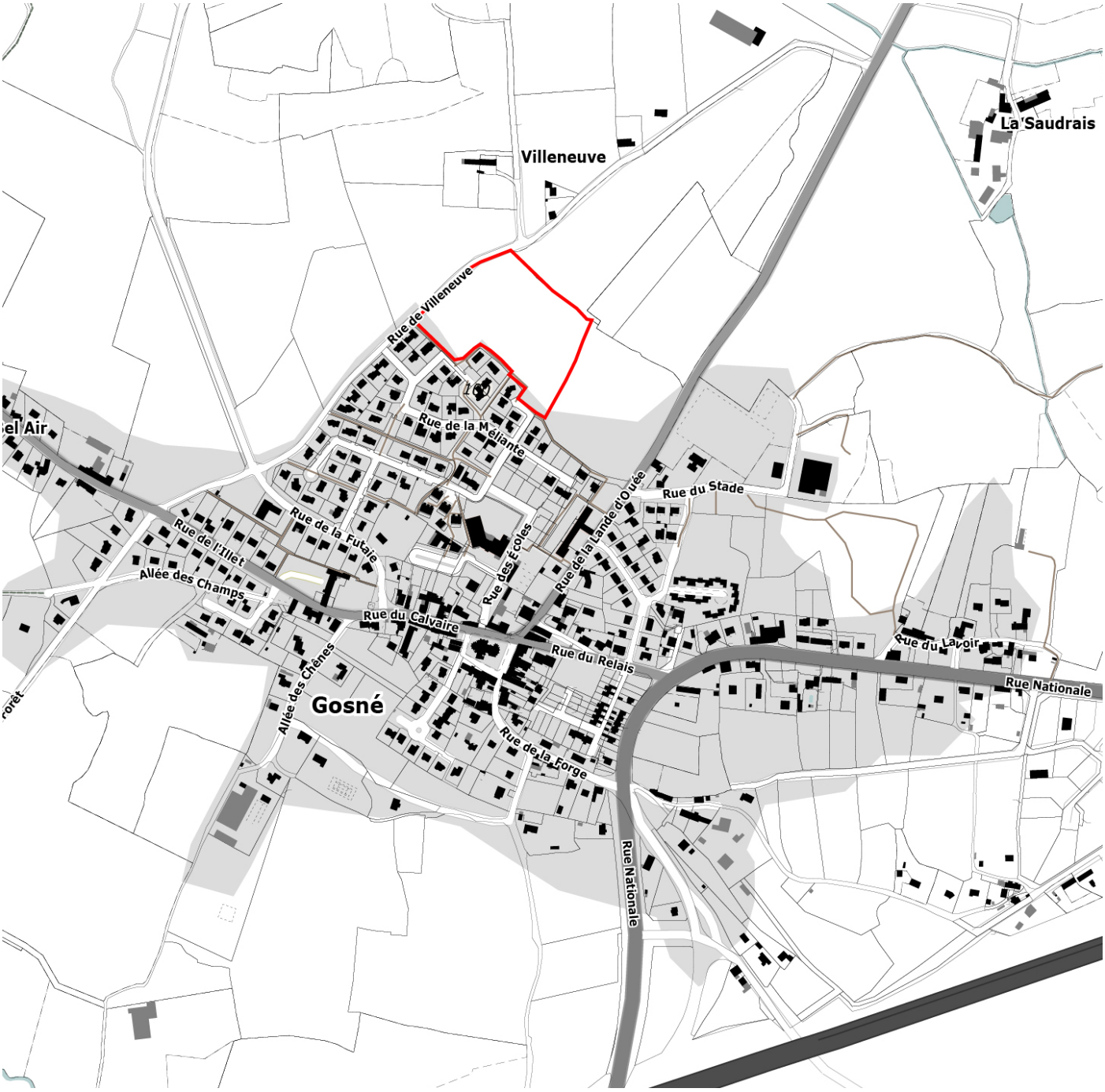


COMMUNE DE GOSNÉ (35)

LE BOCAGE

- PERMIS D'AMENAGER -

PA10 - RÈGLEMENT

30/05/17

Objet du règlement

Le règlement fixe les règles d'intérêt général du lotissement « Le Bocage » à Gosné.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou 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 vient compléter les dispositions du PLU, zone 1AUEm, qui restent applicables.

Un architecte-conseil est missionné pour le suivi architectural des projets de l'ensemble du lotissement le Bocage. Ce suivi concernera en particulier les aspects architecturaux des bâtis construits, et en général la cohérence des constructions.

article 1. Types d'occupations des sols interdits

Sur l'ensemble du lotissement, sont interdits :

- Les constructions, installations qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité et la sécurité du voisinage.
- Les sous-sols enterrés et accessibles depuis l'extérieurs sont interdits.
- Les dépôts de toute nature, tels que : ordures, matériaux, ferrailles, vieux véhicules, etc.
- L'installation à poste fixe de tout véhicule (camion, caravane, bungalow, mobil-home ...) utilisé en résidence principale ou secondaire.
- Les bâtiments annexes réalisés avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

article 2. Types d'occupations des sols autorisés

- Une seule construction principale à usage d'habitation. Cette règle ne s'applique pas au macro-lot réservé aux logements locatifs.
- Sont autorisées les caves enterrées uniquement accessibles depuis l'intérieur.
- Les bâtiments annexes sont également autorisés sous la condition d'être considérés comme des bâtiments annexes au regard de la définition du PLU communal. Il ne sera autorisé qu'un seul bâtiment annexe par lot (sauf pour le macro-lot destiné aux logements sociaux où il pourra être autorisé un bâtiment annexe par logement).
- 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 (cf. article 12).

article 3. Accès et voirie

Les lots n°1,2, 5 à 10 sont desservis directement par la rue de Villeneuve.

La desserte des autres lots est assurée à partir d'une voie intérieure construite dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération.

Un seul accès carrossable (accès voitures) à chacun des lots est autorisé. Pour chaque lot, son positionnement est figé, sa localisation est indiquée au plan de composition. Chaque accès aura un dégagement non clos et non couvert garantissant le stationnement de deux véhicules.

En tout état de cause, le positionnement de l'accès devra tenir compte des emplacements des coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot ou en limite. Tout déplacement de coffret ou citerneau restera à la charge de l'acquéreur.

La desserte du macro-lot destiné aux logements locatifs est assurée à partir d'une voie intérieure. Les accès ne sont pas indiqués au plan de composition. En tout état de cause, le positionnement des accès aux logements devra tenir compte des emplacements des coffrets ou citerneaux.

article 4. Desserte par les réseaux

4.1. Généralités

Les acquéreurs devront se raccorder obligatoirement aux réseaux construits dans le cadre de la viabilisation du lotissement, à leur frais, sur les boîtes de branchement, coffrets ou citerneaux en attente sur leur lot ou en limite. Toute modification des boîtes de branchements, coffrets ou citerneaux sera à la charge des acquéreurs.

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

Les sous-sols enterrés et accessibles depuis l'extérieur sont interdits (exemple : garage en sous-sol). En revanche, sont autorisées les caves enterrées uniquement accessibles depuis l'intérieur. *A titre informatif, les réseaux mis à disposition pour le raccordement de l'habitation sont déterminés par rapport au seuil de l'habitation. Dans le cas d'une sur-profondeur liée à la création d'une cave enterrée, l'acquéreur devra prévoir à sa charge l'installation d'une pompe de relevage.*

4.2. Assainissement des eaux usées

Toutes les eaux et matières usées seront obligatoirement évacuées par des canalisations souterraines étanches et raccordées au collecteur par l'intermédiaire des boîtes de branchement implantées à l'intérieur des lots.

4.3. Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales recueillies sur chaque lot doivent être évacuées, par une canalisation de diamètre suffisant, au branchement prévu à cet effet et implanté à l'intérieur du lot.

Les acquéreurs sont fortement encouragés à récupérer les eaux de pluie au moyen d'un dispositif conforme à la législation en vigueur.

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

4.4. Alimentation en eau potable

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 d'1,00 m environ du domaine public). Le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimension suffisante.

4.5. Alimentation électrique

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais au coffret installé par la commune, à l'intérieur de leur lot par l'intermédiaire d'un branchement souterrain.

4.6. Téléphone et nouvelles technologies d'information et de communication

Les constructions seront raccordées au citerneau implanté à l'intérieur du lot. Même s'ils n'envisagent pas de bénéficier de communications électroniques dans l'immédiat, il est recommandé aux acquéreurs de poser deux fourreaux 42/45 reliant les différents citerneaux de branchement à l'intérieur de leur maison : cette disposition évite par la suite des percements et des dégradations.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au macro-lot réservé aux logements locatifs qui fait l'objet d'un traitement différencié. Les règles du PLU restent applicables.

article 5. Caractéristiques des lots

5.1. Formes et surfaces des terrains

Les caractéristiques des lots sont celles définies au plan de composition. Elles pourront être légèrement réajustées au bornage des lots. De même, les contenances exprimées au plan de composition sont susceptibles de varier légèrement lors de l'exécution des travaux de bornage.

Les réajustements et légères variations liés à l'exécution du plan de bornage ne pourront en aucun cas être considérés comme des modifications.

5.2. Modifications des lots

La subdivision et le regroupement des lots sont interdits sauf pour le macro-lot identifié au plan de composition.

article 6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1. Règles d'implantations relatives aux constructions principales (règles cumulatives) :

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation et le cas échéant, sur la ligne d'alignement et/ou de mitoyenneté, conformément aux dispositions du plan de composition du lotissement.

Les disposions du plan de composition :

- Ligne d'alignement en orange discontinue : alignement obligatoire 40% minimum de la façade.
- Ligne de mitoyenneté en violet discontinue : mitoyenneté obligatoire de la construction.
- Ligne bleue discontinue : sens d'orientation du faîtage du volume principal (volume le plus long et le plus haut).

Les constructions principales seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au macro-lot réservé aux logements locatifs. Les règles du PLU restent applicables.

6.2. Règles d'implantations relatives aux bâtiments annexes :

Les bâtiments annexes ne pourront être implantés en limite d'espace public.

L'implantation du bâtiment annexe est fixée avec un retrait minimal de 1,5 mètres à par rapport aux voies et emprises publiques. Ce retrait devra obligatoirement être accompagné de la plantation d'une haie.

article 7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1. Pour l'ensemble des constructions principales :

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des polygones d'implantation définis au plan de composition et respecter l'orientation de faîtage du volume principal (lorsque ce dernier est précisé).

Les constructions principales seront orientées afin qu'elles bénéficient au mieux de l'ensoleillement.

Lorsque les constructions ne jouxtent 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 1,50 m.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au macro-lot réservé aux logements locatifs. Les règles du PLU restent applicables.

7.2. Règles d'implantations relatives aux bâtiments annexes :

Limites latérales :

Lorsque le bâtiment annexe 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 1,50 m.

Fonds des parcelles : *(Est dénommée fond de parcelle, la limite du terrain opposée à celle par laquelle s'effectue l'accès principal de la parcelle.)*

Les bâtiments annexes ne pourront être implantés en fond de parcelle.

L'implantation du bâtiment annexe est fixée avec un retrait minimal de 1,5 mètre par rapport au fond de parcelle. Ce retrait devra obligatoirement être accompagné de la plantation d'une haie.

article 8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même lot

Sans objet

article 9. Emprises au sol

La construction principale devra respecter les limites du polygone d'implantation mentionné au plan de composition.

Cette disposition ne s'applique pas au macro-lot réservé aux logements locatifs. Les règles du PLU restent applicables.

Le bâtiment annexe ne devra pas excéder 12 m² d'emprise au sol.

article 10. Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est de R+1+C sans dératellement ou R+1+attique (l'attique devant s'inscrire dans le volume des combles sans dératellement).

Dans tous les cas, la hauteur maximale au faîtage est de 9,00 m en cas de toiture à pentes, et 7,00 m à l'acrotère en cas de toiture-terrasse.

La hauteur est mesurée à partir du niveau du rez-de-chaussée. La côte NGF indiquée au plan de composition fixe le niveau de la dalle de rez-de-chaussée habitable. Cette côte est indicative, elle peut être adaptée en fonction du projet. En outre, **la côte rez-de-chaussée pourra être imposée par l'architecte conseil, pour harmoniser l'implantation des constructions.**

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.

L'exhaussement maximum du rez-de-chaussée de la construction par rapport au terrain naturel, ne doit pas être supérieur à 0,20 m.

Les sous-sols enterrés et accessibles depuis l'extérieur sont interdits (exemple : garage en sous-sol). En revanche, sont autorisées les caves enterrées uniquement accessibles depuis l'intérieur. *A titre informatif, les réseaux mis à disposition pour le raccordement de l'habitation sont déterminés par rapport au seuil de l'habitation. Dans le cas d'une sur-profondeur liée à la création d'une cave enterrée, l'acquéreur devra prévoir à sa charge l'installation d'une pompe de relevage.*

La hauteur globale du bâtiment annexe ne devra pas excéder 3,50 m.

article 11. Aspect extérieur des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Les constructions pourront être refusées si, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, elles sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants et au site.

11.1. Volumes.

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

Les architectures proposées doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux ; les couvertures ne peuvent comporter de volumes incompatibles avec une bonne économie de la construction et doivent participer à l'harmonie du paysage de l'agglomération.

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.

La pose d'équipements de production d'énergies renouvelables est vivement souhaitée. 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.

En cas de constructions jointives sur deux lots différents, des côtes pourront être imposées par l'architecte conseil, pour harmoniser la hauteur des constructions.

Les constructions devront respecter le sens d'orientation du volume principal figurant au plan de composition (le sens d'orientation indiquée au plan est défini par le volume le plus long et le plus haut).

11.2. Modelé de terrain.

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

11.3. Façades.

Les enduits et bardages bois seront de teinte neutre.

Les couleurs seront en concordance avec les volumes de la maison, afin de constituer un ensemble cohérent et harmonieux.

Les couleurs de menuiseries extérieures (compris portes de garage) devront être en harmonie avec les teintes des matériaux de façades.

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

De manière générale, il est encouragé l'utilisation de matériaux à faible incidence sur l'environnement et la santé (terre cuite alvéolée, ossature bois, béton cellulaire, …).

11.4. Toitures.

Sont interdits, les bardages verticaux en ardoise, la taille d'ardoise arrondie ou à pans coupés, les bacs en tôle sèche, les tuiles orangées ou rouges, les ouvrages techniques posés sur la couverture ne faisant pas l'objet d'un traitement permettant de les dissimuler à la vue du voisinage (hors capteurs solaires).

Sont autorisés :

- les toits terrasses couverts d'une étanchéité de teinte soutenue,
- les toitures végétalisées,
- les toits d'ardoise naturelle ou d'ardoise artificielle anthracite à bord épaufré,
- les toits en zinc,

exception des toitures des verrières et des vérandas qui pourront être couvertes en verre.

En cas de constructions jointives sur deux lots différents, les pentes des toitures et/ou les côtes égout de toit et faitage pourront être imposées par l'architecte conseil, pour harmoniser les pentes et soigner les raccordements des toitures.

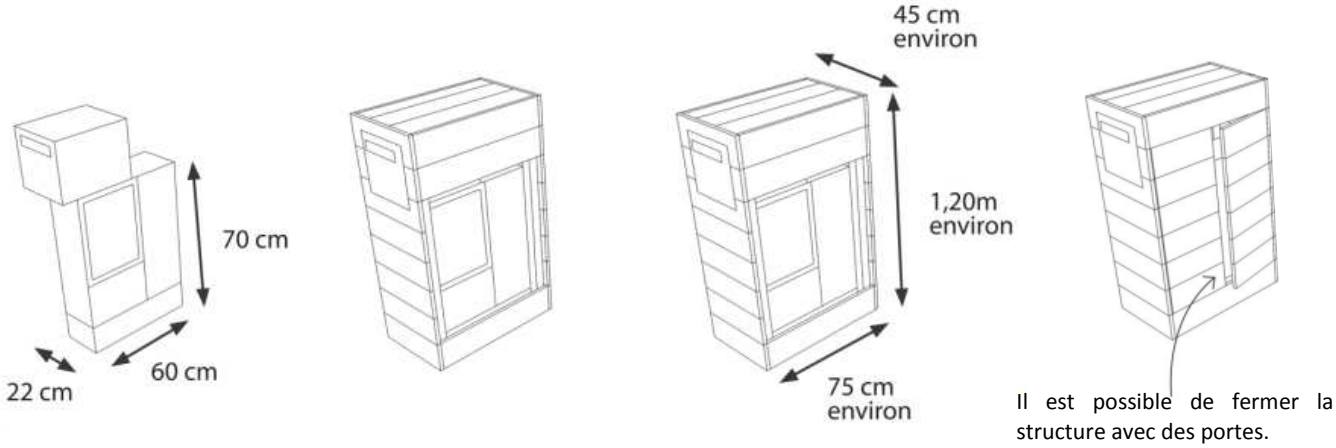
11.5. Intégration des coffrets techniques.

Les coffrets techniques sont propriété de l'acquéreur qui en assurera l'entretien et le remplacement à l'identique en cas d'usure ou de dégradations.

Les coffrets techniques implantés en façade du lot devront être intégrés :

- soit accompagné d'une haie végétale,
- soit accompagné d'un muret de pierres, enduit ou en bois d'une hauteur d'environ 1.00 mètre.

Exemple d'intégration :
Le modèle proposé est une structure simple en planches de bois classe 4 (environ 15 cm de large).

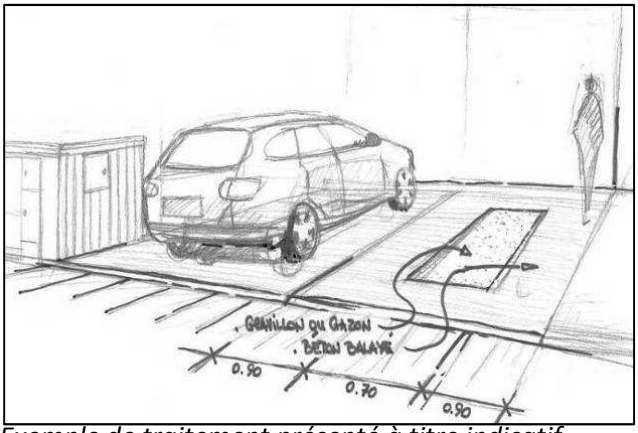


11.6. Aires de stationnement.

L'aire de stationnement extérieur sera ouverte sur l'espace public en front de rue (non close non couverte).

Les aires de stationnement, définies au plan de composition, doivent avoir un traitement obligatoirement soigné, et privilégier, dans la mesure du possible, les surfaces absorbant les eaux pluviales.

Lorsque deux aires de stationnement sont jointives, une plantation de type arbustive pourra alors être plantée en mitoyenneté par les acquéreurs. Les végétaux prévus dans cette haie seront du type de ceux proposés dans la liste portée ci-après (cf. article 13).



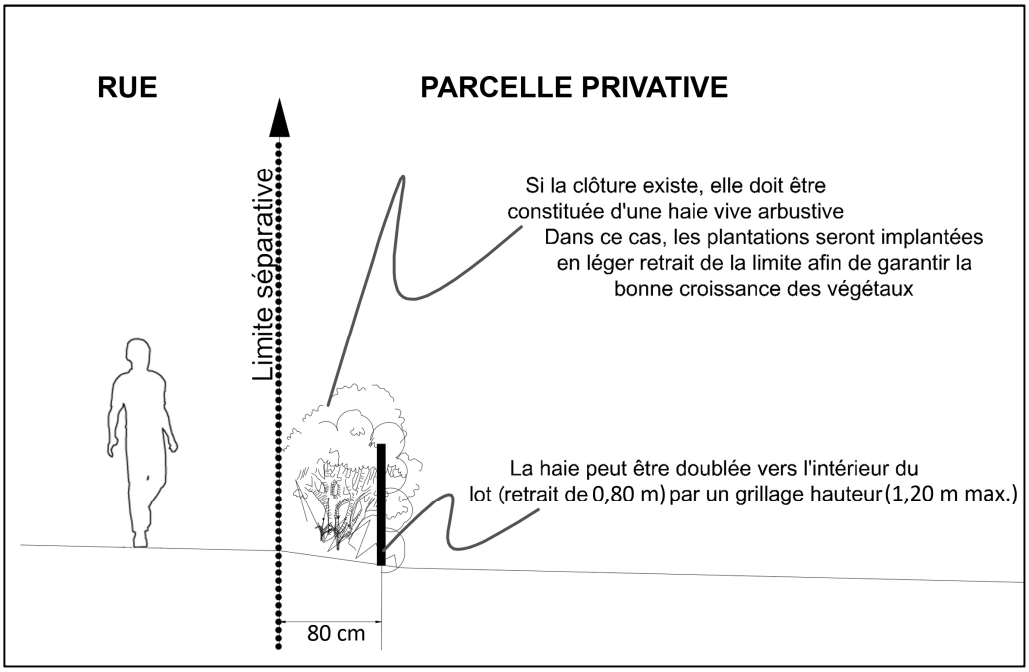
Exemple de traitement présenté à titre indicatif

11.7. Clôtures. (*Se référer au plan des clôtures annexé au règlement)*

Les murs, murets, soubassement et plaques sont interdits, exception de l'intégration des coffrets techniques.

Les clôtures ne sont pas obligatoires ; lorsqu'elles existent, devront respecter les règles suivantes.

CLOTURES SUR RUE ET TROTTOIRS BORDANT UNE RUE :



Les clôtures seront constituées d'une clôture grillagée, d'une hauteur maximale de 1.20 m, à condition qu'elle soit intégrée dans une haie végétale et donc masquée de la rue.

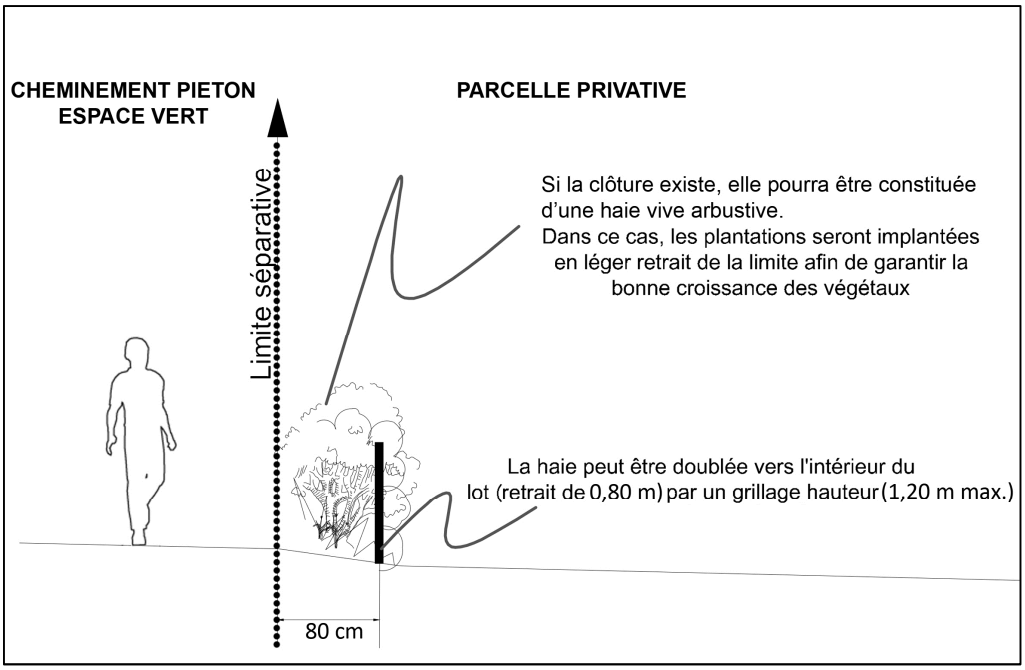
Cette clôture sur rue doit être implantée avec un retrait de 0,80 m du domaine public et masquée par une haie vive plantée côté rue.

(Les haies de conifères, de lauriers palmes et les haies mono-spécifiques sont interdites). L'entretien et le remplacement de cette haie restera à la charge de l'acquéreur.

CLOTURES BORDANT UNE LIAISON DOUCE OU UN ESPACE VERT :

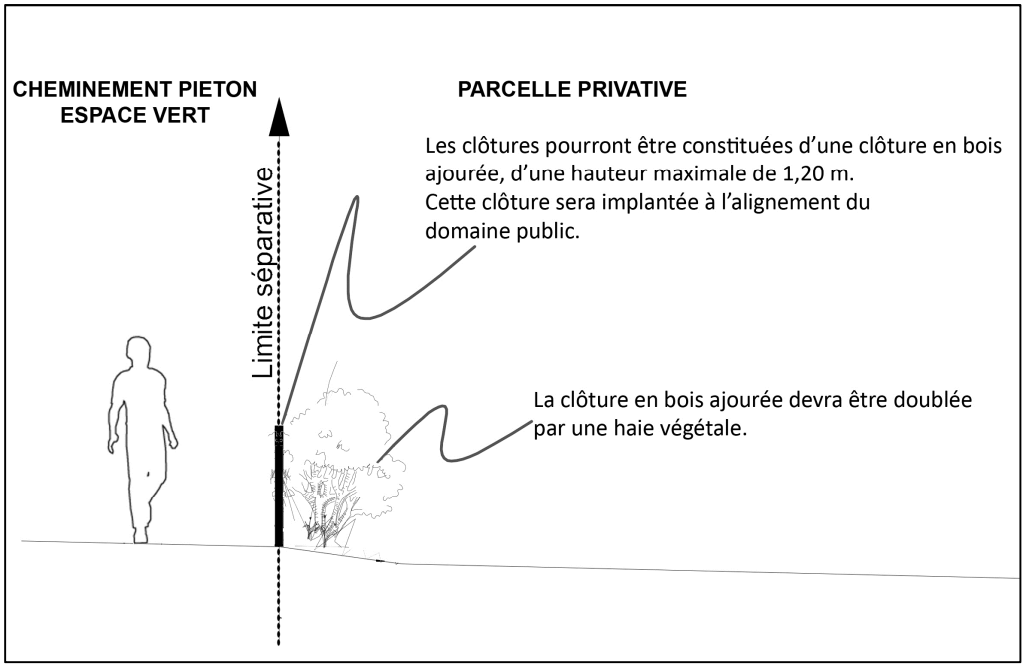
La clôture sera constituée, soit :

- d'une **clôture grillagée**, d'une hauteur maximale de 1.20 m, à condition qu'elle soit intégrée dans une **haie végétale** et donc masquée de la rue.
  Cette clôture doit être implantée avec un retrait de 0,80 m du domaine public et masquée par une haie vive plantée côté rue.
  (Les haies de conifères, de lauriers palmes et les haies mono-spécifiques sont interdites). L'entretien et le remplacement de cette haie restera à la charge de l'acquéreur



- d'une **clôture en bois ajourée**, d'une hauteur maximale de 1,20 m, à condition qu'elle soit doublée par une haie végétale. Cette clôture sera implantée à l'alignement du domaine public. Les haies de conifères, de lauriers palmes et les haies mono-spécifiques sont interdites. L'entretien et le remplacement de cette haie restera à la charge de l'acquéreur.

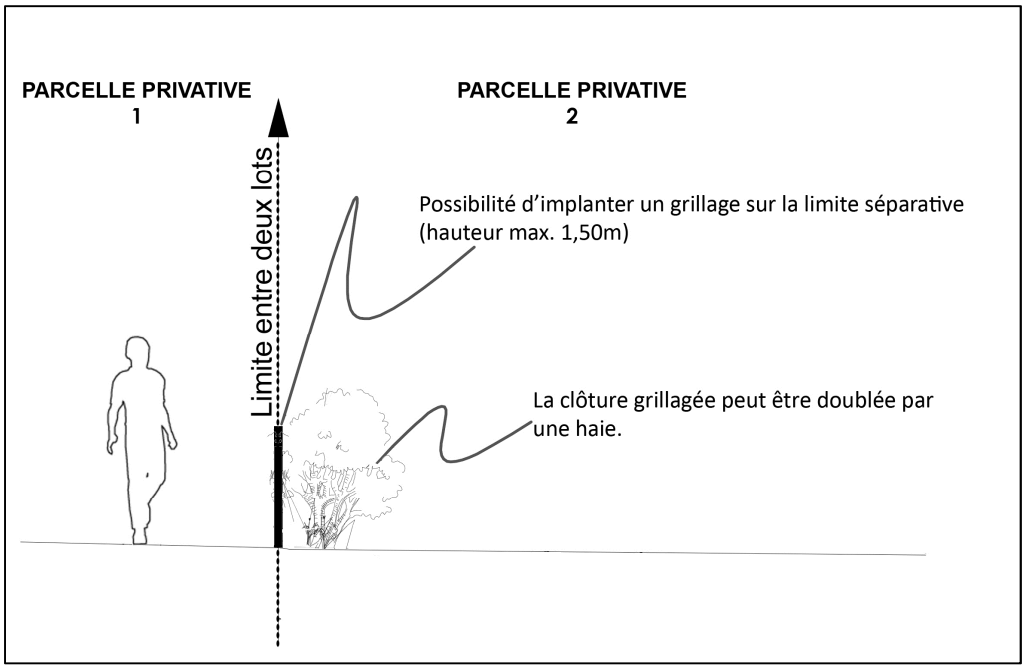
  Les canisses et les panneaux occultants sont interdits.



Exemple de clôtures autorisées :

CLOTURES EN LIMITE SEPARATIVE :

Les clôtures en grillage seront d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Elles pourront être doublées d'une haie végétale composée d'essences locales. Les haies de conifères, de lauriers palmes et les haies mono-spécifiques sont interdites.



PORTAILS ET PORTILLONS :

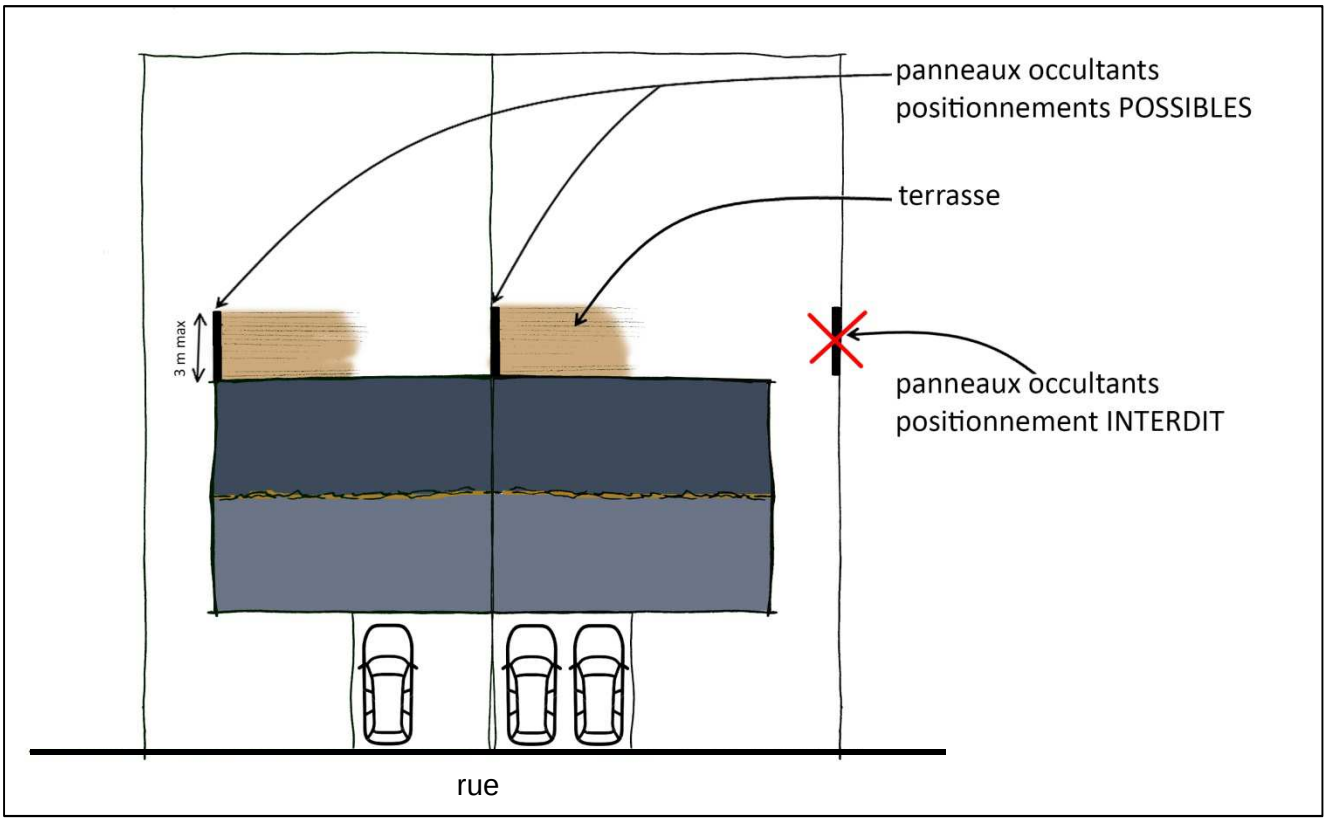
Les portails et portillons doivent avoir une hauteur comparable à celle des clôtures dans lesquelles ils s'inscrivent et s'ouvrir vers l'intérieur des parcelles. Ils seront de forme simple et traités en bois (naturel ou de la couleur des menuiseries) ou métal (couleur des menuiseries).

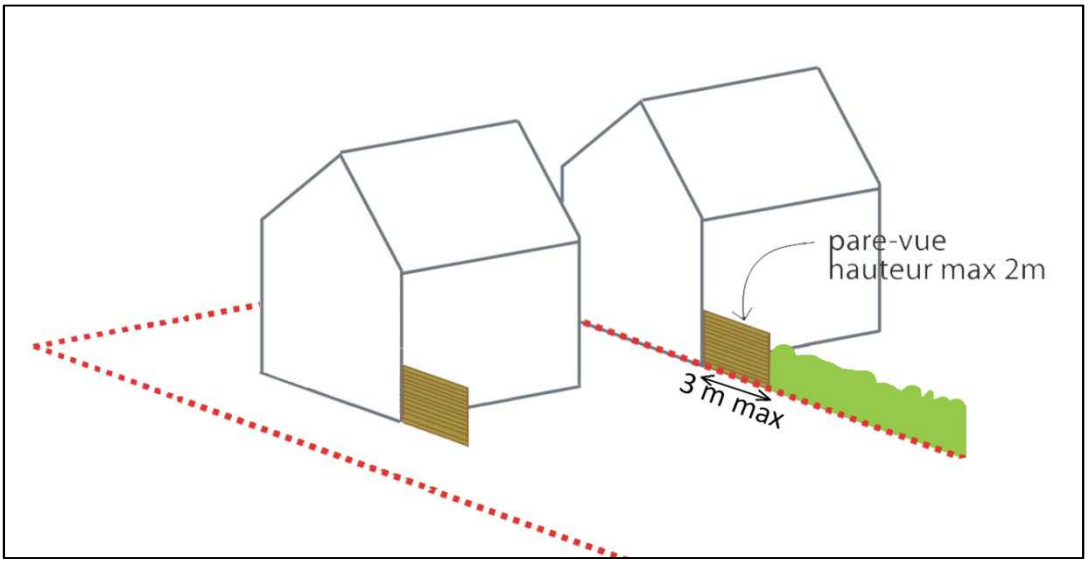
PANNEAU OCCULTANT :

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

Est autorisé l'installation d'un panneau occultant sur un linéaire maximal de 3 m, en appui sur un mur de la construction principale.

Les panneaux occultants auront une hauteur maximale de 2 m.





article 12. Stationnements des véhicules

- L'accès des véhicules au lot se fait via le dégagement non clos indiqué au plan de composition (exception du macro-lot).
- Chaque lot doit comporter au moins deux places de stationnement non closes et non couvertes.
- Pour les professions libérales, on comptera une place banalisée aménagée sur le lot par tranche de 15m² de surface de plancher entamée affectée à l'activité professionnelle.

- Les aires de stationnement, définies au plan de composition, doivent avoir un traitement obligatoirement soigné (cf. article 13).
- Dans le cas de logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat ou d'extension de plus de 50% de la surface de plancher existante avant travaux en cas de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés par un prêt aidé de l'Etat, il ne sera pas exigé plus d'une place de stationnement par logement.

article 13. Plantations

Des talus, plantés de chênes, ont été conservés. Ils représentent globalement la trame verte du nouveau quartier et sont le support des cheminements piétonniers et des espaces verts.

- Les espaces libres des parcelles doivent avoir un traitement obligatoirement soigné, et privilégier, dans la mesure du possible, les surfaces perméables aux eaux pluviales.

  Pour les lots ayant une superficie inférieure à 400 m², les surfaces perméables devront couvrir au moins 30 % de la parcelle.

  Pour les lots ayant une superficie supérieure à 400 m², les surfaces perméables devront couvrir au moins 40 % de la parcelle.

- Les arbres et arbustes plantés doivent être adaptés au sol et au climat. Devront être évitées les essences trop exotiques. Les Oliviers, palmiers, dattiers et autre végétal exotique sont à proscrire.

  En tout état de cause, seront proscrites les haies mono-spécifiques, notamment les thuyas, les cyprès de Leyland ainsi que les lauriers palmes ou autre végétation donnant l'impression d'un mur opaque et ne s'intégrant pas dans un environnement bocager.

- Les haies pourront être composées à partir de la gamme suivante :
  - Amélanchier (Amelanchier canadensis),
  - Aubépine (Crataegus monogyna),
  - Bourdaine (Rhamnus frangula),
  - Charme Commun (Carpinus betulus),
  - Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
  - Escallonia (Escallonia)
  - Forsythia,
  - Fusain (Euonymus europaeus),
  - Groseillier (Ribes rubrum),
  - Hêtre (Fagus sylvatica),
  - Hortensias (Hydrangea),
  - Lilas (Syringa sp.)
  - Noisetier Commun (Corylus avellana),
  - Spirée (Spiraea),
  - (Ligustrum vulgare),
  - Viorne (Viburnum opulus, Viburnum tinus).

Spirée

Troène

Lila

Forsythia

article 14. Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface de plancher constructible sur chaque lot, calculée conformément aux dispositions de l'article R111-22 du Code de l'Urbanisme, est celle indiquée dans le tableau annexé.