



LE PLANT II

PA10a. Règlement

Rue de Briouze – LA FERRIERE AUX ETANGS (61 450)



Version du 27 avril 2018

Maitrise d'ouvrage :

LOTI OUEST

14 Rue Hervé le Guyader

44240 La Chapelle sur Erdre

Tél. 02.40.72.54.16

Architecte :

Dominique DUBOIS

13 Allée Guillaume Dupuytren

44800 SAINT HERBLAIN

Tél. 06.19.42.22.63

Email : ddubois.archi@gmail.com

Dominique DUBOIS
Architecte Urbaniste



Maitrise d'œuvre :

AGEIS

3, rue de la Planchonnais

44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE

Tél. 02.51.85.02.03

Email : info@ageis-ge.fr

AGEIS

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	2
REGLEMENT	3
GENERALITES ET CHAMPS D'APPLICATION	3
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES	3
ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES	3
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	4
ARTICLE 6 & 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER	4
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	4
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	4
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	5
ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	5
ARTICLE 14 - TABLEAU DES SUPERFICIE	5
ARTICLE 15 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	6

REGLEMENT

GENERALITES ET CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune. Il est complété par le présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

En cas de contradiction avec le PLU, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLU s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (*PA4. Plan de composition d'ensemble du projet*).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf. PLU – Zone AUc

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES

Cf. PLU – Zone AUc

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

La voirie prévue pour l'opération desservira l'ensemble des lots qui auront chacun un accès direct sur cette voirie. Cet accès est matérialisé sur les plans et sa position ne pourra être modifiée (*cf. Article 13 - Réalisation d'aire de stationnement*).

Les acquéreurs devront tenir compte des aménagements paysagés, des équipements collectifs et des branchements aux divers réseaux réalisés par l'aménageur (*cf. PA8- 2 et 3 – Plan d'équipement*).

Un seul accès par parcelle est autorisé.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux amorces de branchements réalisées par l'aménageur sur les réseaux suivants :

- Électricité,
- Téléphone,
- Eau potable,
- Assainissement : eaux usées et eaux pluviales.

Tout raccordement à des réseaux d'origines différentes est interdit.

La liaison qui viendra rejoindre les différents coffrets et branchements à l'habitation (liaison B) seront à la charge de l'acquéreur. Ces liaisons B sont obligatoirement enterrées. Avant l'implantation de leur construction, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement dans les règles de l'art aux divers réseaux.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (*PA8, Programme des travaux*) (branchements EU/EP, coffrets EDF, Gaz, AEP et regard FT, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace commun :

- qu'après accord de l'aménageur et de la commune,

- qu'après accord auprès des concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cf. PLU en Zone AUc

ARTICLE 6 & 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les emprises de zones des futures constructions devront tenir compte :

- du PLU en vigueur,
- des limites parcellaires (l'empiètement sur les parcelles voisines n'est évidemment pas autorisé),
- des parkings privatifs (les parkings privés et accès de lots ne pourront pas être constructibles).

Les abris de jardins seront implantés conformément aux règles du PLU en vigueur.

L'implantation des maisons doit également tenir compte des critères suivants :

- L'ensoleillement
- la gestion de la mitoyenneté
- La perception des volumes depuis l'espace public.
- L'aménagement paysagé de la parcelle

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES OU A CREER

Les constructions devront être implantées conformément au P.L.U en zone AUc.

Les constructions devront être implantées avec un retrait de 5m minimum par rapport aux alignements de voies et chemins existants ou à créer, ceci conformément aux dispositions définies au plan de composition.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être implantées conformément au P.L.U en zone AUc.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cf. PLU en Zone AUc

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU en Zone AUc

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf. PLU en Zone AUc

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Cf. PLU en Zone AUC

Nota : L'autorisation de construction des clôtures devra être demandée obligatoirement avec le permis de construire du bâtiment principal.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera imposé sur chaque lot (excepté pour les lots 13 et 24) un emplacement de 5,00m minimum de profondeur par 5,00m minimum de largeur. Cet emplacement est matérialisé sur le plan de composition (cf. PA4. *Plan de composition d'ensemble du projet*). Les lots 3 et 14 devront ménager sur l'emprise de leur terrain permettant le stationnement de deux véhicules mais le positionnement de cette emprise n'est pas imposé. Elle devra figurer sur les permis de construire de ces deux lots.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits).

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, arbres...) qui pourraient exister en façade de leur lots. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

ARTICLE 14 - TABLEAU DES SUPERFICIE

Le tableau des surfaces des lots en ci-après précise la Surface de Plancher (S.P.) retenue pour chacun des lots.

N°	Typologie	Surface des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	564 m ²	1	1	250 m ²
2	Lot Libre	568 m ²	1	1	250 m ²
3	Lot Libre	492 m ²	1	1	250 m ²
4	Lot Libre	805 m ²	1	1	250 m ²
5	Lot Libre	807 m ²	1	1	250 m ²
6	Lot Libre	757 m ²	1	1	250 m ²
7	Lot Libre	620 m ²	1	1	250 m ²
8	Lot Libre	616 m ²	1	1	250 m ²
9	Lot Libre	521 m ²	1	1	250 m ²
10	Lot Libre	501 m ²	1	1	250 m ²
11	Lot Libre	802 m ²	1	1	250 m ²
12	Lot Libre	840 m ²	1	1	250 m ²
13	Lot Libre	655 m ²	1	1	250 m ²
14	Lot Libre	759 m ²	1	1	250 m ²
15	Lot Libre	875 m ²	1	1	250 m ²
16	Lot Libre	614 m ²	1	1	250 m ²
17	Lot Libre	575 m ²	1	1	250 m ²
TOTAL		11371 m²	17	17	4250 m²

Surface du périmètre provisoire	13909 m ²
Surface privative	11371 m ²
Surface espaces communs	2538 m ²
Voirie - trottoir - stationnement	1755 m ²
Espace Vert	783 m ²
Nombre total de logements	17 log.
Nombre de lots créés	17 lots
Nombre de logement / hectare	12 log/ha

ARTICLE 15 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

L'entretien de la voirie et des espaces communs sera assuré par l'Association Syndicale du lotissement, qui sera créée par le lotisseur suivant l'engagement de ce dernier annexé au dossier (cf. PA12. *Engagement du lotisseur à créer une ASL*) et à laquelle adhéreront obligatoirement tous les acquéreurs des lots du lotissement, comme indiqué aux statuts de l'Association Syndicale, faisant partie du périmètre du projet.

Par ailleurs, l'Association Syndicale du lotissement le Plant II pourra se greffer à celle déjà créé dans le cadre du Plant I.

