

Commune de AIZENAY

Lotissement à usage principal d'habitation

"La Planche Barbe"

PA10 - REGLEMENT

A AIZENAY, le
Le lotisseur,

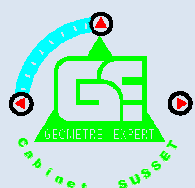
MAITRE D'OUVRAGE

BATIPROMO

La Grande Noë
44630 Plessé

☎ : 02.40.79.12.21 - 📠 : 02.40.51.46.37

CONCEPTION



Cabinet SUSSET
Géomètres Experts
28 rue Jacques-Yves Cousteau
85038 LA ROCHE S/YON cedex
Tél : 02.51.57.27.30 - Fax : 02.51.46.06.43
E-mail : souell@cabinet-susset.fr

DOSSIER	L08.357
DATE	Août 2010

I - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "La Planche Barbe (Tranche 1)" situé rue de la charpenterie -commune d'AIZENAY- tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de permis d'aménager.

2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'urbanisme (PLU) approuvé le 11 Mars 2003, modifié en dernier lieu le 24 Novembre 2009 conformément à l'extrait joint en annexe.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles 1AU1 à 1AU14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDIT

Sont interdits :

- Les établissements qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à l'autorisation ;
- L'édification des ateliers ainsi que l'exploitation des industries ou commerces qui par leur présence, leurs odeurs, leurs émanation, etc... seraient de nature à nuire aux voisins ;
- Les constructions provisoires ou de caractère précaire ;
- Les chenils et les poulaillers.

2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral compatible avec de l'habitat pourra être autorisé si la surface nécessaire à cette activité n'excède pas 80 m² utiles, que les façades de la construction ne comprennent pas de vitrines et que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle.

2.3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte automobile du lotissement s'effectue à partir de la rue de la Charpenterie.

Tous les lots auront accès à des voies tertiaires construites dans le cadre de la viabilité de cette opération.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqué au plan de composition n'a qu'un caractère préférentiel. Toutefois, en cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations et aires de stationnement publiques réalisées en bordure de voirie.

Les accès automobiles privés seront interdits aux endroits figurés à ce document.

2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par le lotisseur.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, PTT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

NB : Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires de lot du lotissement.

2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

- Les lots numérotés 1 à 15 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement;
- Les lots V1, V2 et EV1 à EV4 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) ;
- L'espace V3 constitue une réserve de voirie éventuelle offrant une liaison possible.

La réunion de 2 lots pour l'édification d'une seule construction ou la réalisation de logements locatifs est autorisée.

2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les zones constructibles figurant au plan de composition et un retrait de 5,00 m minimum au droit de l'entrée du garage devra être observé.

2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf disposition portée à l'article 2.9 ci-après, les constructions devront respecter les indications figurant au plan de composition et un retrait minimum de 3,00 m des limites devra être observé dans le cas d'implantation de piscines.

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

D'une manière générale, il sera autorisé sur chaque lot :

- un bâtiment à usage principal d'habitation ;
- une construction à usage d'annexe sous réserve que celle-ci soit intégrée ou reliée au bâtiment principal ;
- la construction d'un abri de jardin en bois d'une surface n'excédant pas 12 m² dont l'édification sera obligatoirement soumise à une demande de déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur ;
- la réalisation d'une piscine.

2.9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies au document graphique. Des abris de jardins en bois seront toutefois autorisés en dehors de celles-ci sous réserve qu'ils soient implantés en fond de parcelle et qu'ils respectent la végétation existante.

Des piscines seront également autorisées en débordement de cette zone pour les lots 1 et 15.

Dans tous les cas, ces constructions devront respecter l'article 2.7 ci-dessus ainsi que l'article AU7 du PLU.

2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront présenter un niveau de plain-pied avec le terrain naturel (dénivellation maximum : 0,50 m). Les buttes rapportées ainsi que la création de merlons sont interdits.

2.11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEUR ABORDS

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Suivant le type d'architecture envisagée, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les dispositifs et équipements liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Les toitures vitrées seront autorisées pour les vérandas et puits de lumière.

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. Suivant l'orientation des bâtiments, les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés de préférence à l'arrière de l'habitation.

Des recommandations relatives à une démarche de développement durable sont données en annexe du cahier des charges.

Tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux devra mentionner les matériaux, le type d'enduit utilisé ainsi que leur couleur.

- ELEMENTS D'ACCOMPAGNEMENT

Les pergolas et pare-soleil horizontaux seront constitués de structures légères en bois ou métal et seront autorisés sous réserve qu'ils s'intègrent harmonieusement à la composition du bâtiment.

- TRAITEMENT DES LIMITES DE LOTS

La délimitation du domaine public en façade de voirie sera obligatoirement assurée par une bordure de seuil :

- pour les limites bordées par un trottoir, celle-ci devra être réalisée par l'acquéreur en même temps que la construction ou au plus tard un an après la signature de l'acte authentique ;
- pour les limites bordées directement par la chaussée, celle-ci sera posée par le lotisseur.

Les clôtures ne sont pas obligatoires, mais dans le cas de réalisation, celles-ci seront constituées comme suit :

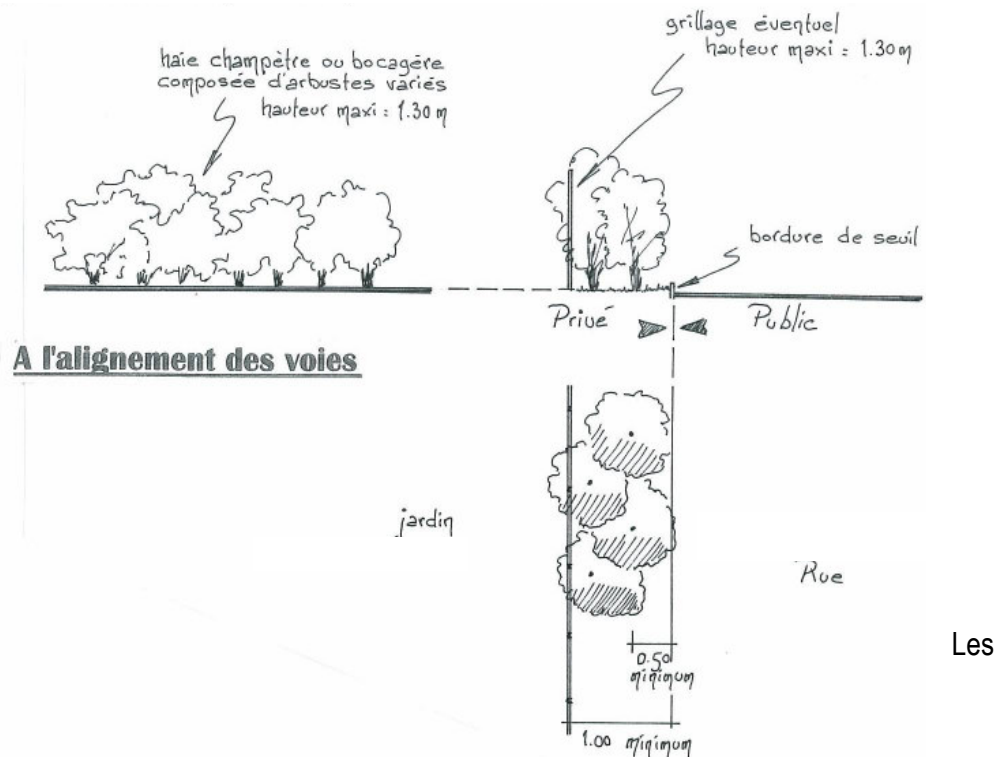
A l'alignement des voies

Les clôtures seront constituées d'une haie à caractère champêtre ou bocagère pouvant être doublées d'un grillage de couleur verte.

Cette haie sera plantée à 0,50 m de la limite de propriété, en ligne ou en quinconce, et le grillage sera implanté à l'arrière de celle-ci à 1,00 m minimum de l'alignement des voies.

La hauteur maximale de celle-ci sera de :

- 1,30 m au droit des façades de l'habitation ;
- 1,80 m au-delà de façade arrière, en protection des jardins privés.



murets en pierres et maçonnés et tout autre type de clôture sont interdits.

Les coffrets de branchements EDF et autres coffrets communs d'alimentation ainsi que les boîtes aux lettres devront être incorporés dans ces haies et rester accessibles de la voie.

En limites séparatives et fonds de lots

Les clôtures ne pourront excéder 1,80 m de hauteur et seront constituées d'un treillage métallique d'une hauteur maximale de 1,60 m pouvant comporter en pied un muret de 0,20 m de hauteur doublé d'une haie libre (ce muret sera interdit en bordure de végétation existante afin de préserver celle-ci).

Des clôtures pleines d'une hauteur maximale de 1,80 m sur une longueur de 4,00 m seront autorisées au-delà de la façade arrière de la construction en protection d'une terrasse ou autre. Elles pourront être constituées de claustras, mur bahut et dans ce dernier cas, ces murs seront obligatoirement traités sur les deux faces avec le même enduit que la façade de la construction ou réalisés en pierres. Ce type de clôture sera interdit en pied de haie bocagère existante.

NB : La clôture séparant deux lots pourra être réalisée en mitoyenneté avec l'accord du riverain.

2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Les variétés courantes pouvant composer ces haies sont données en annexe 2 du cahier des charges.

2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une superficie hors œuvre nette (SHON) constructible de 4600 m² répartie comme suit :

Lot 1	: 320 m ²
Lot 2	: 240 m ²
Lot 3	: 290 m ²
Lot 4	: 440 m ²
Lot 5	: 370 m ²
Lot 6	: 450 m ²
Lot 7	: 390 m ²
Lot 8	: 340 m ²
Lot 9	: 270 m ²
Lot 10	: 280 m ²
Lot 11	: 240 m ²
Lot 12	: 240 m ²
Lot 13	: 250 m ²
Lot 14	: 240 m ²
Lot 15	: 240 m ²

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

Bien que les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement soient destinés à être incorporés au domaine public communal, une association syndicale des copropriétaires sera constituée dans l'année d'attribution du premier lot.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol de la voie demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera au lotisseur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires.

3.2 - TAXES

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, à savoir :

- la taxe locale d'équipement (TLE)
- la taxe du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE)
- la taxe départementale d'espaces naturels sensibles (TDENS)
- la participation pour le raccordement à l'égout (PRE)

3.3 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement et du cahier des charges établi par le lotisseur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

3.4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442.10 du code de l'urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L 442.9, R442.22 et R442.23 du Code de l'urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

3.5 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de AIZENAY tant pour la construction principale et la construction d'annexes que pour les clôtures.