

Permis d'Aménager

Article R 442-6a) du Code de l'Urbanisme

PA 10 - REGLEMENT

Article R441-3 du Code de l'Urbanisme

DONGES – 7 Rue d'Auvergne

LOTISSEMENT « L'ORMOIS »

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement «l'Ormois» sur la commune de DONGES (Département de LOIRE-ATLANTIQUE).

Il permettra la création de cinq lots à bâtir destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune de DONGES définies par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé par la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération, le 4 février 2020, en vigueur sur « Secteur UBa1 », qu'il convient de consulter et de respecter.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement.

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.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition (PA4).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : USAGE DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation avec annexes. Toutefois, l'exercice de professions de services ou libérales sera autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, dans la mesure où cette occupation n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage.

MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Application des règles du secteur UBa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

La Surface Plancher (S.P.) maximale de l'opération « L'Ormois » est de 975 m². Cette S.P. sera répartie par l'aménageur au moment de la vente des lots.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 2.1 : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du secteur UBa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

Les lots 1 et 2 devront respecter l'obligation d'implantation de leur construction sur la limite séparative. (se reporter au plan de composition)

Le lot 1 devra d'implanter sur sa limite Est (limite avec le lot 2).

Le lot 2 devra s'implanter sur sa limite Ouest (limite avec le lot 1).

ARTICLE 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Application des règles du secteur UBa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du secteur UBa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

SURFACES NON IMPERMEABILISABLES

Sur le secteur UBa1, 20% minimum de la superficie de l'unité foncière doivent faire l'objet 'un traitement paysager et être conservé en espace de pleine terre.

Chaque lot devra respecter le tableau récapitulatif ci-dessous reprenant la répartition sur l'ensemble du projet. La superficie totale à aménager est de 3023m² la superficie de pleine terre minimale à respecter est donc de $3023 \times 0.20 = 605 \text{ m}^2$

N° du lot	Superficie provisoire (en m ²)	Superficie de pleine terre minimale (en m ²)
1	400 m ²	80 m ²
2	401 m ²	80 m ²
3	654 m ²	195 m ²
4	635 m ²	170 m ²
5	444 m ²	80 m ²
Espaces communs	489 m ²	0 m ²
TOTAUX	3023 m ²	605 m ²

SURFACES ECO-AMENAGEABLES

Sur le secteur UBa, le coefficient de biotope par surface (CBS) à atteindre pour l'ensemble du projet est fixé à 0,3.

Chaque lot devra présenter un calcul de C.B.S suivant son projet de construction en respectant la répartition

N° du lot	Superficie provisoire (en m ²)	CBS
1	400 m ²	0.30
2	401 m ²	0.30
3	654 m ²	0.30
4	635 m ²	0.30
5	444 m ²	0.30

Chaque acquéreur de lot devra détailler dans sa demande de permis de construire le calcul du CBS suivant son projet de construction.

Pour ce calcul se référer au paragraphe « 2.3.8.4. Coefficient de biotope par surface » des règles du secteur UBa du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

VEGETATION EXISTANTE

Afin de préserver un maximum la végétation existante les lots sont tous grevés d'une bande non aedificandi dans laquelle les arbres dont le diamètre est supérieur à 0.20m sont à conserver. La largeur de cette bande est variable suivant les lots, elle est précisée sur le plan de composition PA4.

ARTICLE 2.4 : STATIONNEMENT

Application des règles du secteur UBa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les acquéreurs seront tenus à toute remise en état des voiries et réseaux divers après exécution des travaux. Le lotisseur pourra se substituer aux propriétaires défaillants mais, le cas échéant, les frais de remise en état resteront en totalité à la charge de l'acquéreur et seront mis en recouvrement par le lotisseur.

ARTICLE 3.1 : CONDITIONS DE DESERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Application des règles du secteur UBa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

3.1.2 COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Une aire de présentation des containers est prévue à l'entrée de l'opération. Les poubelles ou containers ne devront pas rester sur le point de collecte plus de 12 heures avant et après le ramassage des ordures ménagères.

ARTICLE 3.2 : CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des règles du secteur UBa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souples et au réseau d'eaux usées (en mode gravitaire).

Les acquéreurs des lots devront gérer leurs eaux pluviales sur leurs emprises privatives et si besoin mettre en œuvre un système individuel à leur charge qui respecte la réglementation en vigueur. Le système choisi sera décrit dans la demande de permis de construire.