

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement La Robine, composé de 7 lots desservis par une voie en impasse privée, réalisée par l'aménageur.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante :
Section BI, parcelles n°161p, 162, 163, 164 et 165 ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

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.

MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de « Lotissement le Clos des Vignes ». Les 7 lots sont en accession libre.

Les lots sont destinés à recevoir principalement la construction de maisons individuelles, à usage d'habitation, à raison d'un logement individuel par lot.

Les constructions destinées à l'exercice des professions libérales ou assimilée et des services pourront être autorisée. Le stationnement lié à l'exercice de cette activité devra être prévu sur la parcelle

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 7 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

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement.

Article 1 – Zone 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Article 2 – Zone 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation « la robine » et des règles de l'article 1AU2 du PLU de la commune du Landreau. Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

Les constructions destinées à l'exercice des professions libérales ou assimilée et des services pourront être autorisée. Le stationnement lié à l'exercice de cette activité devra être prévu sur la parcelle

Article 3 – Zone 1AU : 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 véhicule est autorisé par parcelle, il s'effectue uniquement par une aire de stationnement privative.

Article 4 – Zone 1AU : 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 7 raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eau potable : borne AEP en limite de lot.
- téléphone : citerneau en limite de lot.
- électricité : coffret en limite de lot.
- eaux pluviales : tabouret à l'intérieur du lot, en façade de parcelle.
- 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 les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

Les eaux pluviales, y compris les eaux provenant des toitures, devront être conduites vers le tabouret de branchement des eaux pluviales mis à disposition par le lotisseur.

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

Le dépôt des déchets ménagers se fera à l'entrée du lotissement, sur un espace destiné à la gestion des déchets en attente de collecte en limite de l'emprise publique.

Article 5 – Zone 1AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Article 6 – Zone 1AU: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

Implantations des constructions selon les règles en vigueur du PLU et selon les lignes d'implantation obligatoires, indiquées au règlement graphique. (PA4)

Article 7 – Zone 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation se fera en fonction des dispositions prévues au PA4.

Article 8 – Zone 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur. Un seul logement autorisé par lot.

Article 9 – Zone 1AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

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

Article 10 – Zone 1AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pour limiter l'impact paysager des constructions, ces dernières seront obligatoirement réalisées en rez-de-chaussée. La hauteur du bâti devra veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines et à leur intimité.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout des toitures.

La hauteur maximale des dépendances ne peut excéder 2.5 mètres à l'égout des toitures.
La hauteur des annexes ne doit pas excéder celle de la construction principale.

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

Article 11 – Zone 1AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les règles en vigueur dans le PLU sont appliquées.

11-2 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

11-3 Façades et pignons

Les règles en vigueur dans le PLU sont appliquées.

L'usage du bois est simplement encouragé sur les annexes et abri de jardin. Pour autant les maisons à ossature bois sont autorisées.

L'usage de l'aluminium ou du bois est encouragé pour les menuiseries extérieures.

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

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

11-4 Toitures

Les règles en vigueur dans le PLU sont appliquées.

Les toitures des constructions principales seront couvertes de tuiles demi-ronde. La pente de toit sera de 30° maximum pour la tuile.

11-5 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...

11-6 Clôtures

Clôtures séparatives (à la charge financière de l'acquéreur)

Afin de préserver la qualité d'entrée de village du site et une homogénéité de traitement sur l'îlot, le traitement des limites séparatives reprend les principes mis en œuvre dans le cadre du pré-verdissement.

La clôture est constituée de la sorte :

- hauteur totale vue de 1m50
- poteaux bois (chêne de préférence), sans jambage inter-distance de 2m.
- grillage en acier galvanisé noué (type grillage à mouton) fixé par cavalier sur les poteaux.



Les autres types de clôtures sont interdits et notamment :

- les poteaux et plaques de béton
- les murs en parpaings enduits ou non
- les panneaux de brandes ou en bois
- le grillage accompagné de pare vue

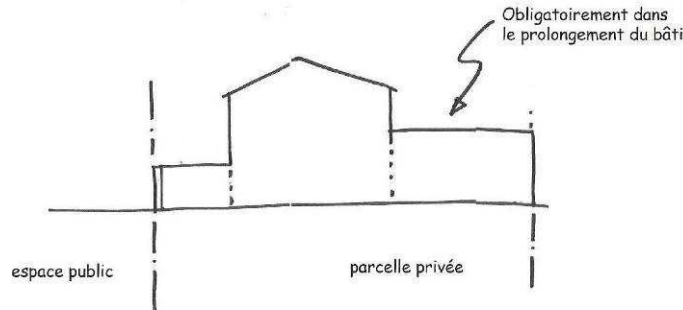
Ces clôtures seront doublées d'une haie.

Des portillons pourront être réalisés dans les clôtures donnant sur les espaces publics non ouverts à la circulation.

Les portillons seront de composition identique aux grillages et poteaux utilisés pour la réalisation de la clôture. Ils seront de même hauteur soit 1.50 m maximum.



Afin d'assurer l'intimité des zones de terrasse, un mur enduit des deux faces, d'une hauteur de 1m80 maximum et de longueur 6m est autorisé dans la continuité du bâti et doit être plein et de même structure et finition que la construction.



Article 12 – Zone 1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Cf. PLU en vigueur.

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 sauf pour le Lot 5 où la position est libre dans cette bande de recul.

Il est demandé un traitement du sol de ces places en accord avec les matériaux de l'aménagement du lotissement à la charge de l'acquéreur.

Dans la continuité de ces deux places de stationnement ouvertes sur la rue, il est possible d'implanter des places supplémentaires ou complémentaires, en aérien ou intégrées dans la construction (garage).

Article 13 – Zone 1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ; ET DE PLANTATIONS

Les plantations le long de RD 37 seront réalisées par l'aménageur.

Les haies en périphérie de lot et entre les lots sont à la charge de l'acquéreur.

Pour les haies entre lot, 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 6m dans le prolongement du bâti.

Les parcelles privées doivent conserver au minimum 40% d'espaces non imperméabilisés.

Arbres

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

De manière générale, les essences fruitières s'adaptent à ces contraintes de gestion et de place disponible.

Haies

Essences caducs :

- Cornouiller à bois noir (Cornus alba Kesselringii)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Deutzia Perle Rose
- Fusain d'Europe (Euonymus europaeus)
- Chèvrefeuille arbustif odorant (Lonicera fragrantissima)
- Chèvrefeuille de Tartarie (Lonicera tatarica)
- Neflier (Mespilus germanica)
- Ronce tridel (Rubus X tridel)

Essences persistantes :

- Buis (Buxus sempervirens)
- Laurier d'Apollon (Laurus naublilis)
- Pittosphore (Pittosporum heterophyllum)
- Viorne de Prague (Viburnum pragense)
- Chalef (Eleagnus X Ebbengei)

Les haies seront implantées avec un retrait suffisant par rapport aux limites séparatives et entretenues pour ne pas nuire au voisinage :

un recul de 0.50m 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).

Article 14 – Zone 1AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Abrogé

Article 15 – Zone 1AU : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

15.1. 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. L'aménageur s'engage à créer une ASL.

15.2. 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 ruissèlement naturel, soit de rejeter dans un lot ou une propriété voisine, les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Les acquéreurs accepteront toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot, les lots concernés : Lot 1, Lot 2 et Lot 3.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale, les lots concernés : Lot 1, Lot 2 et Lot 3.

15.3. Taxes

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

15.4. 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.

15.5. 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.

15.6. 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 LANDREAU tant pour la construction principale que pour la construction annexe.

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

Cette mission de visa d'un montant de 450 € ttc, est à la charge du pétitionnaire

TABLEAU DES SURFACES DE PLANCHER

N° de lot	Surface du lot	Surface de plancher maximale autorisée
1	475 m ²	200 m ²
2	542 m ²	200 m ²
3	725 m ²	200 m ²
4	415 m ²	200 m ²
5	600 m ²	200 m ²
6	422 m ²	200 m ²
7	481 m ²	200 m ²
Total	3 668 m ²	1400m ²