



93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52
email : contact@acanze-web.fr

DEPARTEMENT DU MORBIHAN
COMMUNE D'AMBON

Lotissement "LE NUÏE GUENE"

- PA10 - REGLEMENT -

Dressé le 22/12/2016 à Rennes
Modifié le 03/04/2017
Modifié le 09/06/2017

URBANE

Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1^{er} - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex
02.90.75.35.38 - contact@urbane-web.fr

PREAMBULE

En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme en vigueur lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'Ambon, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement "LE NUIE GUENE" devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

CHAPITRE I

CLAUSES & CONDITIONS GENERALES

Objet du règlement -

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

Remise aux acquéreurs -

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

Redivision / Morcellement -

Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

Le lotissement est exclusivement réservé à l'édification de logements sous forme de maisons individuelles destinées à l'habitation, implantées sur les parcelles repérées au document graphique.

CHAPITRE II

REGLEMENT

ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol autorisés -

Les constructions des maisons à usage d'habitation individuelle et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale sont autorisées ; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Les bâtiments d'élevage d'animaux (chenils, poulaillers, clapiers...) sont strictement interdits.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot. Le regroupement des lots est interdit.

Sont également interdites les occupations et utilisations du sol se référant à l'article 1 de la zone Uba du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 2 - Types d'occupation du sol soumis à des conditions spéciales -

Sont autorisées sous conditions les occupations et utilisations du sol se référant à l'article 2 de la zone Uba du Plan Local d'Urbanisme.

ARTICLE 3 - Desserte par les voies, accès -

a) Desserte

Les accès au site se feront par la rue de Karrikel.

b) Accès

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

ARTICLE 4 - Eau potable / Assainissement / Téléphone / Electricité -

a) Eau potable :

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

b) Assainissement :

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder tous les lots au réseau communal existant et un réseau "eaux pluviales" permettant d'évacuer les eaux de ruissellement superficielles des chaussées vers un ouvrage de temporisation.

Les eaux usées et les eaux pluviales de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par le branchement correspondant en attente.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié que de façon peu sensible. En tous cas, ces mouvements ne pourront pas avoir pour effet de s'opposer au ruissellement naturel ou de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction, ni de modifier d'une façon importante la vue des voisins.

c) Téléphone :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

d) Electricité :

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur.

ARTICLE 5 - Surfaces et formes des terrains -

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition. Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (*plan de bornage*).

ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -

Les constructions principales seront obligatoirement édifiées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition.

ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées au plan de composition.

Lorsque ces zones autorisent la construction en limite latérale et que la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale ou supérieure à 3 m.

Les garages lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la construction seront obligatoirement situés dans la zone constructible.

Les garages en sous-sol sont interdits.

ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet.

ARTICLE 9 - Emprise au sol -

Sans objet.

ARTICLE 10 - Hauteur et niveau des constructions -

Les constructions devront respecter la typologie R+C à R+1+C. La hauteur totale par rapport au terrain naturel au faitage est limitée à 9.00m, 4.50 m à l'égout du toit et 4.00 m à l'acrotère.

ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures / Certificat de conformité -

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

D'une manière générale, il est souhaitable que le futur quartier présente une homogénéité tout en permettant des constructions d'architecture traditionnelle et des constructions d'architecture contemporaine lorsque celles-ci s'inscrivent dans des repères régionaux.

Ainsi, toute architecture faisant référence à une typologie ou un style architectural d'une autre région serait refusée.

Nota sur les toitures, les clôtures, les murs brise vue, les modelés de terrain, les citernes eaux pluviales, les antennes et paraboles,...

a) Les clôtures :

Dans tous les cas, les haies seront constituées d'espèces décrites dans l'annexe du présent document. Sont proscrites, les haies de conifères (notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès) et Lauriers Palme, ainsi que tous les épineux (ex : Pyrakanta).

• Clôtures sur rues, voies piétonnes et espaces publics

(en façades et limites latérales sur rue et sur les côtés des enclaves privatives).

Les clôtures, si elles existent, seront composées de préférence d'un grillage plastifié vert ou gris, fixé sur des potelets verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,50 m. Ce grillage sera implanté en limite séparative. L'acquéreur a l'obligation de planter une haie de type ornementale d'une hauteur maximum de 1,50 m à l'intérieur de la propriété.

• Clôtures sur autres limites :

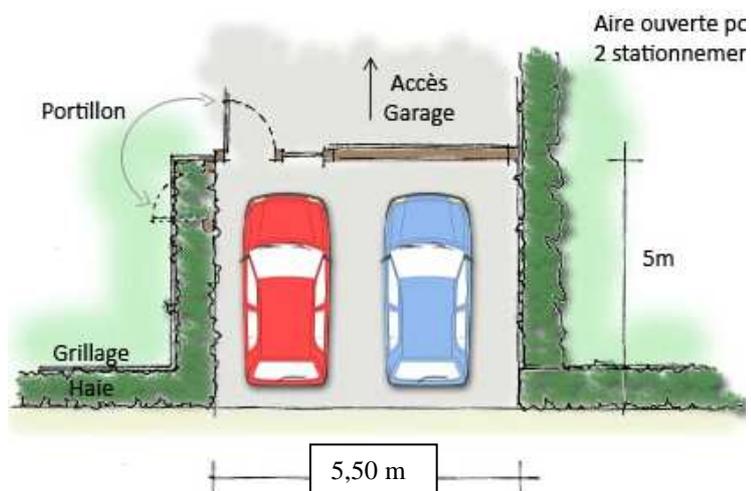
Pour les autres limites, les clôtures seront constituées d'un grillage vert ou gris fixé sur des potelets de fer verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,75 m, doublées ou non d'une haie champêtre (décrite en annexe).

b) L'enclave privative

L'enclave privative sera une aire de stationnement privée de 5,50 m de façade par 5,00 m de profondeur.

Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

La clôture contournera l'aire de stationnement privative. Dans cette configuration, le portail sera implanté en fond d'enclave privative et le portillon en fond ou en retour d'enclave.



c) Antennes et paraboles

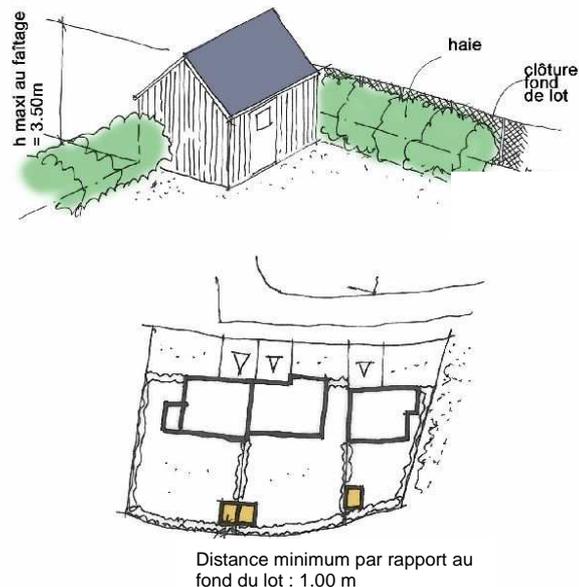
Les antennes en extérieurs et les paraboles (satellites) doivent être invisibles depuis le domaine public.

d) Abris de jardins :

La construction de bâtiments de faible importance, d'une surface ne dépassant pas 12 m², (abris de jardin, serres, etc ...) non accolés au bâtiment principal est autorisée. La hauteur au faîtage ne devra pas dépasser 3.00 m.

Les abris seront en bardage bois à laisser vieillir naturellement ou recouvert d'une lasure ou peinture (couleur vive non autorisée). Les abris métalliques sont autorisés uniquement de couleur sombre.

Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, la construction sera implantée à 1.00 m minimum de la clôture du fond de lot (voir schéma ci-joint).



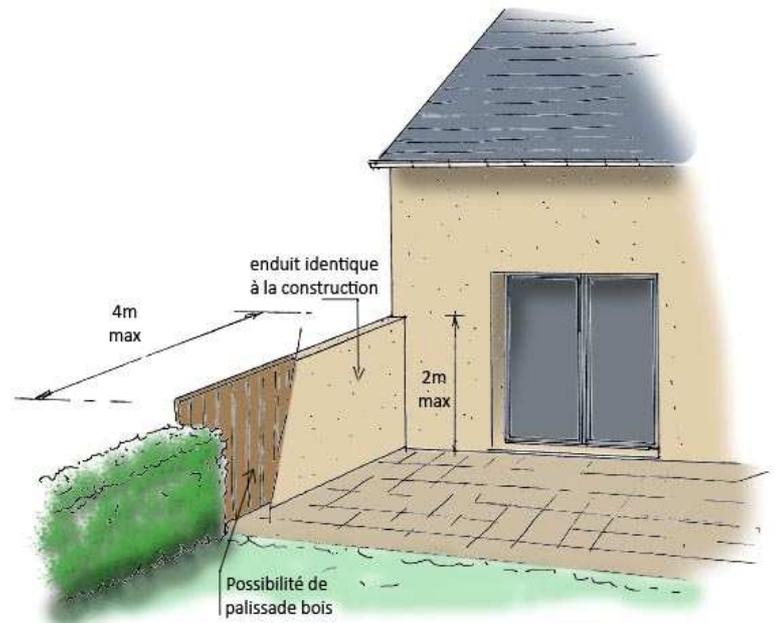
e) Joes de Terrasse :

Afin de préserver l'intimité, la réalisation de joes de protection des façades et terrasses est autorisée. Toutefois, la nature et la hauteur de ces joes doivent être codifiées.

Il est préférable que ces joes s'expriment comme un prolongement naturel des constructions sur lesquelles elles se rattachent. Ainsi ces joes peuvent être réalisées en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment ou réalisées en bardage bois ou composite (RAL 7016) ou bardage métallique.

D'une manière générale, les joes de terrasse font partie du projet général et la continuité de matériaux est fortement conseillée.

La hauteur de ces joes est limitée à 2 m et leur longueur sera limitée à 4 m mesurés depuis la façade du bâtiment.



ARTICLE 12 - Stationnement -

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement seront aménagées sur la propriété.

ARTICLE 13 - Plantations -

La plantation d'un arbre de haute tige pour 200 m² d'espace libre sera exigée.

Une frange composée de haies denses sur un talus, composées de strates herbacées, arbustives et arborées, d'essences locales, sera plantée par l'aménageur au fond des lots 1 à 6 conformément au plan de composition. Cette frange devra être entretenue et valorisée par chacun des acquéreurs.

Les plantes invasives sont strictement interdites : les renouées japonaises, Herbe de la Pampa, Griffes de sorcières, Buddliéia de David, Baccharis halimifolia.

ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol -

La surface de plancher de l'ensemble du lotissement est donnée dans le tableau suivant :

<i>Lot</i>	<i>Surface Plancher</i>
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200
TOTAL	2000

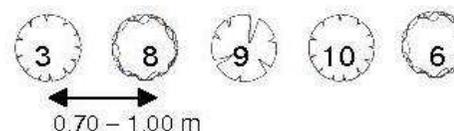
HAIE DE CLOTURE CHAMPETRE

Exemples de séquences de plantations :

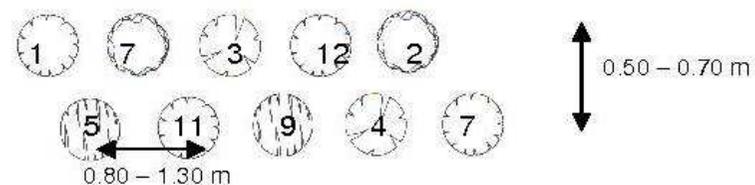
Essences d'arbustes utilisées :

- Ulmus résista (1)
- Corylus avellana (2)
- Carpinus betulus (3)
- Salix caprea (4)
- Buxus sempervirens (5)
- Ligustrum vulgare (6)
- Cornus mas (7)
- Laurus nobilis (8)
- Ilex aquifolium (9)
- Acer campestre (10)
- Euonymus europaeus (11)
- Sambucus nigra (12)

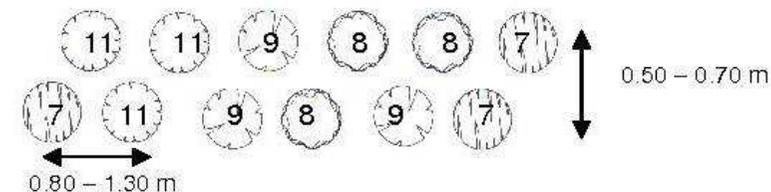
Disposition sur une rangée :



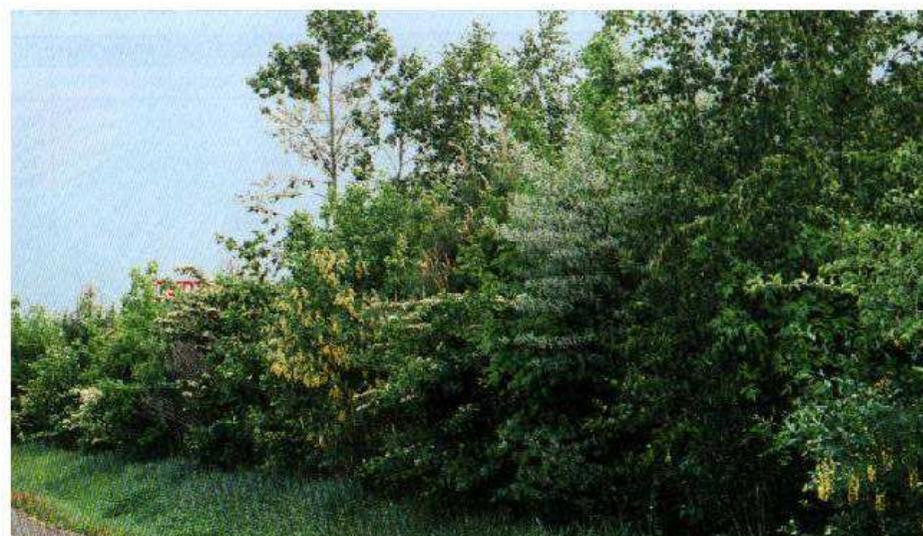
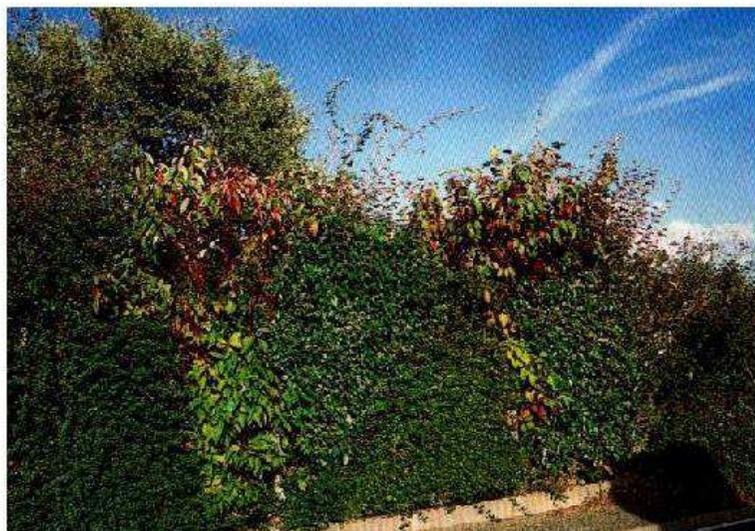
Disposition sur deux rangées :



Disposition par taches :



Les haies de thuyas, cyprès ou tout autre conifère sont strictement interdites.



HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cotoneaster franchetti (3)
- Cotoneaster lacteus (4)
- Eleagnus x ebbingei (5)
- Eleagnus pungens maculata (6)
- Euonymus japonicus (7)
- Ilex aquifolium (8)
- Laurus Nobilis (9)
- Ligustrum vulgare (10)
- Photinia x fraseri red robin (11)
- Prunus laurocerasus (12)
- Prunus lusitanica (13)
- Viburnum tinus (14)

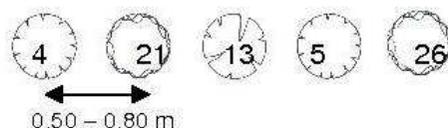
Arbustes caducs utilisés :

- Acer negundo flamingo (15)
- Berberis Thunbergii (16)
- Cornus alba (17)
- Cornus mas (18)
- Cornus sanguinea (19)
- Coryllus avellana (20)
- Euonymus europaeus (21)
- Lonicera tatarica (22)
- Potentilla fruticosa (23)
- Prunus cerasifera (24)
- Salix caprea (25)
- Spirea thunbergii (26)
- Viburnum opulus (27)

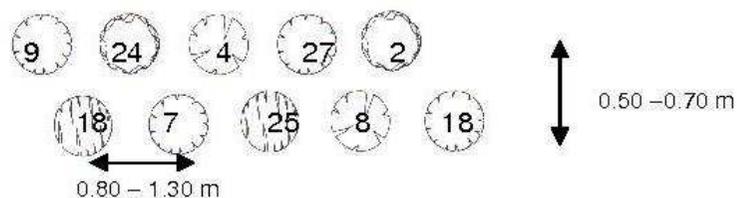


Exemples de séquences de plantations :

Disposition sur une ligne :



Disposition sur deux lignes :



Disposition par taches :

