

Pièce n°7h : Règlement des Lotissements



Elaboration du PLU 0-0 Approuvée par délibération du conseil municipal le 23 janvier 2008

Révision n°1 1-0 Prescrite par délibération du conseil municipal le 11 décembre 2017

Arrêtée par délibération du conseil municipal en date du 31 janvier 2022

Enquête publique du 3 octobre au 7 novembre 2022 inclus.

Approuvée par délibération du conseil municipal en date du 6 février 2023

Vu pour être annexé à la délibération du conseil municipal en date du 6 février 2023

Le Maire

Le Maire,
Nicole POULAIN





PERMIS D'AMENAGER



LAMOTTE
AMÉNAGEUR LOTISSEUR

« DOMAINE DE LA FONTAINE II » ANDEL

LAMOTTE Aménageur Lotisseur
2 avenue des Peupliers
CS 27742
35 577 CESSON SEVIGNE

J/m/a Complément : pièce N°
J/m/a Complément : pièce N°
FEV 2020 Dépôt initial



Bureau d'études en VRD • URBANISME • AMENAGEMENT • PAYSAGE • INFRASTRUCTURES
AGENCES : FOUGERES (35 – Siège social) – CAEN (14) – CHERBOURG (50) – GRANVILLE (50) – NANTES (44) – GUINGAMP (22)

Au PLU, de la commune d'Andel, le lotissement est classé en zone 1 AUB.

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

Les 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.

- La création de bâtiments à caractère agricole
- Les constructions à caractère industriel
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en garage mort) et sauf accueil familial temporaire.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- Le regroupement de deux lots ou plus.

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

Les constructions à usage d'habitation, commerces, bureaux et services, artisanat compatible avec la vie de quartier sont admises. Il n'est autorisé qu'une seule construction par lot.

ARTICLE : 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

L'emplacement des accès aux lots sont définis au plan de composition. En cas de demande de modification à la demande de l'acquéreur, il en supportera les frais.

2 Voirie

Les lots seront desservis à partir de la voie existante (Rue des Frénes).

ARTICLE 4 : DESERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction nouvelle sera alimentée par un service public de distribution d'eau potable. Toutes les constructions devront être raccordées au réseau d'eau potable mis en place dans le cadre de la viabilisation du lotissement via le citerneau mis en place sur le terrain.

2 Assainissement :

3.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement prévue à cet effet sur chaque lot.

3.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ...).

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau collectif via la boîte de branchement prévue à cet effet par des dispositifs appropriés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

4 Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains auront les caractéristiques portées au plan de composition. Les superficies sont susceptibles d'être réajustées suite au bornage.

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

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles portées au plan de composition. De plus, elles devront observer les dispositions suivantes :

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées en retrait de 3 m minimum de la voie. Par ailleurs, les accès aux lots ne sont pas constructibles.

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE : 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions respectera les limite d'inconstructibilité portées au le plan de composition PA 4, de plus :

1 Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, 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 mesuré à l'égout du toit ($L > \text{ou} = H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

2 Par rapport aux fonds de terrain :

Les éventuels abris de jardins devront être à 1 m de la limite de fond de lot (côté opposé à la ou aux voies carrossables) et de la limite séparative.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières sauf pour les abris de jardins dont l'emprise au sol ne devra pas dépasser 10m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).

La hauteur maximale des constructions à toitures-terrasses est limitée à 6.50m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m à l'égout du toit. La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 3m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, 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.

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.

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

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

b) Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux nobles, en harmonie avec le paysage environnant.

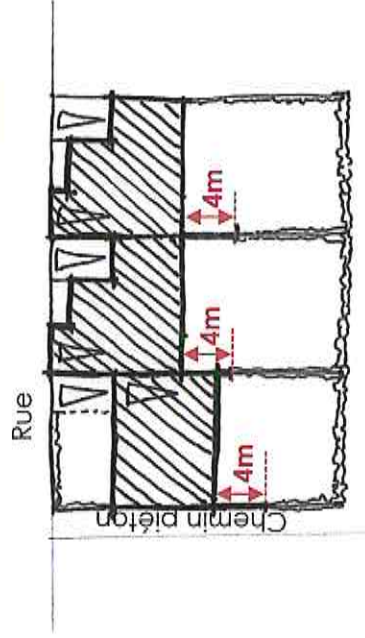
Un simple grillage souple à maille rectangulaire est autorisé. La hauteur de ce grillage sera au maximum de 1.50m en bordure des voies carrossables (hauteur comptée à partir du niveau de la voie) et de 1.80m (hauteur comptée à partir du niveau du sol naturel) sur les autres limites (séparatives et en bordure de liaisons piétonnes). En bordure de voies carrossables, ce grillage sera implanté dans le lot à 0.70m en retrait de l'alignement. Toutes les clôtures de type grillage seront impérativement doublées d'une haie végétale.

La hauteur maximale des haies est limitée :

- à 1,50 m sur rue, cette hauteur est à compter à partir du niveau de la voie
- à 1,80 m en limite séparative, cette hauteur est à compter à partir du niveau du sol naturel.

Les clôtures éventuelles en limite séparative et en bordure de chemin piétonnier pourront être constituées de clôtures en panneaux bois dans la limite suivante :

En continuité du bâti, un dispositif en panneaux bois pourra être édifié sur une longueur cumulée avec un éventuel décroché maximale de 4m et une hauteur de 1,80m de façon à préserver l'intimité.



- Des murets pourront être édifiés côté rue sur une hauteur maximale de 0,75m éventuellement surmontés d'un dispositif à clairevoie le tout n'excédant pas 1,50m.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites y compris en soubassement
Tout autre type de clôture est interdit.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Il est exigé deux places de stationnement non closes sur la parcelle. Ces places, constituées par l'accès sont portées au plan de composition.

Pour les commerces, les bureaux, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages.

Le stationnement des véhicules de plus de 3,5 T est interdit.

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 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Chaque lot aura une surface de plancher maximale de 250m².

Liste des plantations :

Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots

A l'interface publique / privée (sur l'espace privé), les haies plantées par l'acquéreur seront composées d'arbustes buissonnants essentiellement à feuillage persistant (intimité des lots).

Dans la palette possible sont à privilégier celles qui se comportent bien et qui supportent des tailles régulières.

						
Abelia	Buis	Arbousier	Lilas de Californie	Oranger du Mexique	Cotoneaster	Chalef
Abelia grandiflora	Buxus sempervirens	Arbutus unedo	Ceanothus persistante	Choisya ternata	Cotoneaster lacteus	Eleagnus ebbengei
						
Escallonia	Fusain	Millepertuis	Houx	troène	Mahonia	Osmanthe
Escallonia 'Crimson Spire'	Evonymus japonicus	Hypericum patulum	Ilex merseveae	Ligustrum ovalifolium	Mahonia	Osmanthus heterophyllus

Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots (suite)

				
Andromède du Japon	Photinia	Pittosporum	Viorne	Viorne-tin
Pieris japonica 'Little heath variegata'	Photinia fraseri 'Red Robin'	Pittosporum tenuifolium	Viburnum burkwoodii	Viburnum tinus

Arbustes des haies champêtres Entre les lots privés, les haies qui ne devront pas dépasser 1.80m de haut pourront être composées : d'arbustes champêtres, d'arbustes d'ornement persistants,

- d'arbustes d'ornement caducs et persistants,
- d'arbustes champêtres et arbustes d'ornement.

L'utilisation de plusieurs espèces est vivement conseillée pour obtenir un bon niveau de biodiversité (notamment les oiseaux).

						
Baguenaudier	Cornouiller blanc	Cornouiller mâle	Cornouiller sanguin	noisetier	Cognassier	Fusain d'Europe
Colutea arborescens	Cornus alba	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Cydonia communis	Evonymus europaeus

PERMIS D'AMENAGER

Arbustes des haies champêtres

	troëne		Néflier		Lilas		Viorne lantane		
Ligustrum vulgare		Mespilus germanica		Rhamnus alaternatus 'variegata'	Syringa vulgaris	Viburnum lantana	Viorne obier	Viburnum opulus	



LAMOTTE AMENAGEUR LOTISSEUR

5, boulevard Magenta

CS 11214

35012 RENNES CEDEX

02 99 67 28 43/lamotte@lamotte.fr

REGLEMENT

J/m/a	Complément : pièce N°
08/09/2014	précision au règlement
30/07/2014	Dépôt initial

Ce règlement s'applique

Le présent règlement s'applique sur la parcelle cadastrée ZK 319 p située sur la commune d'Andel dont l'accès sera réalisé sur la rue du Courtil.
Au PLU, de la commune d'Andel, le lotissement est classé en zone 1 AUB.

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

Les 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.

- La création de bâtiments à caractère agricole
- Les constructions à caractère industriel
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines ainsi que les installations annexes nécessaires et directement liées aux besoins des chantiers de mines et des exploitations de carrières
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes ainsi que les parcs résidentiels de loisirs
- L'implantation de résidences mobiles et d'habitations légères de loisirs, groupées ou isolées
- Le stationnement de caravanes sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (en garage mort) et sauf accueil familial temporaire.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines
- Le regroupement de deux lots ou plus.

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

Les constructions à usage d'habitation, équipements collectifs, commerces, bureaux et services, artisanat compatible avec la vie de quartier sont admises. Il n'est autorisé qu'une seule construction par lot.

ARTICLE : 3 ACCES ET VOIRIE.

1. Accès

L'emplacement des accès aux lots sont définis au plan de composition. En cas de demande de modification à la demande de l'acquéreur, il en supportera les frais.

2 Voirie

Les lots seront desservis à partir des voies définies au plan de composition. Les impasses seront équipées d'un dispositif (demi-sphère) permettant aux véhicules de répurcation et de sécurité incendie de passer mais par aux usagers habituels (excepté piétons et cycles).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 Eau potable :

Toute construction nouvelle sera alimentée par un service public de distribution d'eau potable. Toutes les constructions devront être raccordées au réseau d'eau potable mis en place dans le cadre de la viabilisation du lotissement via le citerneau mis en place sur le terrain.

2 Assainissement :

3.1 Eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement via la boîte de branchement prévue à cet effet sur chaque lot.

3.2 Eaux pluviales :

Les propriétaires seront encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules ...).

Tout autre aménagement sur le terrain, susceptible de faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales est interdit.

Les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent être dirigées vers le réseau collectif via la boîte de branchement prévue à cet effet par des dispositifs appropriés.

Les eaux usées ne doivent pas être déversées dans le réseau d'eaux pluviales

4 Réseaux divers :

(Électricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers).

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.

Les terrains auront les caractéristiques portées au plan de composition.

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

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles portées au plan de composition. De plus, elles devront observer les dispositions suivantes :

1 Voies et places publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile

Les constructions seront implantées en retrait de 3 m minimum des voies. Pour certains lots (voir plan de composition), la construction à l'alignement est autorisée. Par ailleurs, les accès aux lots ne sont pas constructibles.

2 Voies piétonnes

Il n'est pas fixé de règles particulières

ARTICLE : 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 Par rapport aux limites latérales

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, 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 mesuré à l'égout du toit ($L > \text{ou} = H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

2 Par rapport aux fonds de terrain :

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 ($L > \text{ou} = H/2$) sans toutefois être inférieure à 3 m.

Les abris de jardins devront être implantés en dehors des zones constructibles à 1 m de la limite de fond de lot (côté opposé à la ou aux voies carrossables) et à 2m pour les lots 17 à 28.

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

Il n'est pas fixé de règles particulières sauf pour les abris de jardins dont l'emprise au sol ne devra pas dépasser 10m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions est de 7 m à l'égout du toit et 12 m au faîtage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus).
La hauteur maximale des constructions à toitures-terrasses est limitée à 6.50m.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5 m à l'égout du toit. La hauteur totale des abris de jardin est limitée à 3m.

La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

a) Aspect général :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, 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.

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.

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

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

b) Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux nobles, en harmonie avec le paysage environnant.

Un simple grillage souple à maille rectangulaire est autorisé. La hauteur de ce grillage sera au maximum de 1.50m en bordure des voies carrossables (hauteur comptée à partir du niveau de la voie) et de 1.50m (hauteur comptée à partir du niveau du sol naturel) sur les autres limites (séparatives et en bordure de liaisons piétonnes). En bordure de voies carrossables, ce grillage sera implanté dans le lot à 0.70m de l'alignement.

Toutes les clôtures seront impérativement doublées d'une haie végétale.

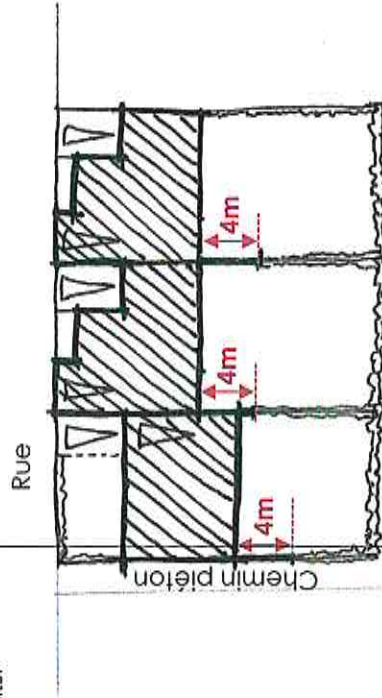
La hauteur maximale des haies est limitée :

- à 1,50 m sur rue, cette hauteur est à compter à partir du niveau de la voie
- à 1,80 m en limite séparative, cette hauteur est à compter à partir du niveau du sol naturel.

Pour les lots en limite sud, l'aménageur plantera une haie respectant le schéma de plantation figurant en annexe du règlement.

Les clôtures éventuelles en limite séparative et en bordure de chemin piétonnier pourront être constituées de clôtures en panneaux bois dans la limite suivante :

En continuité du bâti, un dispositif en panneaux bois pourra être édifié sur une longueur cumulée avec un éventuel décroché maximale de 4m et une hauteur de 1.80m de façon à préserver l'intimité.



- Des murets pourront être édifiés côté voies sur une hauteur maximale de 0.75m.
- Les clôtures en plaques de béton préfabriqué sont interdites
Tout autre type de clôture est interdit.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.
Il est exigé deux places de stationnement non closes sur la parcelle. Ces places, constituées par l'accès sont portées au plan de composition.

Pour les logements sociaux, financés par un prêt d'État, il est exigé une seule place de stationnement par logement conformément à l'article L.123-1-13 du code de l'urbanisme.

Pour les commerces, les bureaux, il sera exigé une place de stationnement pour 25 m² de surface de plancher hors œuvre affectée à ces usages.

Le stationnement des véhicules de plus de 3.5 T est interdit.

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 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Chaque lot aura une surface de plancher maximale de 250m² excepté pour les lots 6 et 11 qui auront respectivement une surface de plancher maximale de 600m² et 450m².

N° de Lot	Superficie approximative du lot en m²	Surface de plancher maximale En M²	N° de Lot	Superficie approximative du lot en m²	Surface de plancher maximale En M²
1	461	250	18	455	250
2	429	250	19	408	250
3	422	250	20	399	250
4	320	250	21	390	250
5	333	250	22	440	250
6	866	600	23	443	250
7	450	250	24	411	250
8	460	250	25	423	250
9	374	250	26	358	250
10	378	250	27	478	250
11	596	450	28	450	250
12	379	250			
13	353	250			
14	445	250			
15	374	250			
16	352	250			
17	450	250			

Liste des plantations :

Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots

A l'interface publique / privée (sur l'espace privé), les haies plantées l'acquéreur seront composées d'arbustes buissonnants essentiellement à feuillage persistant (intimité des lots).

Dans la palette possible sont à privilégier celles qui se comportent bien et qui supportent des tailles régulières.

						
Abelia	Buis	Arbousier	Lilas de Californie	Oranger du Mexique	Cotoneaster	Chalef
Abelia grandiflora	Buxus sempervirens	Arbutus unedo	Ceanothus persistante	Choisya ternata	Cotoneaster lacteus	Eleagnus ebbengei
						
Escallonia	Fusain	Millepertuis	Houx	troëne	Mahonia	Osmanthe
Escallonia 'Crimson Spire'	Evonymus japonicus	Hypericum patulum	Ilex merseveae	Ligustrum ovalifolium	Mahonia	Osmanthus heterophyllus

Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots (suite)

				
Andromède du Japon	Photinia	Pittosporum	Viorne	Viorne-tin
Pieris japonica 'Little heath variegata'	Photinia fraseri 'Red Robin'	Pittosporum tenuifolium	Viburnum burkwoodi	Viburnum tinus

Arbustes des haies champêtres Entre les lots privés, les haies qui ne devront pas dépasser 1.80m de haut pourront être composées : d'arbustes champêtres, d'arbustes d'ornement persistants,

- d'arbustes d'ornement caducs et persistants,
- d'arbustes champêtres et arbustes d'ornement.

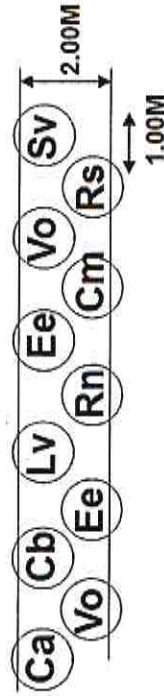
L'utilisation de plusieurs espèces est vivement conseillée pour obtenir un bon niveau de biodiversité (notamment les oiseaux).

						
Baguenaudier	Cornouiller blanc	Cornouiller mâle	Cornouiller sanguin	noisetier	Cognassier	Fusain d'Europe
Colutea arborescens	Cornus alba	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Cydonia communis	Evonymus europaeus

Arbustes des haies champêtres

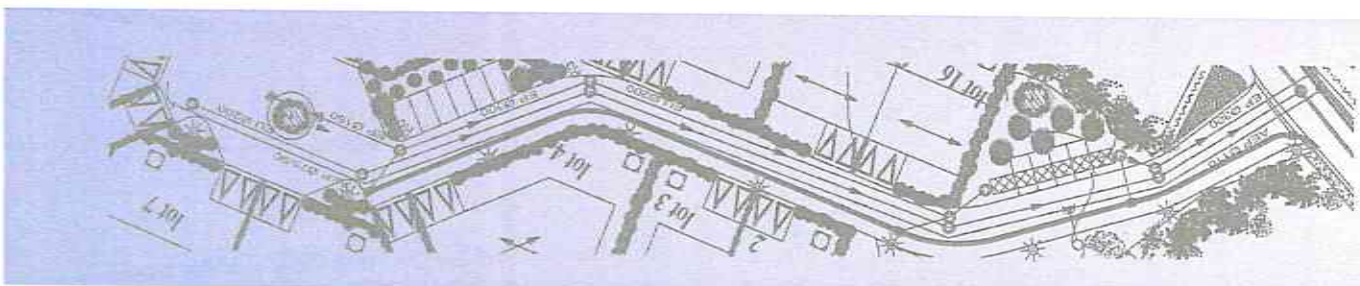
					
troène	Néflier		Lilas	Viorne lantane	Viorne obier
Ligustrum vulgare	Mespilus germanica	Rhamnus alaternatus 'variegata'	Syringa vulgaris	Viburnum lantana	Viburnum opulus

Schéma de plantation de la haie sud.



- Ca—Corylus avellana (noisetier)
- Cb—Carpinus betulus (chamille)
- Lv—Ligustrum vulgare (troène)
- Vo—Viburnum opulus (viorne)
- Ee—Evonymus europaeus (Bonne d'été)
- Rs—Ribes sanguineum (Groseiller sanguin)
- Cm—Cornus mas (Cornouiller mâle)
- Sv—Syringa vulgaris (lilas)

Il sera planté de façon aléatoire quelques arbres de haut-jet : châtaigniers, chênes, merisier. (un sujet sur 20 au maximum).



Maître d'Ouvrage :

AFM Bretagne
2 place de la Gare
29870 Lannilis

LOTISSEMENT « LE CLOS CATHERINE »

Commune de ANDEL
Section ZK 02p

26 juin 2017

Modifié juillet 2020

PA10 – RÈGLEMENT

Ljubomir ATANASIJEVIC
ARCHITECTE
135, rue d'Alsia - 75014 PARIS
Tél : 33 (0) 6 21 04 62 03
E-mail : l.atanasijevic@la-archi.com
N° Ordre des architectes Rég 0006987 - Nat 0015824

Maître d'œuvre

Bureau d'Études B3i :
31 rue du Chemin Rouge, CS 67392, 44 373 NANTES CEDEX 3
Tél. 02 40 20 20 89 89 - E mail b3i.nantes@b3i.fr



Urbanisme des VRD
Bureau d'études VRD

DOSSIER PERMIS D'AMÉNAGER – PA10

CHAMPS D'APPLI CATION

Champs d'application territorial :

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Le clos Catherine » réalisé par la société AFM Bretagne, dénommé ci-après le lotisseur, sur la propriété :

- Cadastree section ZK n°02p
- D'une superficie de 9 070 m² (surface approximative avant bornage)
- Située sur la commune de ANDEL (22 400)

Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement, applicables en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme opposables sur le territoire de Andel, à savoir le Plan Local d'Urbanisme et plus précisément les règles applicables à la zone 1AUb.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière désignée.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur de lot aura pris connaissance de la notice descriptive, du règlement, du programme des travaux du présent dossier de demande d'autorisation de Permis d'Aménager.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents, ils doivent être rappelés dans tout acte translatif ou locatif de parcelles, à l'occasion de chaque vente, revente, ou de chaque location.

Division du terrain :

L'opération programme la viabilisation de 15 lots libres de constructeur.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 - Occupation et utilisation des sols admises

L'affectation des lots est la suivante : habitation et à titre mixte habitation/profession libérale ou assimilée. Sur chaque lot libre ne pourra être réalisée qu'une construction principale d'un seul logement et ses annexes éventuelles (garage, abri de jardin...).

Article 2 - Occupation et utilisation des sols interdites

Tous les autres types d'occupation des sols que celles admises à l'article 1 sont interdites.

SECTION 2 – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

Article 3 – Conditions de desserte et d'accès.

3-a – Desserte automobile

Tous les lots sont desservis exclusivement depuis les voies créées dans le cadre de la viabilisation du lotissement et détaillées aux plans de Composition (PA4), plan VRD (PA8a) et Profil en travers type (PA8b), aucun accès ne pourra être réalisé depuis le chemin de la Fontaine Arouet.

Les caractéristiques de ces voies nouvelles permettent de satisfaire aux exigences de sécurité, de lutte contre l'incendie et de protection civile.

3-b- Accès aux lots

Les zones d'accès aux lots depuis les voies internes du lotissement sont indiquées au Plan de Composition (PA4). Il s'agit sur chaque lot d'une zone préférentielle qui ne pourra être modifiée compte tenu du projet de l'acquéreur qu'après accord express du lotisseur.

Les surcoûts éventuels liés à la modification de l'accès (modification des compteurs, branchements...) seront à la charge de l'acquéreur qui en fait la demande.

Pour chaque lot il n'est autorisé l'aménagement que d'un seul accès automobile.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur de lot accepte les servitudes dues aux implantations des ouvrages tels que coffrets, fourreaux, câbles, canalisations, placés à l'intérieur des parcelles.

4-a- Eau potable (AEP)

Tous les lots seront raccordés au réseau public d'Alimentation en Eau Potable (AEP). Voir PA8a - Plan VRD. Un branchement sera réalisé par le lotisseur jusqu'au muret technique implanté en limite de propriété. Le raccordement de la construction au branchement avec pose du compteur sera fait par le gestionnaire du réseau à la demande de l'acquéreur.

Il ne sera autorisé qu'un seul branchement par lot.

4-b- Eaux pluviales

Sur les lots où un puits d'infiltration à la charge de l'acquéreur est indiqué au plan de composition, les eaux pluviales tombées sur les toitures et surfaces imperméabilisées devront être dirigées vers cet ouvrage, qui sera réalisé et dimensionné en fonction de la surface du lot et des indications suivantes :

Lot de 548 m²		Lot de 580 m²	
Espaces libres (m²)	275	Espaces libres (m²)	348
Surface imperméabilisée (m²)	183	Surface imperméabilisée (m²)	232
Total (m²)	458	Total (m²)	580
% espaces libres	60 %	% espaces libres	60 %
Coefficient d'apport	0,38	Coefficient d'apport	0,38
Dimensions (diamètre x profondeur)	2,6 m x 1 m	Dimensions (diamètre x profondeur)	2,8 m x 1 m
Volume total	5,3 m³	Volume total	6,2 m³
Surface	13,5 m²	Surface	14,9 m²

Sur les autres lots les eaux pluviales tombées sur les toitures et surfaces imperméabilisées devront être collectées vers le branchement réalisé sur le lot par le lotisseur.

4-c- Eaux usées

Sur chaque lot l'ensemble des EU des constructions (eaux vannes et ménagères) devra être dirigé vers le branchement réalisé par le lotisseur jusqu'à 1mètre environ à l'intérieur du lot. Le raccordement de la construction au branchement sera fait par le gestionnaire du réseau à la demande de l'acquéreur. Il ne sera autorisé qu'un seul branchement par lot.

4-d- Electricité

Chaque construction devra être alimentée en souterrain à partir du coffret de distribution installé par le lotisseur en limite de chaque lot.

4-e- Télécom

Chaque construction pourra être raccordée en souterrain, à partir du citerneau installé par le lotisseur sur chaque lot.

Article 5 – Caractéristique des terrains

Les limites des lots sont fixées au plan de composition (PA4a), elles pourront faire l'objet d'adaptations mineures lors du bornage sans que cela soit constitutif d'une modification du lotissement. De même, les surfaces indiquées au présent règlement sont des surfaces avant bornage, des changements mineurs de contenance intervenant suite à celui-ci ne seront en aucun cas considérés comme des modifications du lotissement.

Les lots ne pourront être ni regroupés ni divisés.

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

Il sera fait strictement application de l'article 1AUB6 du PLU, dans le respect des zones d'implantation indiquées au PA4a : La construction principale, ses extensions et le garage s'il est prévu dans le projet de construction devront être implantés à l'intérieur de ces zones d'implantation.

Seule une annexe de jardin de dimension maximale de 16 m² pourra sur chaque lot être réalisée pour tout ou partie à l'extérieur de cette zone d'implantation, elle devra s'implanter à l'arrière de la construction principale par rapport à l'accès du lot, à 5 mètres minimum de toute voie ou emprise publique.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les zones constructibles sont indiquées au Plan de Composition (PA4a). Dans la zone d'implantation si la construction principale ne jouxte pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative sera au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment mesuré à l'égout du toit (L₂H/2) sans être inférieure à 3 mètres.

Les annexes de jardin pourront s'implanter en limite séparative, à défaut elles respecteront un recul minimal de 1 mètre par rapport à ces limites.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 9 – Emprise au sol des constructions.

Il n'est pas fixé de règle particulière.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions.

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres à l'égout du toit

La hauteur au faitage (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures mineures et discontinues exclus) ne peut excéder 12 mètres.

La hauteur maximale des annexes de jardin est de 3 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère, 4 mètres au faitage.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions.

a) Aspect général :

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation du sol autorisés peuvent être refusés ou n'être accordés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions ou les aménagements prévus, 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.

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.

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

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant.

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

Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

b) Les clôtures :

Les clôtures seront d'un style simple, constituées de matériaux nobles, en harmonie avec le paysage environnant.

La hauteur maximale des clôtures est limitée :

- à 1,5 m sur rue, cette hauteur est à compter à partir du niveau de la voie

- à 2 m en limite séparative, cette hauteur est à compter à partir du niveau du sol naturel.

Les clôtures éventuelles sur rue et en limite séparative seront constituées par l'un des types suivants ou par leur combinaison :

- haie vive composée d'essences locales diversifiées
- mur bahut, mur en moellons apparents, murs en parpaings enduits d'une hauteur maximale d'un mètre et surmontés ou non d'un dispositif à claire voie
- en limite séparative, les clôtures bois sont autorisées.
- en limite séparative, les clôtures en plaques de béton préfabriqué d'une hauteur maximale de 0,50 m sont autorisées

Tout autre type de clôture est interdit

En cas de réalisation de murets en limite sur rue ou cheminement piéton, ceux-ci devront être mis en œuvre sur la longrine réalisée par le lotisseur.

Article 12 – Stationnement.

Sur chaque lot libre, la demande de permis de construire devra faire apparaître deux places de stationnement privatives par logement et en entrée de parcelle, représentant une zone minimale de 5.00 m X 5.00 m, non close, qui devra impérativement figurer sur le plan masse de la demande de Permis de Construire.

Le lotisseur réalise 7 places de stationnement visiteur sur les espaces communs du lotissement ; afin d'éviter toute gêne pour la circulation à l'intérieur du lotissement, le stationnement des véhicules doit obligatoirement se faire à l'intérieur des lots privatifs ou sur les aires de stationnement communs du lotissement.

Article 13 – Espaces libres et plantations

Il sera fait strictement application de l'article 1AUB13 du PLU.

SECTION 3 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (COS)

Les Surfaces de Plancher (SP) constructibles maximales sont fixées pour chaque lot au présent article, voir tableau ci-dessous.

Est ainsi autorisée la construction de 3 000 m² maximum de Surface de Plancher.

LOT	Surface avant bornage en m²	Surface de Plancher autorisée en m²	Nombre de lots maximum	Nombre de logements maximum
1	469	200	1	1
2	481	200	1	1
3	528	200	1	1
4	525	200	1	1
5	609	200	1	1
6	546	200	1	1
7	573	200	1	1
8	448	200	1	1
9	488	200	1	1
10	489	200	1	1
11	485	200	1	1
12	578	200	1	1
13	502	200	1	1
14	477	200	1	1
15	462	200	1	1
TOTAL	7 660 m²	3000 m²	15	15

Section ZK n° 2p

1/500



Maitrise d'Ouvrage :
AFM Bretagne
2 place de la Gare
29870 Lannilis

105 rue de Siam
29200 Brest
02.98.44.12.08
b3i@b3i.fr