

Département d'ILLE-ET-VILAINE

Commune de LIVRE-SUR-CHANGEON

Rue de l'Ancien Presbytère

----



## Lotissement " Arboria "

- MODIFICATIF n°1 -

REGLEMENT

Dressé, le 29/03/2024, par :

### **Kaligeo**

SELARL de Géomètres-Experts-Fonciers Associés  
Parc Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson – 53810 CHANGE  
BP51503 - 53015 LAVAL cedex  
Tél : 02.43.53.67.21 - Fax : 02.43.53.64.86  
Dossier 20931

# SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
<u>PREAMBULE</u> .....	3
<u>PROPRIETE</u> .....	3
<u>REGLE D'URBANISME</u> .....	3
<u>OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES</u> .....	4
<u>OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</u> .....	4
<u>IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u> .....	4
<u>LES CLOTURES</u> .....	5
<u>LES ACCES</u> .....	7
<u>STATIONNEMENT</u> .....	7
<u>CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS</u> .....	8
<u>OCCUPATION DU SOL</u> .....	9
<u>NOTAIRE</u> .....	9

## PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « Arboria », projetée par la SOFIAL sur un terrain qui se situe au Sud-Ouest du bourg.

## PROPRIETE

Les parcelles cadastrées section YC n°25 et 26 sont en cours d'acquisition par SOFIAL.

## REGLE D'URBANISME

**Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du Document d'Urbanisme en vigueur au moment du dépôt des demandes de permis de construire et de déclaration préalable.**

A la date de l'instruction du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en zone 1AUE du PLU de LIVRE-SUR-CHANGEON, zone destinée à l'extension de l'urbanisation moyennement dense.

Certains articles du Document d'Urbanisme opposable seront complétés par le présent règlement (ces compléments apparaissent en ***gras italique*** dans le texte).

## OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement du document d'urbanisme opposable

***L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier, ...) est rigoureusement interdite.***

## OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement du document d'urbanisme opposable

***Le présent lotissement comportera 88 lots numérotés de 1 à 88 inclus.***

***L'opération sera réalisée en quatre tranches opérationnelles de travaux :***

***La 1ère tranche sera constituée des lots 1 à 21 inclus.***

***La 2ème tranche sera constituée des lots 22 à 40 inclus.***

***La 3ème tranche sera constituée des lots 41 à 58 inclus.***

***La 4ème tranche sera constituée des lots 59 à 88 inclus.***

***Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.***

***Les professions libérales sont autorisées.***

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du document d'urbanisme opposable et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

### Définitions

↳ ***Les constructions principales sont définies dans le présent règlement comme étant composées du volume principal (hors terrasses) et du/des volume(s) secondaire(s) éventuel(s) accolés (garages, préaux,..).***

### ↳ ***Garages, préaux accolés ou intégrés***

***Les garages ou préaux devront être considérés comme une « partie » de la construction principale et donc respecter la même réglementation, lorsqu'ils seront :***

***- soit compris dans le corps de la construction principale,***

***- soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.***

↳ ***Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou permis de construire (garages, abris de jardin, celliers, remises, carports,...)***

### Les règles d'implantation

*Il sera exigé, sur chaque lot représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) joint au présent dossier, l'édification a minima d'une construction principale à usage d'habitat ou d'une profession libérale si le règlement le permet.*

*Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible indiqué sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE », pièce PA4a joint au présent permis d'aménager.*

*Pour certains lots, le sens d'orientation du volume principal de la construction principale est imposé.*

*L'implantation de toutes constructions (hors travaux de clôture), devra se faire en dehors de la zone non constructible d'une largeur de 3,00m définie sur la limite Ouest des lots 25, 27, 61 et des lots 44 à 53 inclus, sur la limite Est des lots 66, 67, 76, 82 et sur la limite Sud des lots 53, 72 à 82 inclus.*

### LES CLOTURES

Se référer au règlement du document d'urbanisme opposable, au plan Paysage (PA4c et à l'annexe au règlement A2 pour le choix des essences)

*Pour les bandes plantées en Domaine Privé par le Lotisseur (hachures vertes) :*

*Les clôtures seront constituées d'une haie bocagère arbustive plantée en Domaine Privé par le lotisseur sur un léger merlon d'une largeur de 3m comptée à partir de la limite de propriété.*

*Les acquéreurs seront responsables de l'entretien de cette haie et devront, à l'expiration du délai de garantie de reprise qui pourrait être accordé par le fournisseur, en assurer la pérennité.*

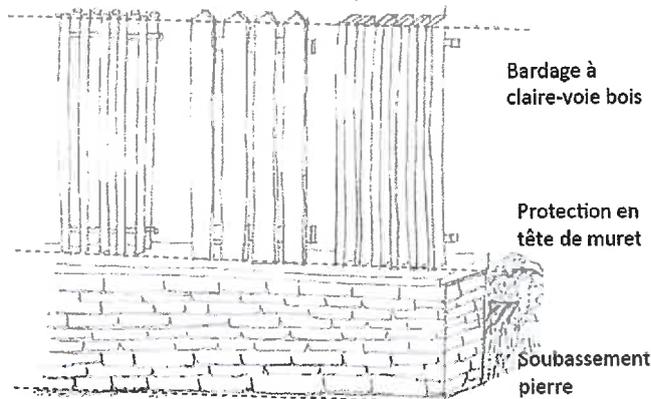
## **Clôtures en façade des espaces communs**

Ces clôtures seront composées :

A – soit d'un mur minéral (pierre naturelle ou enduit) de 30 à 50 cm de haut avec une clôture légère en bardage bois de type claire-voie, l'ensemble mesurant 2 m au maximum.

Éléments proscrits : grillages, brandes, clôtures PVC, verre, béton et panneaux pleins.

Cette clôture pourra être doublée ou non d'une plantation d'arbustes à l'intérieur de la parcelle dont la hauteur ne dépassera pas 1,50m le long de cette limite.



B – soit d'une haie simple composée de mélanges de plus de 3 végétaux (d'essences locales) d'une hauteur d'1,50 m doublée ou non d'un grillage simple torsion sur potelets métalliques ou ganivelle (hauteur maximum de 1,50 m). Le grillage sera implanté à 0,80 m minimum de la limite privative côté intérieur de la parcelle. La haie végétale sera donc implantée entre le grillage et la limite privative.

### **Clôtures en limites séparatives autre que la limite Ouest des lots 25, 27, 61 et des lots 44 à 53 inclus, autre que la limite Est des lots 66, 67, 76, 82 et autre que la limite Sud des lots 53, 72 à 82 inclus:**

Ces clôtures seront traitées par une haie simple composée de mélanges de plus de 3 végétaux (d'essences locales) d'une hauteur d'1,50 m doublée ou non d'un grillage simple torsion sur potelets métalliques ou ganivelle (hauteur maximum de 1,50 m).

Si les propriétaires concernés sont d'accord, l'axe de la haie pourra être plantée en limite séparative. La haie plantée deviendra alors mitoyenne.

Les murs pleins en pierre ou enduits sur toute hauteur (hauteur maximum de 2 m) sont autorisés.

## LES ACCES

Se référer au règlement du document d'urbanisme opposable et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

*Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, mobilier urbain, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article « stationnement » du présent règlement.*

*Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).*

*Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot.*

*Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à l'aire de stationnement non close sur rue telle que définie à l'article « stationnement » du présent règlement, à l'exception des lots 26, 29, 65, 66 et 72 où cette aire ne sera pas imposée.*

## STATIONNEMENT

Se référer au règlement du document d'urbanisme opposable et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

### Sur les lots (en domaine privé) :

*Il devra être réalisé sur chaque lot, à l'exception des lots 26, 29, 65, 66 et 72 une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5.00 m minimum et de 6.00 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette aire de stationnement. La profondeur de cette aire de stationnement sera au minimum de 5.00 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.*

*La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur.*

### Sur l'opération (dans les espaces communs) :

*Il sera réalisé sur l'ensemble de l'opération 46 places de stationnement pour les visiteurs.*

## ESPACES PERMEABLES ET PLANTATIONS

Se référer au règlement du document d'urbanisme opposable et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

### Sur tous les lots :

*Il sera imposé a minima, la plantation d'un arbre par tranche entamée de 100 m<sup>2</sup> de terrain (nombre pouvant inclure les éventuels arbres existants conservés sur le lot concerné). Le nombre minimal sera arrondi au nombre entier supérieur.*

*Exemple : lot d'une superficie de 345m<sup>2</sup> > 345 / 100 = 3,45 arbres arrondis à 4 arbres minimum à planter sur le lot.*

*Les arbres devront être plantés dans un espace vert de pleine terre au moins égal à 4 m<sup>2</sup>.*

### Sur les lots d'une superficie supérieure à 400m<sup>2</sup> :

*Les espaces perméables devront au moins représenter 50% de la superficie du lot concerné.*

*La réalisation de tous ces aménagements sera à la charge des acquéreurs.*

## CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Se référer au règlement du document d'urbanisme opposable, au plan projet réseaux souples (Pièce PA8a), au plan EU-EP (PA8b) et au programme des travaux (pièce PA8c)

### **A)-Eau**

*Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.*

### **B)-Assainissement**

#### **a) Eaux usées :**

*Toute installation ou construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.*

*En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.*

*Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.*

#### **b) Eaux pluviales**

*L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.*

*Une rétention des eaux pluviales sera imposée sur chaque lot pour un volume utile de 2m<sup>3</sup> minimum.*

*Cet ouvrage de rétention dont le fonctionnement devra être détaillé dans le permis de construire de la construction principale sera à la charge des Acquéreurs de lots.*

*En cas de demi-niveau, le concepteur devra s'assurer des possibilités de raccordement aux réseaux eaux pluviales et eaux usées.*

### **C)-Electricité**

*Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité*

## OCCUPATION DU SOL

**La surface de plancher maximum de l'opération est inchangée et égale à 16 200m<sup>2</sup>.**

**Et se répartie de la manière suivante :**

**La surface de plancher maximale affectée pour les lots d'une superficie  
Inférieure à 325m<sup>2</sup>, sera de 170m<sup>2</sup> par lot.**

**La surface de plancher maximale affectée pour les lots d'une superficie  
Supérieure ou égale à 325 m<sup>2</sup> et inférieure à 400m<sup>2</sup>, sera de 180m<sup>2</sup> par lot.**

**La surface de plancher maximale affectée aux lots d'une superficie  
Supérieure à 400 m<sup>2</sup> sera de 200m<sup>2</sup> par lot.**

## NOTAIRE

**Le présent règlement sera déposé en l'étude du Notaire désigné par le Lotisseur.**

Fait à CHANGE, le 29 Mars 2024

**SELARL Kaligeo  
Auteur du Projet**

**Représentée par  
Franck LE BOULANGER,  
Géomètre-Expert Foncier Associé  
Maître d'œuvre en Urbanisme & VRD**



Département d'Ille-et-Vilaine

## Commune de LIVRE-SUR-CHANGEON

Rue de l'Ancien Presbytère



### Lotissement « Arboria »

#### ANNEXE AU REGLEMENT

<i>Dressé le 18 Mai 2022 par</i>		<i>Dossier n° 20931</i>
----------------------------------	---	-------------------------

9, rue Louis Kerautret Botmel  
35000 RENNES  
Tél. 02 99 30 61 58  
[paysage@agence-couasnon.com](mailto:paysage@agence-couasnon.com)

## RECOMMANDATIONS POUR L'IMPLANTATION ET LE TYPE D'ARBRES ET DE HAIES AUTORISÉES DANS LES JARDINS

Il ne sera pas possible de planter un arbre de moyen développement à moins de 6 mètres des façades et un arbre de petit développement à moins de 4 mètres. Dans le cas d'un jardin étroit entre deux façades (moins de 10 m), un seul arbre sera planté, il sera fastigié.

Les arbres seront plantés le plus près possible de la limite privée, de manière à participer à l'ambiance arborée de l'espace public. Toutefois, dans le cas d'un jardin bordant un espace public planté de hautes tiges, les arbres seront implantés en retrait.

### ➤ Le choix des essences :

Le choix des essences sera réalisé de manière drastique de sorte de n'employer que des végétaux naturellement sains et donc peu sensibles aux maladies, robustes et vigoureux, n'exigeant aucune taille et peu gourmands en eau. Il devra également être effectué en fonction de l'orientation du site et de la proximité des façades pour permettre leur bon développement.

Le choix des arbres se fera donc en fonction de leur port, leur opacité, leur qualité (feuillage, floraison), leur aptitude à produire une végétation normale dans les conditions de vie imposées par la nature du sol, le climat local (courants d'air) et agressions urbaines, accidentelles ou malveillantes.

Les rubriques suivantes listent les essences à privilégier lors des plantations. Ces recommandations restent ouvertes dans le sens où la plantation de « végétaux coups de cœur » est possible dans le respect de proportions harmonieuses. Ainsi, les végétaux choisis hors liste ne doivent pas représenter plus de 25% des essences visibles depuis les espaces publics (rue, chemin). Les végétaux plantés à l'intérieur des parcelles et qui ne sont pas visible depuis l'espace public peuvent être choisis à 75% hors liste.

### ➤ Les essences préconisées :

#### Les arbres :

Nom(s) commun(s)	Nom latin	Dimensions maximums hauteur*largeur (en m)	Utilisation(s) conseillée(s)
Alisier des Bois	<i>Sorbus torminalis</i>	15*7	Haie, isolé
Alisier Blanc	<i>Sorbus aria</i>	10*6	Haie, isolé, en groupe
Amélanchier du Canada	<i>Amelanchier canadensis</i>	6*3	Isolé ou en groupe
Bouleau verruqueux ou Bouleau commun	<i>Betula pendula</i>	25*7	Isolé, en groupe
Cerisier du japon	<i>Prunus serrulata</i>	6*6	Isolé ou en groupe
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>	20*10	Haie, charmille
Chêne pédonculé	<i>Quercus robur</i>	35*25	Isolé
Chêne pubescent	<i>Quercus pubescens</i>	15*12	Isolé, en groupe
Cormier	<i>Sorbus domestica</i>	18*9	Isolé
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>	15*6	Haie
Frêne à manne	<i>Fraxinus ornus</i>	10*25	isolé
Magnolia d'été ou magnolia à grandes fleurs	<i>Magnolia grandiflora</i>	20*10	Isolé
Magnolia de Kobé	<i>Magnolia kobus</i>	12*10	Isolé
Merisier	<i>Prunus avium</i>	10*6	Haie, isolé
Néflier	<i>Mespilus germanica</i>	5*3	Isolé
Tilleul à petites fleurs	<i>Tilia cordata</i>	25*15	Isolé

Les arbustes :

Nom(s) commun(s)	Nom latin	Hauteur maximum	Utilisation(s) conseillée(s)
Ajonc	<i>Ulex sp.</i>	1,5m	Haie
Abelia à grandes fleurs	<i>Abelia x grandiflora</i>	2m	Haie, massif
Arbousier	<i>Arbutus unedo</i>	4m	Haie, massif
Ceanothe	<i>Ceanothus sp.</i>	Rampant à 3m	Massif, couvre sol
Cornouiller	<i>Cornus sp.</i>	1,5 à 3m	Haie, massif
Cotoneaster	<i>Cotoneaster sp.</i>	Rampant à 3m	Haie, couvre sol
Daphné	<i>Daphne sp.</i>	0,5 à 1m	Haie, massif
Deutzia	<i>Deutzia sp.</i>	0,5 à 1,5m	Haie, massif, isolé
Epine noire	<i>Prunus spinosa</i>	4m	Haie
Fusain ailé	<i>Euonymus alatus</i>	2,5m	Haie, massif
Fusain d'Europe	<i>Eunonymus europaeus</i>	4m	Haie, massif
Framboisier	<i>Rubus idaeus</i>	1 à 2m	Haie
Garrya	<i>Garrya sp.</i>	3,5m	Isolé, massif
Genêt	<i>Cytisus sp.</i>	1 à 2m	Haie, massif
Grenadier à fleurs	<i>Punica granatum</i>	0,5 à 3m	Haie, massif
Groseiller, cassissier	<i>Ribes sp.</i>	1,5 à 2m	Haie
Houx	<i>Ilex sp.</i>	2 à 5m	Haie
Laurier sauce	<i>Laurus nobilis</i>	4m	Haie, isolé, massif
Lilas	<i>Syringa sp.</i>	1,5 à 4m	Haie, massif, isolé
Nerprun	<i>Rhamnus sp.</i>	2 à 5m	Haie
Noisetier	<i>Corylus avellana</i>	2 à 5m	Haie
Rosier	<i>Rosa sp.</i>	0,5 à 1,5m	Haie, massif, isolé
Rhamnus	<i>Rhamnus sp.</i>	4m	Haie
Saule	<i>Salix sp. (arbutif)</i>	0,5 à 4m	Haie, massif, isolé
Sarcococca	<i>Sarcococca sp.</i>	1 à 2m	Haie, massif
Sureau	<i>Sambucus sp.</i>	2 à 4m	Haie
Troène ibota	<i>Ligustrum ibota</i>	2m	Haie, massif
Viorne	<i>Viburnum sp.</i>	1,5 à 3m	Haie, massif, isolé

➤ Les essences à proscrire :

Nom commun	Nom latin
Ailante	<i>Ailanthus altissima</i>
Ambroisie à feuille d'armoise	<i>Ambrosia artemisiifolia</i>
Aster lancéolé	<i>Aster lanceolatus</i>
Aucuba	<i>Aucuba japonica</i>
Azola fausse fougère	<i>Azolla filiculoides</i>
Baccharis à feuille d'halimione	<i>Baccharis halimifolia</i>
Buddleia	<i>Buddleja sp.</i>
Bambou (variétés traçantes)	<i>Chimonobambusa sp., Phyllostachys sp., Pseudosasa sp., Semiarundinaria sp.</i>
Bident feuillé	<i>Bidens frondosa</i>
Cuscute volubile	<i>Cuscuta australis</i>
Élodée dense	<i>Egeria densa</i>
Élodée de Nuttall	<i>Elodea nuttallii</i>

Éragrostis en peigne	<i>Eragrostis pectinacea</i>
Herbe de la pampa	<i>Cortaderia sp.</i>
Hydrocotyle à feuille de renoncule	<i>Hydrocotyle ranunculoides</i>
Jussie	<i>Ludwigia peploides</i>
Jussie à grande fleurs	<i>Ludwigia uruguayensis</i>
Cyprès	<i>Cupressocyparis sp.</i>
Palmier	<i>Phoenix sp., Trachycarpus sp.</i>
Photinia	<i>Photinia 'Red Robin'</i>
Laurier palme	<i>Prunus laurocerasus</i>
Lentille d'eau minuscule	<i>Lemna minuta</i>
Lindernie douteuse	<i>Lindernia dubia</i>
Microphyllle aquatique	<i>Microphyllum aquaticum</i>
Thuja	<i>Thuja sp.</i>
Paspale à deux épis	<i>Paspalum distichum</i>
Renouée du japon	<i>Reynoutria japonica</i>
Renouée de sakhaline	<i>Reynoutria schalinensis</i>
Robinier faux acacia	<i>Robinia pseudoacacia</i>
Spartine de townsend / Maquet	<i>Spartina x townsendii</i>
Yucca	<i>Yucca sp.</i>

D'une manière générale, sont à proscrire les essences exotiques (notamment palmiers et bambous), les plantes à feuillages panachés ou à feuillages trop vivement colorés (hors coloration ponctuelle au cours des saisons). Ces végétaux sont volontairement écartés afin de permettre une meilleure intégration des habitations dans l'environnement naturel rural du site.

➤ L'entretien, la taille :

Les arbres seront en forme libre. Les haies taillées sont prosrites au profit des haies vives fleuries.

L'arrosage lorsqu'il sera nécessaire devra être assuré en priorité par la récupération des eaux pluviales. Dans ce cas, le goutte à goutte sera privilégié pour les 3 premières années.