

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Maître d'ouvrage




BATI AMENAGEMENT

32 boulevard Vincent Gâche

44 200 NANTES

*LOTISSEMENT rue Chanteclair
Commune de DIVATTE-SUR-LOIRE*

- Permis d'aménager -

N° pièce	Désignation				
PA 10	<h1>Règlement</h1>				
Date					
Oct 2021					
Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérifié par :	
A					
 Bati-Aménagement Aménageur lotisseur 32, bvd Vincent Gâche 44 200 NANTES Tél : 02.40.37.61.00		<small>ARCHITECTURE & URBANISME</small>  TREMANI ARCHITECTES & URBANISTES 10 rue Charles Laisant 44610 INDRE 02 40 92 87 48 www.tremani.fr		 QUARTA <small>LA CARTE DE LA COMPETENCE</small> Quarta Géomètre - Bureau d'étude VRD 19, rue Edmond Biré 44 000 NANTES Tél : 02.40.76.04.52	

SOMMAIRE

PRÉAMBULE	4
1. OBJET DU REGLEMENT	4
2. CHAMP D'APPLICATION	4
2.1. Occupations et utilisations du sol interdites	4
2.2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	4
2.3. Accès et voirie	4
2.4. Desserte par les réseaux	4
2.5. Forme et caractéristique des lots	5
2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9. Emprise au sol	5
2.10. Hauteur maximale des constructions	5
2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords	7
2.12. Stationnement des véhicules	7
2.13. Espaces libres et plantations	7
2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols	7
3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES	8
3.1. Syndicat des acquéreurs	8
3.2. Servitudes diverses	8
3.3. Taxes	9
3.4. Adhésion aux présentes	9
3.5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement	9
3.6. Obligation du permis de construire	9

PREAMBULE

L'attention des acquéreurs de lot est attirée sur le fait qu'un permis de construire doit être obtenu préalablement à toute construction à l'intérieur des lots.

Toutes les règles d'urbanisme non précisées dans le présent règlement sont celles applicables à la zone Ub du PLU en vigueur.

1. OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

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 à usage principal d'habitation dénommé "Chanteclair" situé rue Chanteclair sur la commune de Divatte Sur Loire tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2. CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et du Plan Local d'urbanisme (PLU) en vigueur à la date de la délivrance des autorisations d'urbanisme. 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.

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.

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre de constructibilité avec obligation de respecter, s'ils existent, les niveaux altimétriques annotés sur le plan de composition ou les plans de vente des lots. Ceux-ci préciseront notamment les cotes NGF (Nivellement Général de la France) des implantations pour les constructions.

Outre les prescriptions portées aux articles Ub 1 à Ub 14, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1. Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdites les occupations et utilisations du sol portées à l'article Ub 1 du PLU en vigueur.
L'ensemble immobilier est destiné à un seul logement par lot.

2.2. Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où il n'entraîne aucune nuisance pour l'environnement. Les activités de micro-crèche seront autorisées.

2.3. Accès et voirie

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue Chanteclair.

Les accès véhiculés aux parcelles sont indiqués au plan de composition PA4. Aucun autre accès véhiculé ne sera autorisé.

2.4. Desserte par les réseaux

L'implantation des coffrets réseaux doit être effectuée suivant le programme des travaux PA8.

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et aux branchements réalisés par l'aménageur. Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, 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.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.

2.5. Formes et caractéristiques des lot

Les lots numérotés 1 à 8 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.2 du présent règlement. Les espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts) pourront recevoir suivant les besoins, des équipements publics tels un poste de transformation EDF, une réserve incendie, un poste de refoulement EU, etc...

2.6. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ou privées

Les constructions principales devront s'édifier dans la zone d'implantation définie sur le plan de composition PA4, et devront également satisfaire aux règles d'implantation prévues à l'article Ub 6 du P.L.U en vigueur.

Un alignement des façades principales au-devant des aires de stationnements privatives est imposé suivant plan de composition PA4. La construction principale et/ou le garage devront avoir au moins un point d'accroche avec cet alignement.

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

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

2.7. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions principales devront s'édifier dans la zone de constructibilité définie sur le plan de composition PA4, et devront également satisfaire aux règles d'implantation prévues à l'article Ub 7 du P.L.U en vigueur.

2.8. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété ou unité foncière

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Ub 8.

2.9. Emprise au sol

Les constructions devront respecter les zones constructibles définies aux documents graphiques PA4.

2.10. Hauteur maximale des constructions

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Ub 10.

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

Les constructions pourront présenter un épannelage maximum en R+1. Les murs pignons et les toitures sont souvent visibles depuis les maisons voisines et depuis l'espace public. L'ensemble des façades et la couverture devront ainsi faire l'objet d'un traitement architectural soigné.

2.11. Aspect extérieur des constructions et aménagement des abords

Les constructions devront respecter les dispositions de l'article Ub 11.

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

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels. Leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

D'une manière générale, sauf cas de projets d'innovation architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région. L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.

Liste non exhaustive de matériaux proscrits:

- L'utilisation du PVC est proscrit (y compris pour les menuiseries extérieures).
- Les matériaux pastiches: bois reconstitués, parement en fausse pierre, fausse brique...
- Les descentes d'eaux pluviales et les boîtes à eau en PVC.
- Les enduits ribés et projetés
- Les lasures ou peintures sur bois autres que de couleur grise, blanche ou noire.
- Les murs parpaings, béton, ou pale-planche foncés enduits en limite séparative.

Toitures

Les toitures devront satisfaire aux règles prévues à l'article Ub 11 paragraphe 11.3 du P.L.U en vigueur.

Les toitures des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes devront être constituées de deux versants principaux en tuiles en usage dans la région ou tout autre matériau de tenue ou d'aspect identique à la tuile.

Les toitures terrasses et l'emploi d'autres matériaux pourront également être autorisées, dans le cas d'architecture contemporaine, à condition de s'intégrer dans l'environnement. Les toitures ardoise, les plaques ondulées ou assimilées ainsi que les toitures de formes arrondies ne sont pas acceptées.

Les enduits de façade

Les enduits devront présenter une finition lissée ou gratté fin.

Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont autorisées.

Cheminées

Les souches seront positionnées près de l'axe du faitage.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, les tubes inox ou laqués noir sont autorisés.

Ouvertures

Les menuiseries et volets battants PVC Blanc sont interdits. Les volets roulants PVC blanc sont autorisés.

Clôtures

Les clôtures sur domaine privé, en limite séparatives, seront à la charge des acquéreurs. Quelque soit les cas, les propriétaires devront se concerter et s'entendre entre voisins afin de s'accorder sur le traitement des limites de lots.

Clôtures en limite de voirie et du domaine public

Les clôtures sur domaine privé en limite de voirie et d'espace public sont réalisées par l'aménageur dans le cadre des travaux d'aménagement. Elle sont constituées d'un grillage implantée en recul de la limite et doublé d'une haie mixte côté extérieure, d'une hauteur maximale de 1.50m. Ces clôtures et haies devront être entretenues par chaque acquéreur afin de maintenir un ensemble harmonieux et un cadre agréable.

Clôtures en limites séparatives

La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives et en fonds de lots est fixée à 1,80m maximum. Elles pourront être doublées ou non de haies et plantations. Les clôtures pourront être de même nature que la clôture sur façade principale.

Les murs de soutènement séparatifs (pour la gestion des dénivelés) devront présenter une hauteur de 0,5m maximum.

Annexes et abris de jardins

Les annexes et terrasses pourront s'implanter en dehors des zones de constructibilités en respectant les règles prévues aux articles Ub 7 et Ub 11.6 du P.L.U en vigueur.

Les installations de type piscines et assimilés seront positionnés obligatoirement sur les fonds de parcelles et devront respecter un recul d'implantation d'au moins 3m des limites séparatives.

Les abris en tôle métallique sont interdits. Au delà d'une superficie supérieure à 20m², les annexes doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction initiale.

Les constructions principales, annexes et constructions de toute sorte sont interdites dans les zones non aedificandi relatives à des servitudes de réseaux et indiquées au plan de composition PA4.

2.12. Stationnements

Deux places de stationnements par logement (dimensions : 6m de large par 5m de profondeur) sont définies au plan de composition PA4 (hors garage). Ces places sont réalisées par l'aménageur dans le cadre des travaux d'aménagement.

Les aires de stationnement indiquées au plan PA4 ne pourront pas être couvertes et fermées.

2.13. Espaces libres et plantations

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Le recours aux espèces locales est un des invariants de l'élaboration de la palette végétale.

Par ailleurs, chaque projet de construction devra prévoir à minima la plantation d'un arbre de haute tige, à faire apparaître aux plans de demande de permis de construire.

La collecte des déchets est organisée autour d'un espace d'apport volontaire matérialisé au sol en entrée de quartier pour l'ensemble des lots.

2.14. Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 1 600 m² soit l'équivalent d'un maximum de 200m² par logement pour les 8 lots.

3. DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1. Syndicat des acquéreurs

Même si les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement pourraient être incorporés ultérieurement au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un 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 éventuel dans le domaine public, le sol des voies 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. 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.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

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.

Certains acquéreurs de lot devront supporter sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun d'alimentation EDF, téléphone ou éclairage public. Ce coffret sera dans la mesure du possible, juxtaposé au coffret de branchement EDF privé et intégré au mur de clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des réseaux par les différents concessionnaires.

Droit de tour d'échelle

Les acquéreurs acceptent de consentir à leurs voisins une autorisation provisoire de tour d'échelle, pour une construction en mitoyenneté.

Ce droit de tour d'échelle se caractérise comme suit :

- Droit d'accès au mur en question consistant en un droit de passage sur une bande de terrain contiguë au mur à partir de la voie publique jusqu'à l'extrémité de ce mur et d'une largeur de 2,50 mètres ;
- Droit de pénétrer sur toute cette bande de terrain pour les ouvriers et tous les matériaux nécessaires pour mener à bien les travaux envisagés ;
- Droit de démonter la clôture existante ;
- Droit d'installer un échafaudage pendant la durée de la phase d'enduit.

3.3. Taxes

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

3.4. 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.

3.5. 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.

3.6. 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 de DIVATTE SUR LOIRE tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

Avant dépôt du permis de construire, la cote altimétrique d'implantation du niveau de dalle des constructions devra faire l'objet d'un visa par le géomètre/VRD de l'opération d'aménagement. Chaque acquéreur devra donc, par l'intermédiaire de l'aménageur, fournir ces éléments pour visa.