

COMMUNE DE ANDILLY

LOTISSEMENT

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

TITRE 1 DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement s'applique en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de ANDILLY, à savoir :

- PLUi approuvé le 19/05/2021 – mise à jour le 07/12/21 et autres modifications, Zone U.

Les prescriptions et spécificités ci-après détaillées sont imposées dans un souci d'harmonisation des constructions et de leurs abords, de préservation de l'écosystème du site et de la sécurité des espaces communs.

ARTICLE 1 DESIGNATION DE LA PROPRIETE LOTIE

Le terrain est situé sur la commune de ANDILLY et cadastré section AC n°52-59 et 55 (p).

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

ARTICLE 2 PARTI DE DIVISION ADOpte

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante sur l'emprise des parcelles :

Voirie : 776m² (16%)

Stationnements : 118m² (2%)

Espaces communs végétalisés : 549 m² (11%)

Lots individuels privatifs : 3566 m² (71%)

Superficie totale : 5009 m²

Hors emprise de travaux en domaine public.



TITRE 2 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 MIXITE FONCTIONNELLE

Tous les lots sont destinés exclusivement à recevoir des constructions à usage exclusif d'habitation ainsi que leurs annexes. Les locaux destinés à l'exercice des professions libérales seront tolérés, à condition que pour tout immeuble bénéficiaire de cette disposition, la surface de plancher réservée aux activités citées ci-dessus soit inférieure à la moitié de la surface habitable et que lesdites activités restent compatibles avec le caractère résidentiel du lotissement.

Tout autre mode d'occupation ou d'utilisation des sols est interdit.

Chaque lot sera limité à un logement par lot, soit une habitation par lot.
Il sera autorisé d'acquérir deux lots contigus pour un seul projet de construction.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

ARTICLE 2 MIXITE SOCIALE

Aucun lot n'est soumis à une quelconque condition d'accès à la propriété.



TITRE 3 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1 ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots dits « place du midi » sont fixes et positionnés conformément au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique. Ces espaces seront obligatoires et permettront le stationnement en partie privative de deux véhicules légers.

Les accès, seront obligatoirement non couverts et non clos.

Aucun autre accès, même secondaire, ne sera autorisé sauf des portillons de largeur 0,90m maximum donnant vers les espaces verts communs.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

ARTICLE 2 SERVICES COLLECTIFS

1. Collecte des ordures ménagères :

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte.

Conformément aux prescriptions du service de collecte, les bacs ne pourront être présentés au plus tôt que les veilles des jours de ramassage à partir de 18h.



ARTICLE 3 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Assainissement et Eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle doit être alimentée par branchement sur le réseau collectif neuf de distribution.

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non-traités dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.

2. Electricité et Télécom :

Les branchements particuliers sur les réseaux publics électriques et téléphoniques doivent être souterrains.

3. Eaux pluviales privatives:

Le système d'évacuation et éventuellement de stockage des eaux pluviales d'égout des toits et autres travaux sur emprise privative sera réalisé en interne au lot aux frais des acquéreurs sans rejet sur les espaces communs ou le domaine public.

La desserte interne des réseaux (des constructions aux coffrets) sera réalisée à la charge des acquéreurs des lots.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

ARTICLE 4 VOLET PMR SUR PARTIES PRIVATIVES

Les acquéreurs des lots aliéneront les parcelles dans leur état modelé en fin de travaux et il en va de leur responsabilité d'assurer ou non la réglementation PMR en partie privative. L'aménageur ne pourra en être tenu responsable.



COMMUNE DE ANDILLY

LOTISSEMENT

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 5 SPECIFICITES DE CLOTURES

Lorsque cela est spécifié au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et si la limite n'est pas bâtie, les acquéreurs des lots devront respecter la réglementation spécifique de type de clôture ci-dessous détaillée.

Les limites non spécifiquement réglementées devront suivre les recommandations du PLUi en vigueur sur la commune d'ANDILLY.

Toutes les clôtures seront à la charge des acquéreurs des lots.

Elles ne sont pas obligatoires.

Il est imposé à minima un encadrement du coffret électrique sur une largeur minimale de 1.20m et sera constitué :

- soit d'un muret d'une hauteur d'1.20m enduit en totalité du même ton que la construction principale,
- soit d'une haie vive.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS



COMMUNE DE ANDILLY

LOTISSEMENT

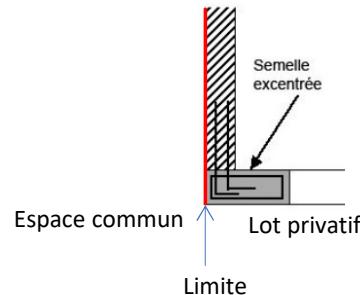
.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

Les clôtures réglementées de type 1:

Elles seront constituées d'un muret d'une hauteur d'1.20m maximum enduit en totalité du même ton que la construction principale,

Les semelles de fondation du muret seront obligatoirement excentrées vers l'intérieur du lot de manière à ne pas endommager les espaces communs.



Les clôtures réglementées de type 2:

Elles seront constituées d'une clôture en grillage rigide doublée d'une haie champêtre d'essences locales variées.

Les haies mono-spécifiques seront proscrites. Elles devront principalement garantir des fonctions de brise-vue et de brise vent.

Elles seront constituées de sujets buissonnants en touffe (dits de « bourrage ») d'essences caduques et persistantes et de sujets structurants (arbres tiges).

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS



COMMUNE DE ANDILLY

LOTISSEMENT

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

En limites séparatives :

Les clôtures doivent être constituées soit :

- d'un mur plein,
- d'un grillage ou de tout autre dispositif de qualité. Dans ce cas, elles doivent être doublées de haies vives composées d'essences locales variées conformément à la liste d'essences de l'OAP « Lisières urbaines ».

Les clôtures ne peuvent dépasser une hauteur de 1,80 m.

En cohérence avec la hauteur des murs mitoyens existants, des murs de hauteur différente peuvent être acceptés ou imposés sur un linéaire ponctuel.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS



ARTICLE 6 SPECIFICITES DE CONSTRUCTIONS

1. Les sens de faîtement :

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les lignes de sens principal de faîtement pour partie de la construction indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin de s'assurer des orientations de bâtis favorisant :

- une implantation générale maîtrisée de type cœur de bourg,
- une exposition optimisée en vue de la demande énergétique de la construction.

2. Les bandes d'implantation obligatoire :

Les acquéreurs des lots devront impérativement respecter les bandes d'implantation de la construction, comme indiquées au PA-4 Plan de composition valant règlement graphique et cela afin d'assurer une cohérence avec le bâti environnant. Une partie, de la construction principale devra obligatoirement être incluse dans cette dite bande d'implantation.

3. Volumétrie et hauteur:

Le seuil des constructions ne pourra être inférieur au niveau de sol fini du coffret électrique de la parcelle.

Les volumes seront limités à un R0 s'adaptant à la pente si nécessaire et optimisant les caractéristiques bioclimatiques.

4. Éléments techniques :

Les climatiseurs, les pompes à chaleur et les bacs de récupération d'eau de pluie ne seront pas visibles des espaces communs exception faite du lot n°1.

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE



COMMUNE DE ANDILLY

LOTISSEMENT

.PA-10

.REGLEMENT DU LOTISSEMENT

ARTICLE 7 SURFACES DE PLANCHER

Les surfaces de plancher maximales devront correspondre au tableau de répartition suivant :

.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée	.N° de lot	.Surface du lot	.Superficie maximale de plancher autorisée
.1	.287m ²	172m ²	.7	.400m ²	240m ²
.2	.290m ²	174m ²	.8	.265m ²	159m ²
.3	.289m ²	173m ²	.9	.336m ²	202m ²
.4	.316m ²	190m ²	.10	.336m ²	202m ²
.5	.361m ²	217m ²	.11	.355m ²	213m ²
.6	.331m ²	199m ²			

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS



URBANISME & PAYSAGE



ARTICLE 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque acquéreur devra planter 1 arbre minimum de haute tige d'essence locale / 200m².

Afin d'aider les futurs acquéreurs, voici une liste d'essences recommandées :

- Arbres fruitiers : différentes variétés de cerisiers, pommiers, pruniers...
- Arbres de tiges d'essence locale : acer campestre, carpinusbetulus, quercus robur...

GPM IMMOBILIER
32, Avenue des fourneaux
17690 ANGOULINS

