

x

PA 04 41 0 216 A3 001

Maître d'ouvrage



Commune de MONTBERT
Département de la LOIRE ATLANTIQUE

LOTISSEMENT "LE MOULIN BLEU 2"

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL

DU 18 AOUT 2016

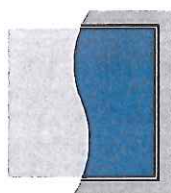
PERMIS D'AMENAGER

PA10

REGLEMENT



S.A.R.L. VOIX MIXTES
Urbanisme et Paysage
1, Place de l'Europe
44400 Rezé
Tél : 02 51 70 50 99
Fax : 02 40 56 24 18



S.A.R.L. Christian KESSLER
Urbanisme et Paysage
1, place de l'Europe
44400 Rezé
TÈl : 02 51 70 50 99
Fax : 02 40 56 24 18
e-mail : kessler.archi@wanadoo.fr

urbanisme & paysage

ARTICLE 1.1 - OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du Lotissement, situé sur la Commune de **MONTBERT**, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

La superficie totale du lotissement est de 12 630 m² environ.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de MONTBERT, à savoir le Plan Local d'Urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs (voirie et espaces libres)
- terrains privatifs cessibles

Le lotissement sera réalisé en une tranche.

ARTICLE 2.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisées dans le lotissement, les constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Un seul logement est autorisé par lot.

ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

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 autorisation ;
- Les dépôts prévus à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme ;
- Les constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.

ARTICLE 2.3 - ACCÈS ET VOIRIE

Les accès véhicules sont interdits aux endroits mentionnés sur le plan de composition, ainsi qu'à partir des espaces verts et des cheminements piétonniers.

ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

2.4.1 Eau potable

Toute construction ou installation doit, pour les besoins en eau destinés à la consommation humaine, être raccordée au réseau public de distribution à partir de la borne de raccordement mise en place par le lotisseur.

2.4.2 Assainissement (réseaux séparatifs eaux usées et eaux pluviales)

Les cotes des plates-formes finies des RDC des constructions doivent permettre dans tous les cas les évacuations des eaux usées et des eaux pluviales vers les collecteurs mis en place par le lotisseur.

- assainissement eaux usées :

Le raccordement à l'égout des eaux usées, d'origine domestique, de toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'assainissement est obligatoire au sens de l'article L33 du code de la Santé Publique.

Les caractéristiques du réseau des eaux usées du lotissement figurent au programme des travaux annexé et sur le plan des travaux.

- assainissement eaux pluviales :

Les aménagements réalisés doivent être tels qu'ils assurent une absorption maximale des eaux pluviales sur les parcelles, les excédents étant dirigés, sans stagnation des eaux pluviales, au branchement réalisé en limite de parcelle par le lotisseur, conformément au programme et au plan des travaux.

Chaque propriétaire devra se raccorder à ses frais au réseau des eaux pluviales mis en place par le lotisseur en s'assurant du positionnement des dits réseaux au droit de leur parcelle, et vérifier le sens d'évacuation des eaux pluviales.

Chaque co-loti devra remettre à la commune, après réalisation de ses travaux, un certificat de conformité relatif aux branchements EU et EP, établi par un organisme agréé.

2.4.3 Electricité et téléphone

L'alimentation des constructions devra être effectuée par des lignes souterraines aux frais des acquéreurs à partir du coffret EDF et du citerneau TELECOM mis en place par le lotisseur conformément au programme et plan des travaux.

2.4.4 Gaz

Les acquéreurs de lots auront la possibilité de se raccorder au réseau gaz mis en place par le lotisseur.

ARTICLE 2.5 - FORME ET CARACTÉRISTIQUES DES LOTS

Les lots cessibles sont numérotés 1 à 16.

Les autres lots sont :

- les lot V1 et V2 : voirie et espaces liés à la voirie
- le lot EV : espace vert
- les lots CP1 et CP2 : cheminements piétonnier

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

Les constructions devront respecter les zones non constructibles portées sur le plan de composition.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur une profondeur de 20 m par rapport à la limite de recul observée en application de l'article 6, les constructions peuvent être édifiées soit en ordre continu, d'une limite latérale à l'autre, soit en ordre discontinu, à condition qu'une ou des marges latérales soient réservées de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 3 m.

Au-delà de cette bande de 20 m par rapport à l'alignement, les constructions doivent être éloignées des limites séparatives de telle manière que la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche d'une limite séparative soit au moins égale à 3 m.

Toutefois, toujours au-delà de cette bande de 20 m, les constructions peuvent être édifiées le long des limites séparatives dans les cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction ne dépasse pas 3,20 m à l'adossement, avec une tolérance d'1 m supplémentaire pour les murs pignons et autres éléments de construction reconnus comme indispensables.
- lorsque des propriétaires voisins édifient des bâtiments accolés par une suite sensiblement équivalente.

Ces prescriptions, tant dans une profondeur de 20 m par rapport à la limite de recul, qu'au-delà de cette bande de 20 m, ne s'appliquent pas aux annexes de moins de 20 m² et aux piscines non couvertes. Pour ces dernières, une implantation du bassin à au moins 1m des limites séparatives est toutefois exigée.

ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Non réglementé

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à 6 m à l'égout de toiture.

Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la construction ne doit pas dépasser 3,50 m au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,50 m au faîtage et 3,50m à l'égout des toitures.

Les dispositions des deux paragraphes précédents ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté, soit dans le cadre d'un permis groupé, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre des propriétaires riverains.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLÔTURES

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Ainsi, les capteurs solaires sont autorisés sur les bâtiments, sous réserve qu'ils soient harmonieusement disposés dans la composition architecturale d'ensemble, en particulier, lorsqu'ils sont visibles depuis le domaine public.

Les annexes et les extensions des habitations, telles que garages, ateliers..., peuvent être réalisées avec des matériaux différents de la construction principale, dès lors qu'elles sont composées en harmonie avec celle-ci et son environnement.

Les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les bâtiments d'habitation d'expression architecturale contemporaine, ainsi que les extensions d'expression architecturale contemporaine, sont exemptés de cette règle.

Les matériaux destinés à être enduits ou peints ne doivent pas rester à l'état brut.

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m.
- 1,80 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.

Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie.

Des hauteurs différentes peuvent exceptionnellement être admises lorsque la clôture s'inscrit dans le prolongement du bâti ou permet d'assurer une continuité entre deux constructions.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 mètre en façade,
- à 1,80 mètre en limites séparatives.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction.

ARTICLE 2.12 – STATIONNEMENT

Pour chaque lot, il devra être réalisé au moins trois places de stationnement sur le domaine privatif, dont deux figureront dans l'espace indiqué sur le plan de composition.

Le stationnement sur les espaces verts publics est interdit.

ARTICLE 2.13 - PLANTATIONS

En ce qui concerne les plantations sur les lots (constitution des haies vives, plantations d'arbres, ...) la plantation de végétaux, hôtes du "feu bactérien" est interdite et en particulier les végétaux indiqués par arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

La liste des végétaux étant continuellement mise à jour, il conviendra à chaque acquéreur de se renseigner auprès des services compétents.

La liste d'arbres, d'arbrisseaux et cépées et d'arbustes recommandés dans le lotissement est donc donnée à titre indicatif :

Arbres :	Chêne, Érable (sauf pourpre), Charme, Merisier, Tilleul, Sorbier (Cormier, Alisier), Robinier (Acacias), Arbres fruitiers (Cerisier, Prunier, Poirier, ...)
Arbrisseaux et cépées :	Amélanchier, Cerisier (Prunus padus, ...) Noisetier, Houx, Cornouiller, Prunellier, Sureau, Érable (champêtre), ...
Arbustes persistants :	Laurier du Portugal, Laurier-tin, Troène, Houx commun, Fusain, Genêt, Callicarpa, Buis, Mahonia, Osmanthus, Choisya, Romarin, ...
Arbustes caducs :	Lilas, Spirée van houtte, Noisetier commun, Seringat, Groseillier sanguin, faux Ébénier, Fusain d'Europe, Epine noire, Cornouiller sanguin, Sureau, Aubépine, Epine vinette, Chèvrefeuille, Églantier, Clématite, ...

ARTICLE 2.14 - POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible de 4000 m². Cette surface de plancher est répartie à raison de 250 m² pour chaque lot.