

Département d'Ille-et-Vilaine

Commune de LIVRE-SUR-CHANGEON

Rue de l'Ancien Presbytère



Lotissement « Arboria »

REGLEMENT

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

Parc Tertiaire Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson
Bâtiment I – 53810 CHANGÉ
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : laival@kaligeo.fr

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE.....	3
PROPRIETE	3
REGLE D'URBANISME	3
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	4
IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
LES CLOTURES	5
LES ACCES.....	5
STATIONNEMENT	6
CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.....	6
OCCUPATION DU SOL.....	7
NOTAIRE.....	7

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 23 inclus.

La 2ème tranche sera constituée des lots 24 à 43 inclus.

La 3ème tranche sera constituée des lots 44 à 65 inclus.

La 4ème tranche sera constituée des lots 66 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 59 à 68 inclus et la limite Sud des lots 68 à 77 inclus.

LES CLOTURES

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

Pour la limite Ouest des lots 59 à 68 inclus et la limite Sud des lots 68 à 77 inclus :

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.

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.

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, 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.

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.

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

Pour le présent lotissement, il sera appliqué une Surface de Plancher maximum de 16 200m².

La surface de plancher maximale affectée pour les lots d'une superficie inférieure à 400m² sera de 180m².

La surface de plancher maximale affectée aux lots d'une superficie supérieure ou égale à 400 m² sera de 200m².

NOTAIRE

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

Fait à CHANGE, le 18 Mai 2021

SELARL Kaligeo
Auteur du Projet



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