

PA10 – PROJET DE REGLEMENT

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

- I.1 OBJET DU REGLEMENT
- I.2 CHAMP D'APPLICATION
- I.3 CARACTERE DE LA ZONE

II - LE REGLEMENT

- ARTICLE AU 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS
- ARTICLE AU 2 – DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX
- ARTICLE AU 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE
- ARTICLE AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE AU 5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE AU 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
- ARTICLE AU 7 – EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS
- ARTICLE AU 8 – STATIONNEMENT

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

Reçu le :
19 JAN. 2023
Mairie d'Apremont (85)
Vu pour être Annexé
à mon arrêté en date du

11 AVR. 2023



I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « Le Clos des Palmiers 2 », sur la commune d'Apremont.

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 d'Apremont définies par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les permis de construire déposés dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U.i-H existant à la date d'autorisation du permis d'aménager. En effet, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'acte autorisant le lotissement.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

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.

I.3 CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal et Habitat de la Commune d'Apremont approuvé, en zone 1AUh. Le secteur 1AUh est destiné à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

II - LE REGLEMENT

ARTICLE AU 1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Les constructions admises sur les présents lots ne sont qu'à usage d'habitation et leurs annexes.

Un local accessoire pourra être admis sous conditions.

Localisé sur une même unité foncière et indissociable du fonctionnement de la construction principale, le local accessoire a un usage différent de la vocation principale du bâtiment (exemple : atelier d'un artisan situé dans son habitation). Il peut :

- Faire partie intégrante de la construction principale,
- Constituer une annexe ou une extension.

Son emprise au sol maximale est de l'ordre de 20% par rapport à l'emprise au sol de la construction principale.

Conformément à l'article R.151-29 du Code de l'Urbanisme, les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel il se rattache.

Le nombre de logement est limité à 1 par lot toutefois (à l'exception de l'îlot B pouvant accueillir 3 logements aidés), la réunion de 2 lots pour l'édification d'une construction est interdite.

ARTICLE AU 2 – DESSERTE, EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Le plan de composition (pièce PA4) définit la voie de distribution ouverte à la circulation automobile, les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules et les continuités piétonnes.

Chaque parcelle est accessible depuis la voie de circulation.

Tout accès véhicule à travers un espace vert et une place de stationnement en commun est interdit.

Les accès sont définis sans modification possible.

Il est ici rappelé que les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée devront impérativement permettre le raccordement en gravitaire vers les branchements EU-EP mis en place par le lotisseur.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront canalisées par l'acquéreur du lot et **acheminé vers un ouvrage de rétention à la charge de l'acquéreur** avant d'être raccordé aux branchements. Le débit de fuite de sortie de chaque ouvrage sera de 1 L/s. Cet ouvrage devra être entretenu par lui.

Vu pour être Annexé
à mon arrêté en date du
11 AVR. 2023



Reçu le :
19 JAN. 2023
Mairie d'Apremont (85)

Les volumes par parcelle sont décrits dans le dossier loi sur l'eau et repris dans le tableau suivant :

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m²)	Débit de fuite en sortie de lot	Volume de rétention utile à la parcelle
Lot 20	373	1 L/s	2,7 m3
Lot 21	358	1 L/s	2.5 m3
Lot 22	350	1 L/s	2.5 m3
Lot 23	505	1 L/s	4.8 m3
Lot 24	409	1 L/s	3.2 m3
Lot 25	624	1 L/s	6.4 m3
Lot 26	567	1 L/s	5.7 m3
Lot 27	482	1 L/s	4.5 m3
Lot 28	501	1 L/s	4.7 m3
Lot 29	557	1 L/s	5.7 m3
Lot 30	501	1 L/s	4.7 m3
Lot 31	350	1 L/s	2.5 m3
Lot 32	522	1 L/s	5.0 m3
Lot 33	626	1 L/s	6.4 m3
Lot 34	400	1 L/s	3.0 m3
Lot 35	404	1 L/s	3.2 m3
Lot 36	450	1 L/s	3.9 m3
Ilot B (3 logements maximum)	384	3 L/s (3 x 1 l/s)	1.5 m3 (3x0.5 m3)

Les lots 27, 28, 29, 32, 33, 34 et l'îlot B sont impactés par la présence d'une canalisation AEP (Adduction d'eau potable). Cette canalisation sera déviée : Vendée Eau n'utilisera plus ce réseau, mais le tuyau restera en place. Les acquéreurs de ces lots devront prendre les précautions nécessaires lors de leur construction.

ARTICLE AU 3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES, OUVERTES A LA CIRCULATION MOTORISEE

Confère document d'urbanisme en vigueur

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions graphiques du plan de composition (pièce PA 4).

Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des zones constructibles figurées par une trame bleue au plan de composition (pièce PA 4).

ARTICLE AU 4 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions graphiques et à la légende du plan de composition approuvé (pièce PA 4) et joint au présent règlement.

L'implantation des logements sur l'îlot B sera libre.

Il est à noter ici que le lot 29 est impacté par la présence d'une haie sur la propriété riveraine de l'opération, une Z.N.A. (Zone non aedificandi, interdite à toute construction, y compris les annexes, sauf les clôtures) a donc été précisée à cet effet sur le plan de composition (pièce PA 4).

L'arbre existant en fonds de lot 26 devra être conservé et entretenu.

De même, la végétation en place en fonds des lots 30 à 36 et de l'îlot B devra être conservée ou remplacée, à la charge des acquéreurs, par des haies bocagères du type de celles définies par la Commune (consultable sur le lien : <https://www.caue85.com/?portfolio=planter-dans-les-affiches>), conformément à l'Orientation d'aménagement et de Programmation.

Les lots 27, 28, 29, 32, 33, 34 et l'îlot B sont impactés par la présence d'une canalisation AEP (Adduction d'eau potable). Cette canalisation sera déviée : Vendée Eau n'utilisera plus ce réseau, mais le tuyau restera en place. Les acquéreurs de ces lots devront prendre les précautions nécessaires lors de leur construction.

Rappel important

Dans le cadre de la réalisation des travaux, l'aménageur se réserve le droit de réaliser des zones en déblais ou remblais sur l'ensemble de l'assiette foncière afin d'adapter le projet aux contraintes topographiques du terrain actuel. Les acquéreurs devront prendre leurs précautions et vérifier par leurs propres moyens les conditions de réalisation de leur projet.

ARTICLE 5 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.



Vu pour être Annexé à mon arrêté en date du

11 AVR. 2023



ARTICLE AU 6 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

• *Clôtures*

Confère document d'urbanisme en vigueur

L'implantation des clôtures devra être conforme aux dispositions graphiques du plan de composition (pièce PA 4).

Clôture de type A :

La disposition de ces clôtures est décrite sur le plan de composition (PA4)

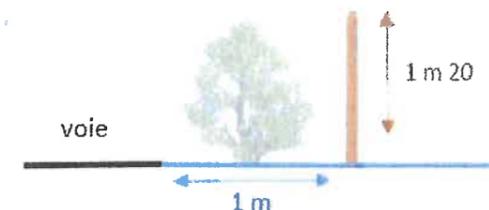
Ces clôtures, à charge de l'acquéreur, seront uniquement composées d'un grillage à l'intérieur de la parcelle, doublée ou non d'une haie.

Pour les lots 30 à 36, ces clôtures devront être à dominante végétale.

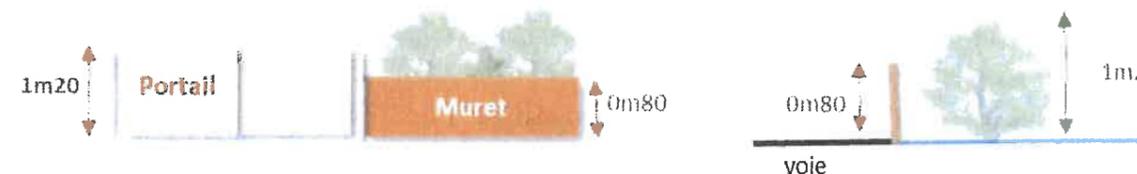
Clôture de type B :

Les Clôtures en limite des voies publiques ou privées, à charge de l'acquéreur, seront constituées :

- Soit d'une haie implantée au minimum à 0,50 m de la voie, pouvant être doublée par des dispositifs ajourés d'une hauteur maximum d'1,20 m implantés à 1 m de la voie



- Soit d'un mur plein maçonné et enduit ou traité d'un aspect soigné (parement, etc...) d'une hauteur maximale de 0,80 m, pouvant être doublée d'une haie, de dispositifs ajourés ou autres clôtures s'inscrivant dans son environnement, le tout ne dépassant pas 1,20 m de hauteur.



La hauteur maximale admise pour les portails sera d'1,20 m.

Clôture de type C :

Les clôtures en limite séparatives, à charge de l'acquéreur, doivent avoir une hauteur maximale d'1,80m. Elles seront réduites de manière progressive jusqu'à la clôture sur voie.

ARTICLE AU 7 - EMPRISE AU SOL, ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS



Confère le document d'urbanisme en vigueur.

Il est fixé arbitrairement une surface plancher de 180 m² par lot, excepté pour l'îlot B logements aidés.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m ²)	SURFACES PLANCHER MAXIMALES AUTORISEES (m ²)	SURFACES EMPRISE AU SOL MAXIMALES AUTORISEES (m ²)	SURFACES PERMEABLES MINIMALES A RESPECTER (m ²)
Lot 20	373	180	230	112
Lot 21	358	180	230	107
Lot 22	350	180	230	105
Lot 23	505	180	230	152
Lot 24	409	180	230	123
Lot 25	624	180	230	187
Lot 26	567	180	230	170
Lot 27	482	180	230	145
Lot 28	501	180	230	150
Lot 29	557	180	230	167
Lot 30	501	180	230	150
Lot 31	350	180	230	105
Lot 32	522	180	230	157
Lot 33	626	180	230	200
Lot 34	400	180	230	120
Lot 35	404	180	230	121
Lot 36	450	180	230	135
Ilot B	384	300	250	115
Superficie totale cessible	8 363 m²	3 360 m²	4 160 m²	2 521 m²
Espaces communs :	1 906 m²	Soit 19 % de la superficie totale de l'opération		
Superficie totale de l'opération	10 269 m²			

N.B. Les superficies ci-dessus ne seront définitives qu'après le bornage et le mesurage du lot.

La surface plancher résiduelle de l'opération est de 700 m². Le lotisseur se réserve le droit d'attribuer tout ou partie de cette surface plancher résiduelle en fonction des demandes. La surface plancher totale de l'opération atteint donc 4060 m².

Une surface d'emprise au sol supplémentaire de 200 m² est attribuée à l'aménageur pour ventilation future sur les lots et îlots en fonction des demandes éventuelles. La surface d'emprise au sol pour l'opération atteint donc 4360 m².

Suivant le règlement du PLUi-H Vie et Boulogne, les lots devront conserver 30% minimum de la superficie de leur terrain en espace perméable.

La végétation en place devra être conservée ou remplacée, à la charge des acquéreurs, par de la végétation préconisée par le département de la Vendée et consultable sur le lien :

<https://www.caue85.com/?portfolio=planter-dans-les-affiches>.

Vu pour être Annexé à mon arrêté en date du

11 AVR. 2023

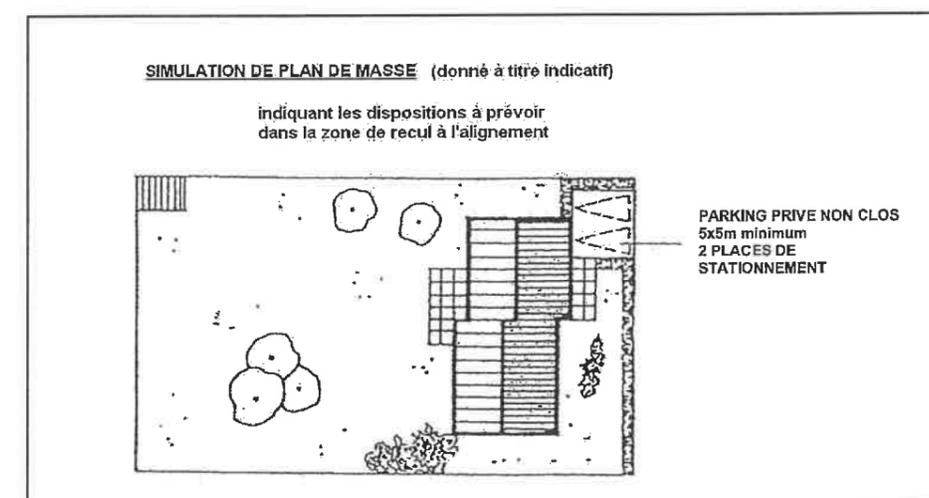


ARTICLE AU 8 STATIONNEMENT

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

Sur chaque lot est imposé un emplacement privatif non clos pouvant accueillir 2 places de stationnement. L'emplacement de ce parking non clos est précisé sur le plan de composition (cf. pièce PA 4). Son emplacement est figé, excepté pour l'îlot B.

Il est rappelé que tous stationnements prévus pour les activités professionnelles seront obligatoirement réalisés sur la parcelle privative.



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 en vigueur.

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, Novembre 2022

CDC CONSEILS.



Vu pour être Annexé
à mon arrêté en date du

11 AVR. 2023

