pente sera comprise entre 35° et 55° pour le volume principal.
- Le sens de faitage du volume principal devra être conforme à l'orientation définie au Plan de Composition.

NOTA :

Dans le cas d'un volume principal à 4 pans égaux, dite toiture « en pointe de diamant », la construction devra obligatoirement comporter au moins un volume secondaire.

Types de toitures acceptés pour les volumes secondaires

- **Toitures cintrées** :

- **Toitures mono pente** :

Les toitures mono pente sont admises ; dans ce cas :

- La pente ne pourra être inférieure à 10°.

- **Toitures terrasses** :

Les toitures terrasses sont admises dans le cas des volumes secondaires; dans ce cas :

- L'acrotère aura une hauteur maximum de 3.50 m par rapport au terrain naturel d'origine.

2 - Les ouvertures

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment.

Les ouvertures en toiture se font en lucarne.

Les Châssis mobiles (genre Vélux ou similaire) sont possibles.

Les dispositions de cet article concernant les toitures ne s'appliquent pas pour la mise en place des éléments spécifiques de captage de l'énergie solaire.

3 - Les façades

Les enduits et bardage bois sont de teinte neutre rappelant les nuances des constructions locales (les enduits de teinte très claire, blanche ou de couleur criarde sont à proscrire).

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que les façades principales et en harmonie avec elles.

4 - Les clôtures

Se référer à la localisation des types de clôture sur le Plan de Composition (PA4) et au descriptif du Cahier des Prescriptions Paysagères.

Le traitement des limites entre les lots ou avec les espaces communs du lotissement devront répondre aux caractéristiques suivantes :

Type A : Haie arbustive

La clôture est composée par une haie arbustive dont la hauteur est limitée à 2.00 m.

Elle sera plantée à l'intérieur des lots à 0,50 m minimum de la limite de propriété.

Cette haie pourra être doublée (à l'intérieur du lot) d'un grillage plastifié de couleur verte à mailles rectangulaires soudées, d'une hauteur maximale de 1,20 m.

Les hauteurs indiquées ci-dessus sont à considérer par rapport au niveau du domaine public, les propriétaires devant, si besoin, reprendre le profil du terrain à l'intérieur de leur lot : les clôtures devront en outre épouser le profil du terrain, évitant de présenter « un profil en escalier ».

Un accès direct sur les espaces communs peut se faire par un portillon incorporé à la clôture s'ouvrant vers l'intérieur de la parcelle.

Les portails et portillon seront obligatoirement en bois ou en métal.

Principe de plantation avec grillage



Lorsque les constructions ne jouxtent pas les limites séparatives, des éléments de liaison entre les maisons sont recommandés. L'implantation de pergolas, claustras, poutres, murs, haies sont conseillés dans l'alignement de la façade sur rue.

Type B : Grillage vert

Cette disposition s'applique sur les autres limites.

La clôture est composée d'un grillage plastifié de couleur verte de 1,20 m de hauteur maximale, implantée en limite de propriété et tendu sur des supports métalliques également de couleur verte, reliés éventuellement entre eux au sol par un dispositif plein d'une vue de cinq centimètres de haute maximale.

Elle sera doublée obligatoirement d'une haie arbustive d'une hauteur maximale de 2.00 m.

5 - Les abris de jardins

La construction d'un abri de jardin, en fond de lot, en dehors de la zone d'implantation de la construction principale est autorisée dans les conditions suivantes :

- hauteur totale limitée à 2,50 m ;
- emprise au sol inférieure ou égale à 12 m² ;
- traitement en matériaux utilisés pour la construction principale ou en bois naturel ou lasuré ;
- l'implantation se fera en limite ou à 1.00 m minimum.

Les constructeurs veilleront néanmoins à intégrer le plus possible cette construction au projet global d'habitation.

ARTICLE 12 : Stationnement

L'accès des véhicules à la parcelle se fait via le dégagement prévu sur le plan de composition (PA 4) imposé ou non. En cas de modification de l'emplacement prévu, les constructeurs devront tenir compte des éléments techniques prévus sur l'emprise publique.

Chaque lot doit permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules en extérieur.

Pour répondre à cette obligation, chaque lot doit comporter une partie privative de 25 m² minimum (largeur 5.00 m minimum et longueur 5.00 m minimum) permettant le stationnement de deux véhicules à l'extérieur.

Pour les professions libérales, on comptera une place banalisée supplémentaire par tranche de 15 m² de Surface de Plancher réservée à l'activité.

ARTICLE 13 : Plantations

Les constructeurs doivent réaliser des espaces verts sur une surface minimale de 30% par rapport à la surface de la parcelle. Les surfaces non construites doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige au moins par 200 m² de terrain. Les reculs par rapport à l'alignement, hors enclave privative de stationnement, doivent être traités en espaces verts.

ARTICLE 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol (tableau des surfaces en Annexe)

La Surface de Plancher maximale constructible sur chaque lot, calculée conformément aux dispositions de l'article R 112-2 du Code de l'Urbanisme, est celle indiquée sur le plan de composition annexé à l'arrêté d'approbation du lotissement et reportée dans l'acte de vente ou sur le plan joint à cet acte.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Ce cahier de prescriptions architecturales et paysagères est là dans le but d'éviter certaines erreurs de conception dans les réalisations à venir sur le lotissement de « La Touche Godet ».

Les explications données ci-après permettront aux acquéreurs et aux concepteurs de mieux percevoir l'esthétique souhaitée par la commune pour son extension urbaine.

Les volumes construits devront rester simples, sans décrochements intempestifs. Ceux-ci nuisant souvent à l'intégration de la construction dans l'ensemble que représente le lotissement.

La volonté étant de réussir un ensemble homogène pour un plus grand plaisir de résider dans ce lotissement.

Les abris de jardins devront être intégrés le plus possible à la construction par le biais d'une extension de garage ou local de rangement. En cas de rajout ultérieur à la construction ce local devra s'intégrer comme une greffe sur le bâti existant.

De même les buchers de stockage de bois devront respecter des conceptions similaires afin de conserver une homogénéité de la construction principale et une bonne insertion dans le cadre global du lotissement.

Ces constructions de types appentis reprendront en priorité le genre et la pente de toiture du volume principal.

Lors de rajout de petit volume, la prolongation d'un volume existant sera toujours préférée à un « placage » contre la façade ou un pignon.

Description des types de haies et clôtures.

LES HAIES

Les végétaux formant les haies sont à choisir parmi des essences affichant des couleurs automnales, des fructifications colorées ou présentant des bois décoratifs, des floraisons en toutes saisons même hivernales ; il appartient à chaque acquéreur d'assurer régulièrement la taille et l'entretien de la haie ainsi que le remplacement des végétaux défailants. L'emploi de thuyas, conifères ou de lauriers palmés est interdit, sauf ponctuellement dans le cadre d'une haie variée.

Les différentes fonctions d'une haie.

- **Structuration** : La haie marque la limite de propriété, elle vient végétaliser parfois une clôture ou fait office elle-même de clôture.
- **Ornementale** : Les feuillages, les fleurs ou les fruits des arbustes offrent un panel de couleurs et de senteurs qui viennent rythmer le paysage au fil des saisons.
- **Isolément visuel** : La haie est souvent plantée dans l'objectif de s'isoler rapidement mais il est important de préserver certaine perspective visuel afin d'ouvrir le regard.
- **Climatique** : Pour les amateurs de potager, elle protège les espaces stratégiques contre le vent, le froid et le soleil.
- **Ecologique** : En favorisant une haie locale, qui abrite et nourrit de nombreux insectes, oiseaux, rongeurs, on participe à la sauvegarde des écosystèmes.
- **Agronomique** : Elle crée des espaces tampon qui limitent de ruissellement des eaux pluviales lors des fortes précipitations et évite ainsi tout risque d'inondation.

GENERALITES : Les différents types de haies.

- **Les Haies arbustives** : Composées d'arbustes persistants et caducs (non persistants) à floraison variées et de taille comprise entre 0,80 et 1,50m de hauteur.
- **Les Haies libres** : Composées d'arbustes persistants et caducs à floraison variée et de taille comprise entre 1,50 et 2,00 m de hauteur.
- **Les Haies bocagères** : Composées d'essences locales persistantes et caduques de taille comprise entre 2,00m et plus.

LES HAIES ARBUSTIVES

La Haie arbustive a comme objectifs la délimitation des espaces et la mise en ambiance de l'aménagement. Elle se compose de végétaux variés en formes, couleurs et odeurs. **D'une manière générale**, sa taille varie entre 0,70 et 2.00 m.

- Arbustes persistants dont la taille est comprise entre 0,80 et 2,00 m

Aucuba japonica
 Euonymus japonicus 'Aureomarginatus'
 Phormium tenax
 Prunus laurocerasus 'Otto Luyken'
 Pieris 'Flaming Silver'

LE PERTRE – LOTISSEMENT « La Touche Go



Ceanothus X 'Burkwoodii'
 Choisya ternata
 Pittosporum tobira
 ... (liste non exhaustive)

- Arbustes caducs dont la taille est comprise entre 0,80 et 2,00 m

Feuillage Décoratif.....	Salix purpurea 'Nana' Berberis thunbergii 'Harlequin' ... (liste non exhaustive)
Floraison printanière.....	Deutzia gracilis Spirea japonica Spirea thunbergii Viburnum opulus 'Compactum' Weigela florida ... (liste non exhaustive)
Floraison estivale.....	Buddleja davidii 'Nanho purple' Fuchsia Potentilla fruticosa Vitex agnus castus Spirea X Bumalda ... (liste non exhaustive)
Fruits décoratifs.....	Symphoricarpos X doorenbosii 'MAGic Berry' ... (liste non exhaustive)

Réalisation.

- => Plantations sur deux rangs en **quinconce**.
- => Distances de plantations : **D= 0,75 à 1,00 m et d= 0,40 = 0,80 m**
- => Distances de la limite de propriété : Si < 2 m de hauteur = **0,50 m**.
- => Période de plantation : **Octobre à mars**.
- => **Technique de plantations** : Sur Bâche, écorces ou sol nu.
 - Tranchée de 50 cm x 50 cm.
 - Aération de la terre.
 - Apport d'amendement ou fumure de fond.
 - Arrosage.

Entretien

1ère année:

- Suppression des mauvaises herbes aux pieds.
- Binage pour favoriser l'hydratation.
- Taille de formation (selon la forme souhaitée).

Années suivantes:

- Taille après chaque période de végétation, en juillet et en septembre-octobre.

35 - LE PERTRE

LOTISSEMENT "La Touche Godet"

Tableau récapitulatif des surfaces de lots et des surfaces de plancher

Lot	Surface (m ²) environ	Surfaces de plancher
1	625	250
2	615	250
3	530	250
4	1 275	600
5	700	250
6	645	250
7	645	250
8	560	250
9	1 000	500
10	520	250
11	495	250
12	495	250
13	645	250
14	650	250
15	635	250
16	700	250
17	750	250
18	760	250
19	615	250
20	630	250
21	630	250
22	620	250
23	690	250
24	660	250
25	585	250
26	630	250
27	600	250
TOTAL	17905	7350