

19 NOV. 2021

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement « le clos des Tonneliers », composé de 11 lots desservis par une voie privée, réalisée par l'aménageur.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante :

Section AA. Parcelles n°338p, n°3 et n°4.

Le lotissement est situé en zone 1AU et Ub du PLU.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- d'une part, à chacun des lots ;
- d'autre part, aux voies et espaces libres.



Vu pour être annexé
à l'arrêté du
01 FEV. 2022

MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de lotissement « le clos des Tonneliers ». 10 lots sur 11 sont en accession libre. Le lot restant, le lot A est destiné à accueillir deux logements locatifs sociaux.

Les 10 lots sont destinés à la construction de maisons individuelles, à usage d'habitation, à raison d'un logement individuel par lot. Seul le lot A peut accueillir deux logements.

FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme au document graphique approuvé.

Les lots créés numérotés de 1 à 10 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article "MORCELLEMENT" du présent règlement.

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voiries, espaces verts) pourront recevoir suivant les besoins des ouvrages et installations d'intérêt collectif lié aux travaux de raccordement des constructions (poste EDF, refoulement EU ou autre)

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement. Le règlement du nouveau quartier vient en sus du règlement d'urbanisme de la commune (PLU).

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

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.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative

PA 04418621D 3002

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

15 NOV. 2021

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUS A DES CONDITIONS PARTICULIERES



Vu pour être annexé
à l'arrêté du
01 FEV. 2021

Sont admis les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur de la rue des Nouies » pour l'ilot 14B. Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot. Seul le Lot A peut contenir deux logements locatifs sociaux.

Article 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès aux parcelles se fera en fonction des dispositions prévues au PA4. Un seul accès véhicules est autorisé par parcelle, il s'effectue uniquement par une aire de stationnement privative.

Article 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Les acquéreurs des lots 1 à 10 raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eau potable : borne AEP en limite de lot dans le domaine privé.
- téléphone : coffret en limite de lot dans le domaine privé.
- électricité : coffret en limite de lot dans le domaine privé.
- eaux pluviales : tabouret à l'extérieur ou intérieur du lot, en fonction (voir ci-dessous).
- eaux usées : tabouret à l'extérieur du lot, en façade de parcelle.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (AEP, EU, EP, ELEC, TEL) sollicités 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.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur ou tout déplacement de raccordement seront à la charge exclusive du demandeur.

Aussi, lors d'une construction avec cave, les acquéreurs devront vérifier les niveaux du fil d'eau des branchements et supporter toutes contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

Imperméabilisation maximale des lots :

L'aménageur souhaite limiter le taux d'imperméabilisation de chacun des lots à 46%. Les ouvrages de gestion des eaux pluviales sont dimensionnés pour ce niveau d'imperméabilisation.

Les surfaces des lots sont les suivantes :

Lots	Surface du lot (m ²)	Surface d'imperméabilisation maximale (m ²)
Lot 1	674	310
Lot 2	562	261
Lot 3	568	265
Lot 4	576	229
Lot 5	498	236
Lot 6	514	244
Lot 7	531	166
Lot 8	361	166
Lot 9	361	171
Lot 10	371	166
Lot A	361	259
TOTAL	5384	2473 (46%)

Eaux pluviales :

Pour la collecte des eaux pluviales individuelles, les branchements seront en Ø200 directement raccordés :

- Pour les lots 1 à 4, au collecteur principal en Ø200 lui-même raccordé au jardin de pluie,
- Pour le lot 5, 6 et 7, l'évacuation se fera par une connexion direct au jardin de pluies,
- Pour les lots 8, 9, 10 et A, ils se rejettent directement dans les noues situées en fond de parcelles. Contrairement aux autres lots, les lots 8, 9, 10 et A auront leurs tabourets d'eaux pluviales dans le domaine privé.

Pour les lots 1, 2, 8 et 9 :

Du fait de leurs faibles profondeurs par rapport au radier de la canalisation principale Les lots 1, 2, 8 et 9 devront installer un clapet anti retour au sein de leur parcelle privée en amont du branchement et accessible par un regard.

Le rejet direct des eaux pluviales sur la voie est interdit.

Eaux usées :

Pour la collecte des eaux usées individuelles, les branchements se feront sur les tabouret prévus à cet effet en limite de parcelle sur le domaine public. Chaque tabouret se trouvera en face de chaque lot sur le domaine public.

Le tracé du réseau d'eaux usées engendre une servitude de tréfonds sur le lot n°3 de 3 mètres de large. Aucun projet de construction, d'excavation et de plantation d'arbre ne seront tolérés dans cette bande de 3m.

Déchets

Le dépôt des déchets ménagers se fera sur présentation des containers sur chaque parcelle en attente de collecte en limite de l'emprise publique. Exception faite pour les lots 1à3 où un point de récupération est prévu à l'angle du lot 3.

Article 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

19 NOV. 2021

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

Article 6 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES



Vu pour être annexé
à l'arrêté du
07 FEV. 2022

La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition PA4.

Un recul des constructions de 5m minimum par rapport à la limite avec la voie de desserte est demandé. Tout ou partie (minimum un tier) des constructions garage compris, doivent une accroche à cette ligne de recul de 5m. Ces accroches obligatoires de tout ou partie des futures constructions sont définis sur le plan de composition.

Article 7 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Des accroches obligatoires de tout ou partie des futures constructions sont définis sur le plan de composition. Deux règles d'implantation sont décrites dans le PA4. Elles s'appliquent alternativement en fonction de la limite concernée. Il convient de se référer au PA4 pour les localiser.

La première règle dit que les constructions doivent respecter un recul de 0 ou de 3m minimum par rapport à cette limite.

La seconde demande une accroche de tout ou partie du bâtiment avec au minimum un tier de la façade concernée sur l'ensemble de la limite séparative.

Article 8 –IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Un seul logement autorisé par lot. Seul le lot A peut accueillir deux logements.

Article 9 –EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Emprise au sol des constructions selon les règles en vigueur du PLU.

Article 10 –HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions selon les règles en vigueur du PLU.

Ces bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU EP.

Pour limiter l'impact, la hauteur du bâti devra veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines et à leur intimité.

Article 11 –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

11-1 Principes généraux

Les constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives visuelles

11-2 Façades et pignons

Les règles en vigueur dans le PLU sont appliquées.

Les teintes des façades doivent être en harmonie avec les teintes utilisées dans l'environnement immédiat.

Les façades doivent être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

L'usage du PVC (polychlorure de vinyle) est interdit pour les menuiseries extérieures.

Les portes de garage seront de couleur en accord avec les menuiseries et volets de la façade sur rue.

11-3 Toitures

Les couvertures doivent être en tuiles de pays en usage dans la région.

Les tuiles de teinte ne respectant pas la teinte de la tuile traditionnelle de pays sont prohibées, notamment les tuiles brunes.

La pente des toitures doit être comprise entre 16° et 25° ou identique à celle de la construction principale à laquelle elle s'adosse.



Des parties de toitures traitées en arrondi ou en toitures-terrasses ou à très faible pente (inférieures à 16 °), peuvent toutefois être admises dans les conditions suivantes :

- sans pouvoir excéder environ 30 % de la surface totale de toiture estimée par projection au sol,
- à condition qu'elles soient intégrées de manière harmonieuse à la construction.

Le zinc ou des matériaux d'aspect similaire pourront être admis pour ces types de toitures.

11-4 Garages

Il est encouragé la création de garages dimensionnés pour accueillir le stationnement d'un véhicule ainsi que des fonctions annexes. Sont encouragés, les projets de construction qui prennent en compte les différentes fonctions : stockage, bricolage, jardinage, séchage du linge...

11-5 Clôtures

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages,
- être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Elles sont situées en limite de propriété à l'exception des clôtures le long de la voirie de desserte qui sont en recul de 70cm de la limite. Ces zones de recul sont repérées sur le plan de composition par la légende suivante « Haie obligatoire ». C'est en doublage de ces haies obligatoires que nous retrouvons les clôtures en recul de 70cm.

Elles seront d'une hauteur maximum de 1.5m le long de la voirie de desserte et d'une hauteur maximum de 1.8m pour les limites séparatives et les fonds de parcelle.

Les clôtures et les portails devront être conçus en harmonie avec la construction principale, devant elle-même présenter un aspect esthétique satisfaisant et participer autant que faire se peut à l'identité urbaine du quartier ou du 'village' perçue depuis l'espace public, et/ou en harmonie avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles

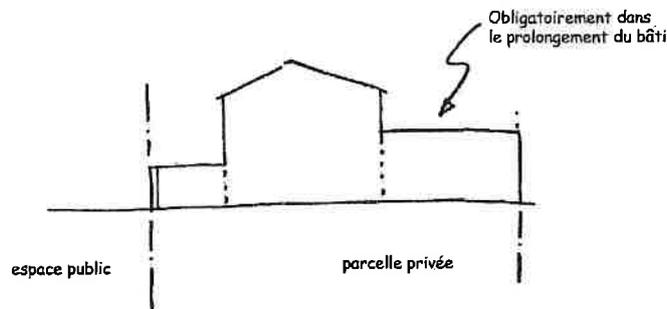
L'usage de grillage sur poteaux est conseillé. L'usage de ganivelles est autorisé. L'usage de clôture de type grillage à mouton (ursus léger) est proscrit. Les murs maçonnés de clôture en fond de parcelle sont proscrits.

Des plantations sont repérées sur le plan de composition par les légendes suivantes : « Haie

obligatoire ». Ces haies peuvent être doublées d'un grillage de 1,50 mètre de haut, au frais de l'acquéreur, posé en arrière de celles-ci, à 70cm minimum de la limite. Au contact de l'aire de stationnement non close la haie peut se retourner sur la profondeur de l'aire de stationnement.

Sur les limites latérales mitoyennes :

Afin d'assurer l'intimité des zones de terrasse, un mur de hauteur 1m80 maximum et de longueur 5m est autorisé dans la continuité du bâti et doit être plein et de même structure et finition que la construction.



Article 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour chaque lot deux places de stationnement non closes, avec un usage exclusif sur la bande de recul de 5m sur la rue du lotissement. La position de ces parkings est imposée dans le PA4. Elles seront d'une largeur de 6m minimum et de 5 m de profondeur. Il est demandé un traitement au sol de ces places en accord avec les matériaux d'aménagement du lotissement à la charge de l'acquéreur.

L'accès à ces places de stationnement devra rester ouvert sur la voie de desserte du lotissement.

Article 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ; ET DE PLANTATIONS

Sur les parcelles à construire, les arbres existants abattus seront à minima remplacés. Certains arbres remarquables sont à conserver et d'autres sont à planter. Il faut se référer au Pa8.4 pour retrouver ces règles.

Le long de la voie de desserte :

Afin de créer un espace commun de qualité sur la voirie de desserte partagée, des haies vives formant clôtures seront à planter par l'acquéreur sur les parcelles privatives en limite de propriété le long de la voirie commune. Ces plantations sont repérées sur le plan de composition par les légendes suivantes : « Haie obligatoire ». Ces haies peuvent être doublées d'un grillage de 1,50

15 NOV. 2021

mètre de haut, au frais de l'acquéreur, posé en arrière de celles-ci, à 70cm minimum de la limite. Au contact de l'aire de stationnement non close la haie peut se retourner sur la profondeur de l'aire de stationnement.

Une haie vive d'inspiration bocagère sera impérativement plantée le long de la parcelle agricole qui jouxte le projet.



Vu pour être annexé
à l'arrêté du
01 FEV 2022

Chaque acquéreur doit au minimum planter une rangée sur son côté en respectant une composition mixte caduc et persistante, sauf le long d'un éventuel mur de 5m dans le prolongement du bâti.

Mis à part le long de la voie de desserte, les haies seront implantées avec un retrait suffisant par rapport aux limites séparatives et entretenues pour ne pas nuire au voisinage :

un recul de 0.5m pour les haies de moins de :2m de hauteur; un recul de 2m pour les haies de plus de 2m de hauteur (ce recul minimum est également valable pour les arbres isolés). Leur hauteur sera suffisante pour dissimuler les clôtures.

De façon générale les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies de thuyas, cupressus, laurier palme sont interdites. La taille des parcelles nous oriente vers des essences de développement moyen pour l'implantation d'arbres dans le jardin. Celle-ci respectera également les 2m de distance avec les limites privatives (code civil).

D'une manière générale il est encouragé le choix d'essences locales. Pour la fourniture des plants (pépinière ou association), le choix d'une filière locale est encouragée. Telle la marque collective « Végétal local » qui utilise des graines issues du milieu naturel environnant de manière à obtenir des plants possédant les gènes les plus adaptés localement. Les essences fruitières s'adaptent à ces contraintes de gestion et de place disponible.

Lien internet pour la liste des végétaux labellisés « Végétal local » et de fournisseurs : <http://www.fcbn.fr/tableau-d-especes-labellisees>

Arbres

- Acer campestris
- Erable champêtre
- Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
- Aubépine Malus 'Everest'
- Pommier fleur

Essences caduques :

- Cornouiller à bois noir (Cornus alba Kesselringii)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Deutzia Perle Rose
- Fusain d'Europe (Euonymus europae 1us)
- Chèvrefeuille arbustif odorant (Lonicera fragrantissima)
- Chèvrefeuille de Tartarie (Lonicera tatarica)

- Néflier (*Mespilus germanica*)
- Ronce tridel (*Rubus X tridel*)

Essences persistantes :

- Buis (*Buxus sempervirens*)
- Laurier d'Apo Ilon (*Laurus naubilis*)
- Pittosphore (*Pittosporum heterophyllum*)
- Viorne de Prague (*Viburnum pragense*)
- Chalet (*Eieagnus X Ebbengei*)

La palette végétale proposée sera locale, adaptée aux différents milieux du site et présentera un entretien minimal sur la base d'une gestion différenciée. La volonté du projet paysager est de prolonger le paysage naturel déjà existant afin de conforter la biodiversité locale.

Article 14: COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

abrogé

Article 15: SURFACE PLANCHER CONSTRUCTIBLE

N° de lot	Nombre de logement nouveau maximum par lot	Surface de plancher du lot
1	1	200 m ²
2	1	200 m ²
3	1	200 m ²
4	1	200 m ²
5	1	200 m ²
6	1	200 m ²
7	1	200 m ²
8	1	200 m ²
9	1	200 m ²
10	1	200 m ²
A (social)	2	200 m ²
	12	2400 m²

Article 16: DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. Syndicat des acquéreurs

Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporés à l'association syndicale des copropriétaires qui sera constituée dans l'année d'attribution du premier lot.



Vu pour être annexé
à l'arrêté du
01 FEB 2022

2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nuls ne peuvent s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur les terrains ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune du SAINTE PAZANNE à la date de dépôt du permis de construire.

4. Adhésion aux présentes

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

5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

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 L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme. 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 du permis d'aménager.

6. 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 du SAINTE PAZANNE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

Article 17: VISA ARCHITECTURAL

Pour juger de l'aspect qualitatif du traitement des façades et des implantations des maisons qui participent à la qualité future du quartier, un architecte conseil est désigné. Sa mission consiste à délivrer un avis sur le projet de construction, son intervention se limitera au respect du règlement lié à l'aspect extérieur de la maison et de son implantation. Il n'interviendra pas sur la distribution intérieure des logements, ni sur l'aspect technique et ainsi que sur les projets d'extensions.

Les pétitionnaires devront obligatoirement dès l'ébauche de leur projet de construction. Le contacter par mail ou téléphone. Il donnera alors un avis écrit en précisant les remarques et/ou réserves éventuelles, ils devront obtenir son visa pour déposer leur permis de construire.

Architecte
conseil :

LAUS
Architectes
Francois Goulet
13, rue de l'Arche Sèche 44000 NANTES
02 40 75 58 16
f.goulet@laus.archi