Commune de La Chapelle des Fougeretz	Pont Romain Tranche 1	Lot 63

Note à l'intention des architectes, maîtres d'oeuvre pour l'établissement des permis de construire.

Caractéristiques techniques :

Tout déplacement de boîtiers, de citerneaux, de lampadaires, etc. sera à la charge de l'acquéreur ainsi que toutes modifications de branchements en altimétrie et planimétrie (l'ensemble des branchements ayant été placé à la cote du terrain naturel), **après accord écrit préalable de l'aménageur.**
Les modifications des accès sont interdites.

Fil d'eau EU projet : 70.96 **Fil d'eau EP projet :** 71.23
Cote RDC conseillée : 72.45

Le présent règlement est complémentaire aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de Rennes Métropole en vigueur à l'approbation du permis d'aménager initial en date du 03 juillet 2023 . Conformément à l'article 151-21 du code de l'urbanisme, il se substitue à celui-ci sur les thématiques précisées sur le présent règlement graphique et sa légende, exceptés en limite de l'unité foncière. Pour toutes les autres, le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal de Rennes Métropole en vigueur le 03 juillet 2023 s'applique et fait référence aux articles de la zone correspondant au secteur.

Généralités

La division de lots libres est interdite.
Les constructions sur sous-sol sont interdites (sauf logements collectifs).
La gestion des dénivelés s'effectuera sur la propriété privée.

Enclaves privatives et Stationnements

Un seul accès automobile (garage compris) est autorisé par lot.

Cet accès s'effectuera obligatoirement au niveau de l'enclave de stationnement exceptés pour les enclaves "bleues" qui sont données à titre indicatif.

Les accès véhicules seront réalisés sur un linéaire de 6.00m maximum.

Il est imposé 2 places minimum de stationnement extérieur par logement (hors garage) sur l'enclave privative, dont une pourra être couverte d'un carport.

Pour les logements collectifs :
Logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État : Il est exigé 1 place de stationnement par logement.
Autres logements : Il est exigé au minimum 1,8 place de stationnement par logement

PLUi Rennes Métropole / Elaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019 Modification n°1approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022plan thematiquestationnement.

Principe d'accès aux lots collectifs (nombre et positionnements indicatifs).

Les règles de stationnement vélo ne s'appliquent pas aux logements individuels. Pour les logements collectifs, le nombre d'emplacements requis par logement créé est donné en fonction du type de logement : 1 emplacement par logement pour les Studios, T1 et T2, 2 emplacements par logement pour les T3, 3 emplacements par logement pour les T4 et plus.

PLUi Rennes Métropole / / Elaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019 Modification n°1approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022cheptherrel.titled.

Parcelles et lots

Le terrain doit comporter au minimum un arbre planté par tranche complète de 200 m² de surface de pleine terre

PLUi Rennes Métropole / / Elaboration approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 19/12/2019 Modification n°1approuvée par délibération du Conseil de Rennes Métropole du 15/12/2022cheptherrel.titled.

Zone remblayée en phase démolition

Abris de jardin

- Un seul abri de jardin est autorisé par parcelle, sa surface ne dépassera pas 9m² d'emprise au sol.
- Ils seront en bois naturel, accolés à la construction principale (coté jardin), exceptés pour les lots 114 à 128, 132, 136, 137 et 141.

Pour les lots 114 à 128, 132, 136, 137 et 141.

- Les abris de jardins seront implantés conformément au plan. Ils seront réalisés en bois brut à lames verticales avec une toiture monopente. Un bardage bois (douglas, L=2.80 par H=2.50m) habillera la façade de l'abri de jardin. Les abris de jardin devront figurer sur les documents de permis de construire. Il sera inférieur à 7m² d'emprise au sol.

Implantation des collectifs

Polygone d'implantation :
Les logements collectifs - Ilot 1a, 1b, 2, 3, 4 et 5 - s'implantent librement dans le polygone.

Implantation des constructions individuelles

Polygone d'implantation :
Les constructions devront s'implanter à l'intérieur du polygone d'implantation et sur au moins une de ses limites. Les carports pourront s'implanter en limite de propriété hors polygone d'implantation sur une des enclaves privatives.

Les terrasses sont interdites en dehors du polygone d'implantation, exceptés pour les lots 1 à 4, ainsi que pour les lots groupés et collectifs.
Ces lots sont identifiés par un T

Les piscines sont interdites hors polygone d'implantation.

Les enclaves peuvent être construites à partir du R+1 lorsque la zone constructive le permet.

Bande d'accroche imposée pour la construction :
Au moins 3m du linéaire de façade devra s'implanter à l'intérieur /ou à l'alignement de la zone d'accroche
(annexes et volumes secondaires compris)

Zone à constructibilité limitée à l'édification d'un rez-de-chaussée

Implantation en limite séparative latérale obligatoire
(simple accroche)

Constructibilité des lots

Le linéaire de façade construit en limite de propriété devra tenir compte de l'ensoleillement du terrain voisin. Il ne pourra pas dépasser 12m linéaire en limite séparative hors carport. Cette règle ne s'applique pas aux ilots collectifs.

- Pour les lots individuels, le gabarit des constructions n'excédera pas **R+1+C.**
- Pour les lots collectifs, le gabarit n'excédera pas **R+2+A/C**

Toitures

Généralités :
Les toitures quatre pans et en pointe de diamant, en croupe, cintrée ou avec une ligne de bris sont interdites

- Pour les lots individuels, le gabarit des constructions n'excédera pas **R+1+C.**
- Pour les lots collectifs, le gabarit n'excédera pas **R+2+A/C**

Toitures double pente (entre 20° et 45°) et sens de faîtage imposé pour le corps principal
Toitures double pente (entre 20° et 45°) et sens de faîtage libre pour le corps principal.
Sont autorisées pour le corps principal :

- Les toitures doubles pentes (entre 20° et 45°)
- Les toitures terrasses
- Les toitures à faibles monopentes (entre 5° et 20°)

Implantation :

- Les pentes des enclaves privatives devront être adaptées à la pente générale du terrain.
- Implantation de la construction obligatoire par le géomètre agréé de l'opération et suivant la fiche altimétrique du lot.
- Toute modification devra faire l'objet d'un accord préalable écrit de l'architecte – conseil.

Divers :

- La puissance électrique par habitation sera d'un maximum de 12 KVA.

Urbanisme :

- Les constructions et l'aménagement du lot respecteront les dispositions du document d'urbanisme (PLUi) applicable au secteur correspondant à l'opération, **ainsi que le cahier des prescriptions et recommandations architecturales, paysagères et environnementales élaboré spécifiquement pour l'opération.**
  Les principales prescriptions sont, pour chaque lot, reprises dans le tableau ci-dessus.
- Tout acquéreur est tenu, avant de déposer la demande de permis de construire concernant la construction qu'il souhaite édifier sur le terrain qu'il a acquis, de soumettre son projet à l'agrément de l'architecte-urbaniste et paysagiste conseil de l'opération.
  Cette soumission devra se faire au moyen de la transmission de la totalité des pièces devant constituer la demande de permis de construire par un courrier adressé en la forme recommandée avec avis de réception.
  Pour le bon fonctionnement de cette procédure de suivi architectural, paysager et environnemental, l'acquéreur, son constructeur ou Maître d'œuvre doivent :
  - consulter l'architecte-urbaniste conseil dès le niveau « esquisse » de son projet pour une validation de principe.
    A ce stade d'études, l'architecte-urbaniste conseil pourra formuler quelques suggestions à l'acquéreur et à son constructeur ou Maître d'œuvre.
  - prendre connaissance, le cas échéant, des réalisations ou des projets envisagés sur les parcelles contiguës
    (consultation des permis de construire déposés en Mairie).

  L'acquéreur sera tenu, s'il y a lieu, de modifier son projet pour le mettre en conformité avec les observations émises par l'architecte-urbaniste conseil.
  L'acquéreur ne pourra déposer la demande de permis de construire auprès de la mairie que pour autant que l'architecte-urbaniste conseil (assisté le cas échéant de spécialistes) aura émis un avis favorable, exprès ou tacite, sur le projet. Toute modification du projet, avant sa réalisation comme postérieurement à l'édification de la construction, devra être soumise, selon la procédure ci-dessus décrite, au suivi architectural.

Rappel :

- Faire un état des lieux avant le commencement des travaux.
- Aucun recours ne pourra être engagé contre l'auteur de cette fiche.

COMMUNE DE LA CHAPELLE DES FOUGERETZ

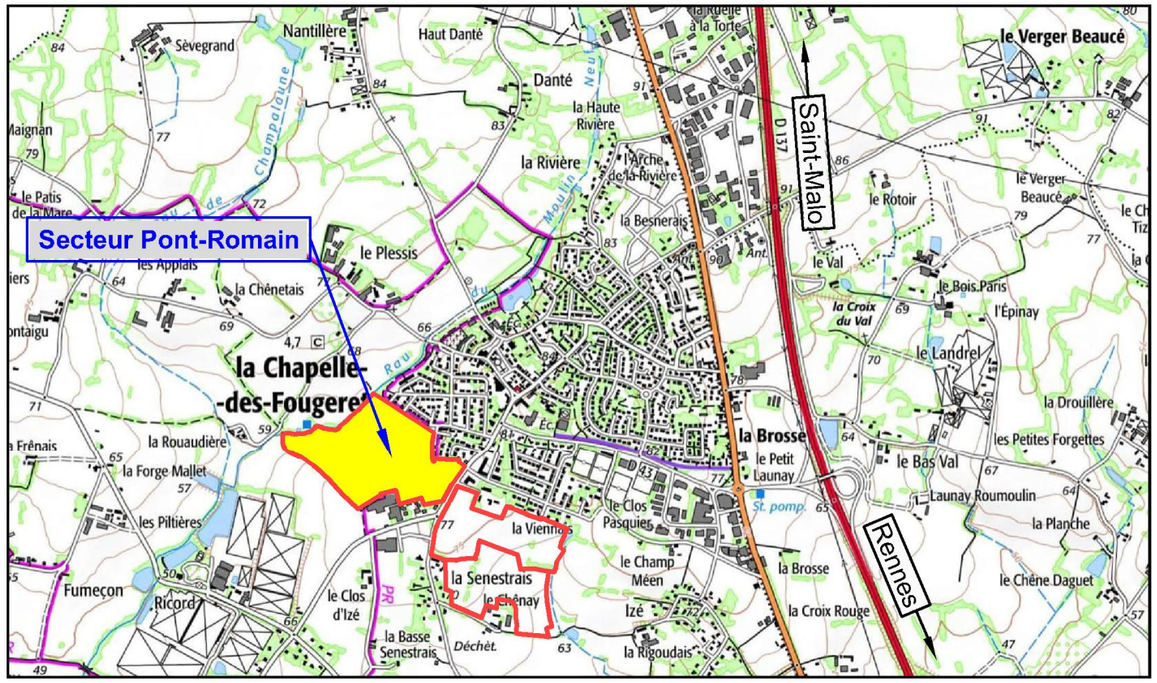
LES COTEAUX DE LA VIENNAIS - Secteur PONT-ROMAIN

PLAN DE VENTE PROVISOIRE

SNC SUD CHAPELLE
28 rue du Chêne Germain
35510 CESSON-SEVIGNE
TEL : 02 99 35 03 30

LOT 63

Géofoncier



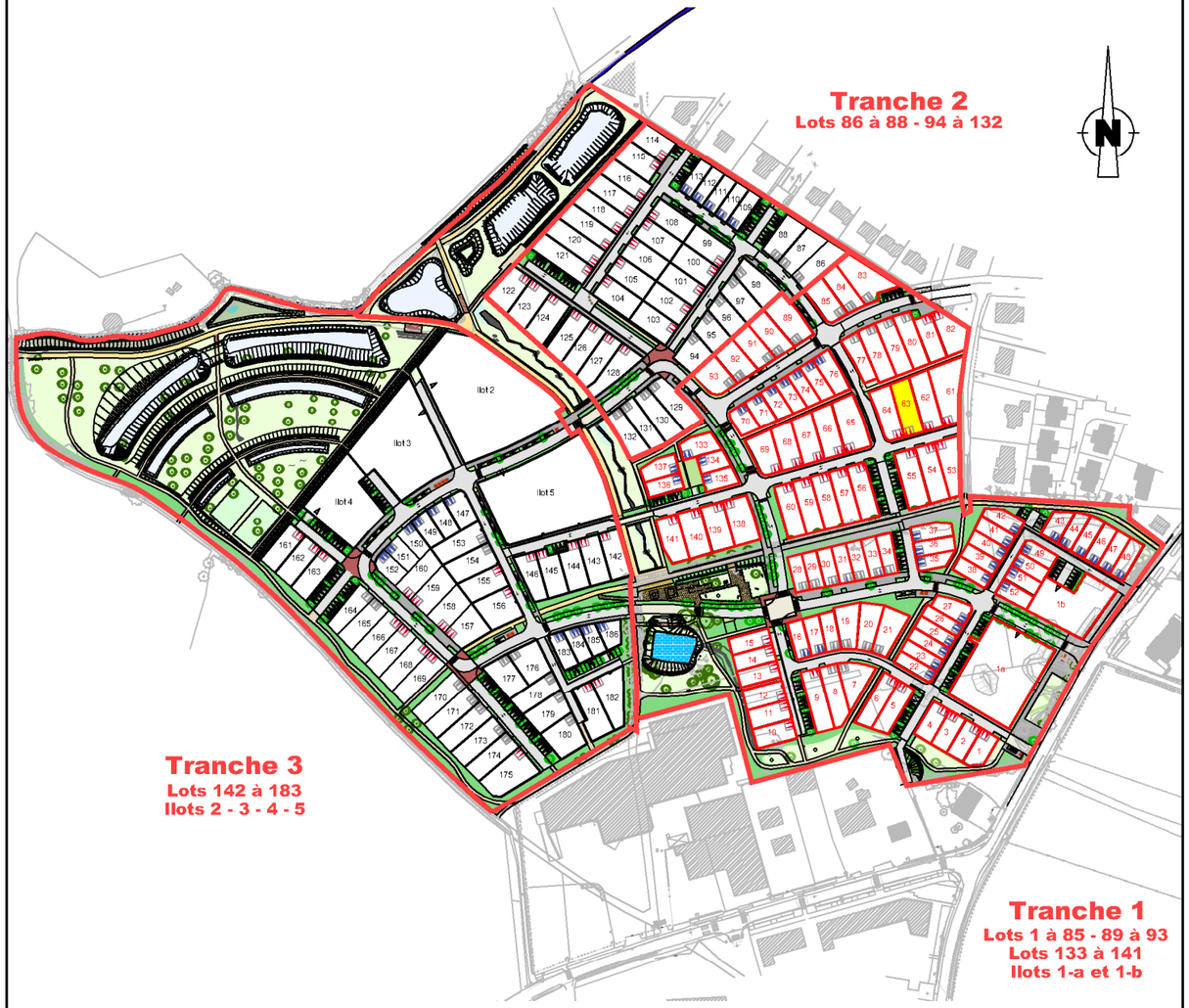
SNC SUD CHAPELLE 28 rue du Chêne Germain - 35510 CESSON-SEVIGNE	*TEL : 02.99.35.03.30*	*MAITRE D'OUVRAGE*
BNR - Clenet Brosset 14 H - Rue du Pâtis Tatelin - CS 70830 - 35708 RENNES	*TEL : 02.99.22.20.30*	*ARCHITECTE URBANISTE*
OUEST AM' Paysagiste - Maîtrise d'Oeuvre - VRD Parc d'Activité d'Apigné - 1 rue des Cormiers - BP 95101 - 35651 LE RHEU Cedex	*TEL : 02.99.14.55.70*	*MAITRE D'OEUVRE*
QUARTA 123 rue du Temple de Blosne - 35136 SAINT-JACQUES-DE-LA-LANDE	*TEL : 02.99.30.12.12* contact@quarta.fr	*GEOMETRES EXPERTS*

PLAN D' ENSEMBLE FIGURATIF

Commune de La Chapelle des Fougeretz

Secteur Pont-Romain

Tranche 1



LEGENDE

Arbres existants
à abattre
à renouveler

Arbres projets

Arbres d'alignement

Topographie

Courbe de niveau

Talus existant

Fossé existant

Altitude TN

RESEAUX (Projet)

Point d'Apport Volontaire enterré

Potelet

Branchement EU
Radier EU

Branchement EP
Radier EPU

Tampon EU

Tampon EP

Grille EP

Eclairage public

Poteau incendie

Chambre télécom

Branchement Télécom

Branchement Gaz

Branchement AEP

Coffret BT CGV/CIBE

Transformateur

Abréviations diverses

SP max : Surface Plancher maximale
P : Place de parking publique
PMR : Place de parking publique - PMR

Nota : La position des branchements est définie d'après le plan DCE établi par Ouest'Am.

LEGENDE DES TRAITEMENTS DE SURFACE ET AMENAGEMENTS

Voirie - Enrobé

Voirie - Stabilisé renforcé

Piéton - Mélange terre-pierre

Piéton - Enrobé

Piéton - Stabilisé

Espace vert - Engazonnement

Espace vert - Massifs

Espace vert - Zone humide

Mare - Bassins - Noues

Pavés enherbés

Platelage bois

Gabion

Commune de
La Chapelle des Fougeretz

Secteur Pont-Romain

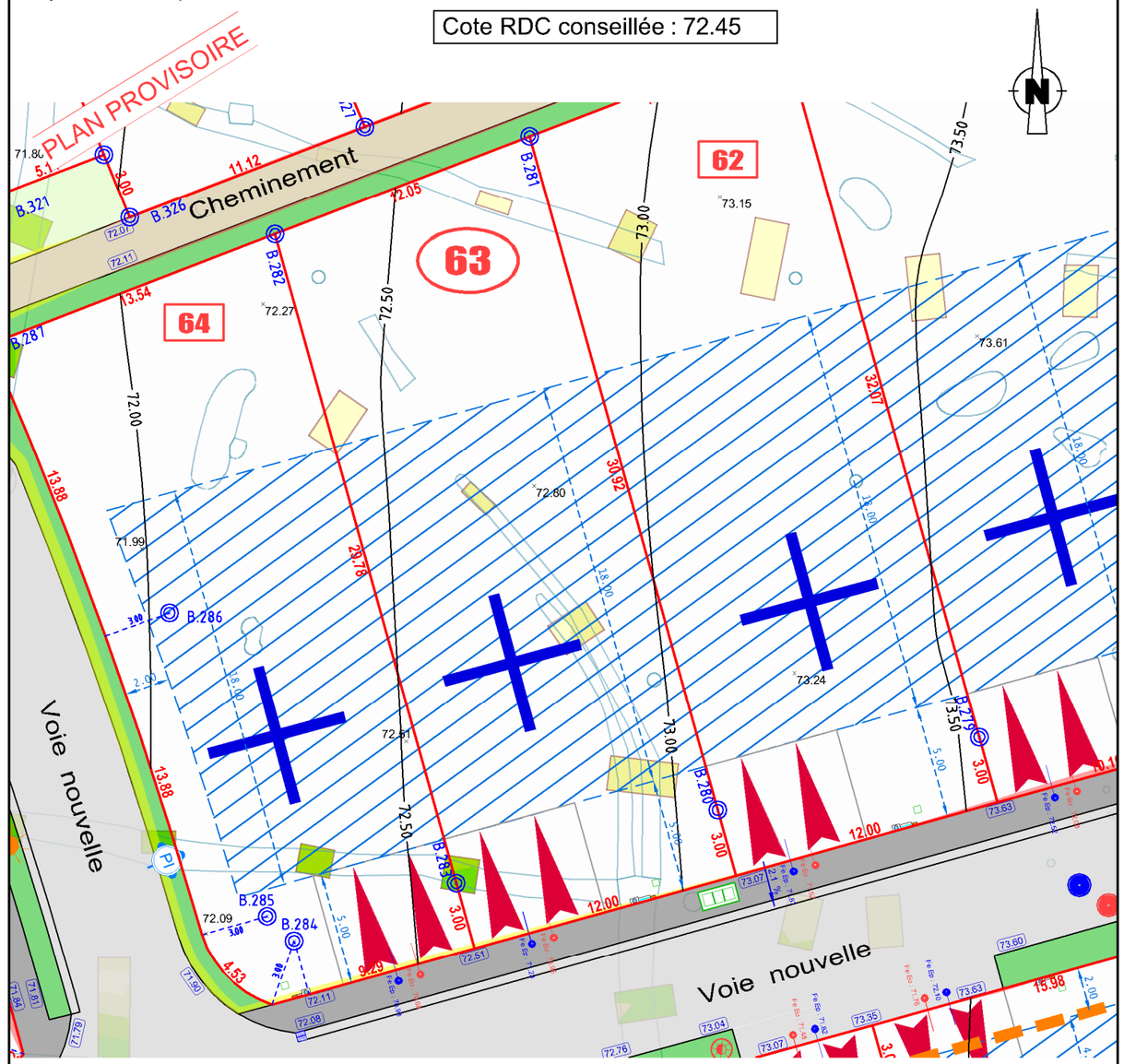
LOT 63

SUPERFICIE 400 m²
Surface de Plancher : 230 m²
Section cadastrale : AH
Parcelle

ECHELLE : 1 / 250

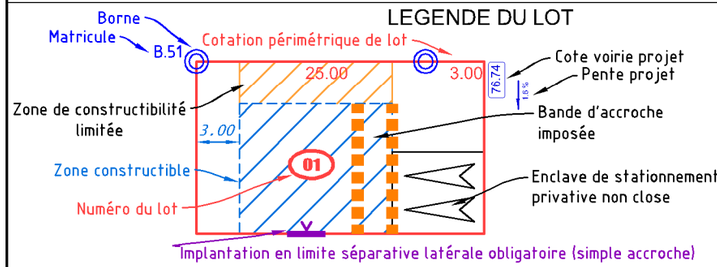
Système Altimétrique : NGF/IGN69

Cote RDC conseillée : 72.45



Dossier : PR-161563C
Date : 16/09/2025

LEGENDE DU LOT



Emplacement des abris de jardin

Type de toiture
Sens de faîtage

Enclave privative 5.00X6.00
Implantation obligatoire

Enclave privative 5.00X6.00
Implantation indicative

TERRASSEMENTS
Remblais
Déblais

FOUILLES ARCHEOLOGIQUES PREVENTIVES / INRAP
Sondages : profondeur indicative
0.00 < Profondeur < 0.25
0.25 <Profondeur < 0.50
0.50 <Profondeur < 0.75
0.75 <Profondeur < 1.00
1.00 <Profondeur < 1.25
1.25 <Profondeur < 1.50
1.50 <Profondeur < 1.75
1.75 <Profondeur < 2.00
2.00 <Profondeur < 2.50
2.50 <Profondeur <4.50
Faits
Puits

DEMOLITION
Zone de Remblais

Nota : Il est impératif de s'appuyer sur le nivellement fourni par le Géomètre suite au bornage du lot.

Voir page 4 pour plus de détails sur les caractéristiques techniques