

PA10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 OBJET DU REGLEMENT

I.2 CHAMP D'APPLICATION

II - LE REGLEMENT

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

ARTICLE 2 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

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

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 – SUPERFICIES MINIMALES DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES.

III – DIVERS

III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

III.3 TAXES

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles d'urbanisme imposées au lotissement « *La Maison Rouge* » sur la commune de Notre-Dame-de-Monts.

I.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 Notre-Dame-de-Monts définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les autorisations du droit des sols déposées dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U. en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Ce règlement ainsi que le règlement du PLU en vigueur est opposable à quiconque détiendrait à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

II - LE REGLEMENT

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions admises sur les présents lots ne sont qu'à usage d'habitation et leurs annexes. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
- le stationnement lié à cette activité devra être assuré sur la parcelle privative.

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

Le plan de composition (pièce PA 4) définit la voie de distribution ouverte à la circulation automobile et les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules. Tous les lots seront desservis par la voie interne du lotissement. Le positionnement des parkings non clos est figé pour l'ensemble des lots, pour le stationnement de 2 véhicules (pièce PA 4).

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Chaque acquéreur de lot réalisera sur son terrain et à sa charge, un dispositif approprié et proportionné pour assurer l'infiltration de ses eaux pluviales de manière autonome. Un système individuel de collecte et d'infiltration devra donc être réalisé (tranchée d'infiltration directe sur le sol...). Ces aménagements ne devront faire obstacle au libre écoulement des eaux ruissellement, conformément aux dispositions du code civil.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m²)	SURFACES PLANCHER MAXIMALES AUTORISÉES (m²)	EMPRISE AU SOL MAXIMUM (m²)
Lot 1	484	250	193
Lot 2	467	250	186
Lot 3	401	250	160
Lot 4	529	250	211
Lot 5	442	250	176
Lot 6	504	250	201
Superficie totale cessible	2 827 m²	1 500 m²	1 127 m²
Espaces communs :	620 m²	Soit 18% de la superficie totale de l'opération	
Superficie totale de l'opération	3 447 m²		

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 40 % de l'assiette de chaque lot et répartie entre les différents lots suivant le détail précisé à l'article 5 du présent règlement.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Toitures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Ouvertures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

- *Annexes*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

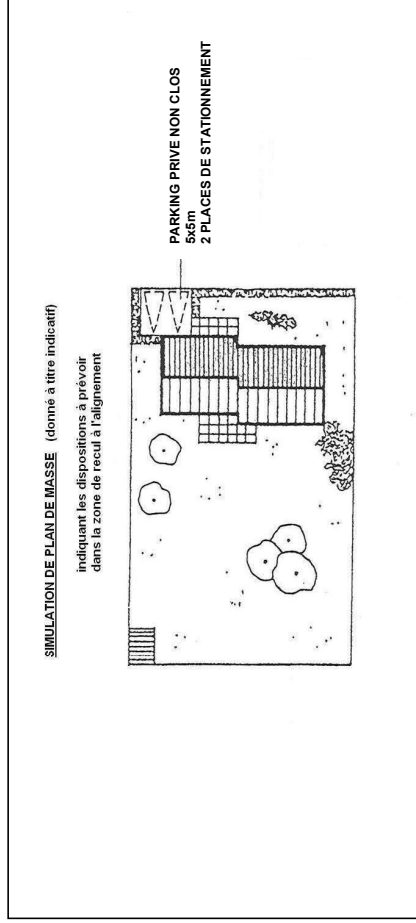
- *Clotures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Sur tous les lots 2 places de stationnement privatif par logement en parking non clos est imposée.
L'emplacement de ce parking non clos est figé sur le plan de composition sans aucune modification possible
(cf pièce PA 4).



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENT, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé.

III – DIVERS

III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir qu'en conformité avec l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions (y compris les clôtures éventuelles) ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu une autorisation de construire exigée par les textes en vigueur.

III.3 TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur permis de construire, des différentes taxes liées à l'autorisation délivrée.

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents réseaux existants mis en place au droit de sa parcelle par le lotisseur.

Fait à Machecoul, Avril 2021
CDC CONSEILS