

AMÉNAGEMENT SECTEUR DE LA QUINTE - SUD

AXIAL ARCHITECTURE URBANISME

J.C. SERRE Architecte DPLG

35340 LIFFRÉ

3 rue Jacques Brel BP 50065
44814 SAINT HERBLAIN
Téléphone : 02.51.83.72.63
Fax : 02.51.83.72.66

EUROPEAN HOMES



SNC LA BRETONNIERE

10-12 place Vendôme
75001 PARIS

Tél. 01 44 50 13 13

REF. 16072.1

PHASE PA

N° PA10-a

ECHELLE sans

DATE 29/09/2017



16 rue de la Croix aux Potiers
35176 CHARTRES DE
BRETAGNE
Tél. 02 99 41 35 35

PROJET DE REGLEMENT - PERMIS II

Ce plan est notre propriété exclusive et ne peut être communiqué, reproduit ou exécuté sans notre autorisation

ESQ		AVP	PRO	DCE	MAR	DET
Indice	Date	Nature de la modification			Dessiné	Verifié
A						
B						
C						
D						
E						
F						
G						Nom de fichier : 16072.1-LA QUINTE-PA-MASSE
H						N° d'onglet : PA10-1 Permis II

Plan topographique



Géomètre : Hamel et Associés / Géomètres-Experts

28, rue Saint-Georges - 35690 Acigné

Tél.: 02 99 62 52 10 Fax.: 02 99 62 21 67 - courriel : acigne@hamel-associes.com

PREAMBULE

Le présent règlement fixe les règles particulières applicables au lotissement dénommé « Le Parc de la Quinte ».

Il est applicable en sus des règles générales d'urbanisme telles que définies par le Code de l'urbanisme et les documents d'urbanisme en vigueur sur la ville de LIFFRE..

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit Lotissement.

Il doit en conséquence, être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou locations successives.

Un plan de règlement graphique de même valeur juridique vient compléter l'ensemble des dispositions littérales.

1.1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Sont admises uniquement les constructions à usage d'habitation et d'activités compatibles avec l'habitat.

1.2 – INTERDICTIONS ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

1.2.1 – Usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations interdits

Voir PLU en vigueur.

1.2.2 – Usages, affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations soumises à des conditions particulières

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique seront autorisés :

- Les constructions à usage d'habitat individuel à condition toutefois :
 - que ces constructions ne disposent ni de garage ni d'entrepôt aménagés en sous-sol,
 - qu'il ne soit réalisé par lot qu'une seule annexe dissociée de la construction principale,
 - que cette annexe soit implantée dans la bande constructible secondaire, dans un angle du terrain.
- La création de local à usage professionnel dans le cas d'une activité compatible avec l'habitat (professions libérales, de service, assurances...), à condition toutefois que :
 - La superficie nécessaire à cette activité n'excède pas la moitié de la surface de plancher totale de la construction afin de ne pas remettre en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation,
 - Le volume contenant le local professionnel soit intégré ou accolé à la construction principale,
 - Cette activité ne soit pas source de nuisances visuelles, olfactives ou sonores incompatibles avec l'habitat,
 - La superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle,
 - L'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets.
 -

Pour les ilots 1 à 9

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique seront autorisées :

- Les constructions à usage d'habitat sous forme d'habitat individuel, habitat individuel groupé, habitat semi-collectif ou collectif ainsi que leurs annexes, à condition :
 - qu'il ne soit réalisé qu'une seule annexe dissociée de la construction principale pour les maisons individuelles et les maisons en bande,
 - Que les annexes fassent partie du projet d'ensemble pour les logements semi-collectifs et collectifs.
- Les constructions à usage de commerce et d'activités de bureau (professions libérales, assurances...), de services, à condition que :
 - L'activité soit compatible avec l'habitat,
 - la superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle,
 - que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets.

2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

2.1.1 – Implantation des constructions

2.1.1.1 – Par rapport aux voies et emprises publiques

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent. L'implantation devra respecter les emprises constructibles figurant sur le plan de règlement graphique.

Pour les îlots 1 à 9

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent.

2.1.1.2 – Par rapport aux limites séparatives

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent.

2.1.2 – Emprise au sol

Pour les annexes des logements individuels sur lots libres et logements individuels en bandes

Pour les annexes de type « abri de jardin » autorisées sur les lots libres de constructeur, l'emprise au sol est limitée à 12 m² d'emprise au sol.

Pour les autres constructions

Pour les autres constructions, l'emprise au sol n'est pas réglementée.

2.1.3 – Règles de hauteur

Ce sont les règles du PLU qui s'appliquent.

2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1. Aspect des annexes

Les annexes de type « abris de jardin » autorisées sur les lots libres doivent répondre à un souci d'homogénéité sur l'ensemble de l'opération. Les élévations seront obligatoirement réalisées soit en bois lasuré ou peint, soit avec les mêmes matériaux que la construction principale.

2. Traitement des limites et clôtures

Le traitement des limites privilégiera les haies et massifs multi-spécifiques.

Composition des clôtures :

- Clôtures à l'alignement des voies et emprises publiques
 - Le traitement de la limite sur voie peut être complété par une clôture composée d'un grillage, une grille, une clôture en bois ajourée ou un muret, destiné à clore le jardin.
 - Le grillage seul est interdit : il sera obligatoirement doublé par une haie variée, combinant plusieurs essences d'arbustes persistants et caduques.
 - La hauteur totale des clôtures ne dépassera pas 1,60 m, étant entendu que la hauteur du muret ne pourra excéder 1,20m.
- Clôtures en limite entre lots au-delà de la marge de recul :
 - En limites entre lots, les clôtures seront constituées d'un grillage obligatoirement doublé par un jeu de plantations pouvant associer haies, massifs arbustifs et plantes grimpantes, dans le respect des règles de distances prévues au Code Civil.
 - Afin de protéger l'intimité des terrasses, la clôture peut être constituée d'une structure pleine d'une hauteur de 1,80m maximum et d'une longueur de 4,00 m maximum, comptée à partir du pignon qu'il prolonge.
 - La hauteur des clôtures ne devra pas excéder 1,80 m.

3. Autres constructions

Pour les autres constructions, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent

2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent.

2.4 – STATIONNEMENT

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle une aire de stationnement non close de 30,00 m² utiles (6,00 m x 5,00 m).

Cette aire de stationnement non close sera aménagée en relation directe avec l'entrée charretière du lot.

Pour les îlots 1 à 9

Les constructions doivent se conformer aux règles du PLU.

3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

3.1 – ACCES

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel

- L'entrée charretière des lots devra se faire en conformité avec les prescriptions figurant au plan de règlement graphique et en respect de l'aménagement paysager prévu sur le lotissement, s'agissant en particulier des espaces plantés.

4 – SURFACE DE PLANCHER

POUR INFORMATION, PERMIS I :

PERMIS I	SUPERFICIE en m ²	Surface de plancher maximale autorisée	Nombre maximal de lots autorisés
Lot libre 1	440	225	1
Lot libre 2	444	225	1
Lot libre 3	448	225	1
Lot libre 4	466	225	1
Lot libre 5	512	250	1
Lot libre 6	488	225	1
Lot libre 7	538	250	1
Lot libre 8	425	225	1
Lot libre 9	429	225	1
Lot libre 10	378	225	1
Lot libre 11	503	250	1
Lot libre 12	401	225	1
Lot libre 13	409	225	1
Lot libre 14	510	250	1
Lot libre 15	342	225	1
Lot libre 16	334	225	1
Lot libre 17	337	225	1
Lot libre 18	347	225	1
Lot libre 19	362	225	1
Lot libre 20	383	225	1
Lot libre 21	529	250	1
Lot libre 22	531	250	1
Lot libre 23	535	250	1
Lot libre 24	460	225	1
Lot libre 25	491	225	1
Lot libre 26	540	250	1
Lot libre 27	447	225	1
Lot libre 28	428	225	1
Lot libre 29	424	225	1
Lot libre 30	379	225	1
Lot libre 31	340	225	1
Lot libre 32	377	225	1
Lot libre 33	419	225	1
Lot libre 34	442	225	1
Îlot 1	2 807	1 575	7
Îlot 2	2 974	1 575	7
Îlot 3	9 926	5 175	23
Îlot 4	12 981	5 850	26
Îlot 5	5 415	3 150	14
TOTAL PERMIS I	48 941	25 175	111

NOTA : les surfaces de lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage et mesures de géomètre.

PERMIS II :

PERMIS II	SUPERFICIE en m ²	Surface de plancher maximale autorisée	Nombre maximal de lots autorisés
Lot libre 35	456	225	1
Lot libre 36	455	225	1
Lot libre 37	412	225	1
Lot libre 38	418	225	1
Lot libre 39	399	225	1
Lot libre 40	428	225	1
Lot libre 41	465	225	1
Lot libre 42	418	225	1
Lot libre 43	464	225	1
Lot libre 44	319	225	1
Lot libre 45	323	225	1
Lot libre 46	320	225	1
Lot libre 47	394	225	1
Lot libre 48	386	225	1
Lot libre 49	430	225	1
Lot libre 50	434	225	1
Lot libre 51	668	250	1
Lot libre 52	373	225	1
Lot libre 53	360	225	1
Lot libre 54	392	225	1
Lot libre 55	360	225	1
Lot libre 56	379	225	1
Lot libre 57	357	225	1
Lot libre 58	350	225	1
Lot libre 59	457	225	1
Lot libre 60	424	225	1
Lot libre 61	401	225	1
Lot libre 62	402	225	1
Lot libre 63	401	225	1
Lot libre 64	422	225	1
Lot libre 65	461	225	1
Lot libre 66	479	225	1
Lot libre 67	440	225	1
Lot libre 68	460	225	1
Lot libre 69	444	225	1
Lot libre 70	540	250	1
Lot libre 71	555	250	1
Lot libre 72	531	250	1
Lot libre 73	429	225	1
Lot libre 74	438	225	1
Lot libre 75	703	250	1
Lot libre 76	660	250	1
Îlot 6	8 859	4 500	20
Îlot 7	7 764	4 050	18
Îlot 8	2 454	1 500	6
Îlot 9	7 880	3 825	17
TOTAL PERMIS II	45 364	23 475	103

NOTA : les surfaces de lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage et mesures de géomètre.