

PERMIS D'AMÉNAGER

COMMUNE DE LA JARNE « Le Jardin des Hibiscus »



Cabinet CHARBONNIER



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

AIGREFEUILLE

21, rue de l'Aunis - 17290

05 46 01 11 40

charbonniergeo@wanadoo.fr

SURGERES

3, rue Gambetta - 17700

05 46 31 01 17

charbonnier-geometre-surgeres@wanadoo.fr

NIORT-BESSINES

102, route de La Rochelle - 79000

05 49 04 22 11

contact@charbonnier.geometre-expert.fr

Maître d'ouvrage

COOPÉRATIVE VENDÉENNE DU LOGEMENT

Représentée par Monsieur Philippe HUBAULT

6, rue du Maréchal Foch – 85003 LA-ROCHE-SUR-YON

Objet :

Permis d'aménager

Propriété sise chemin des Hibiscus

Commune de LA JARNE (17220)

Cadastre :

Section AA n° 665, 666, 667 et 668.

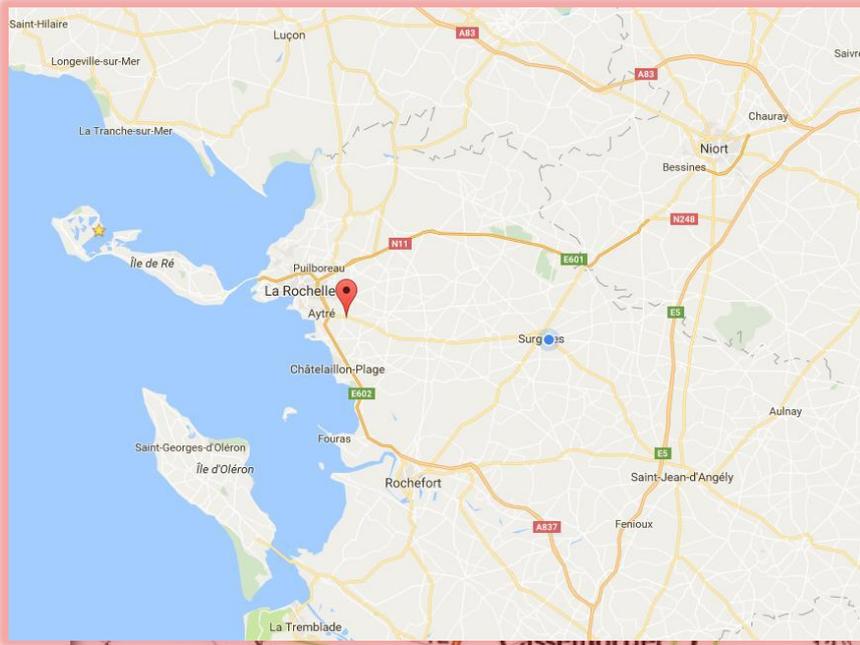
BORDEREAU DES PIECES

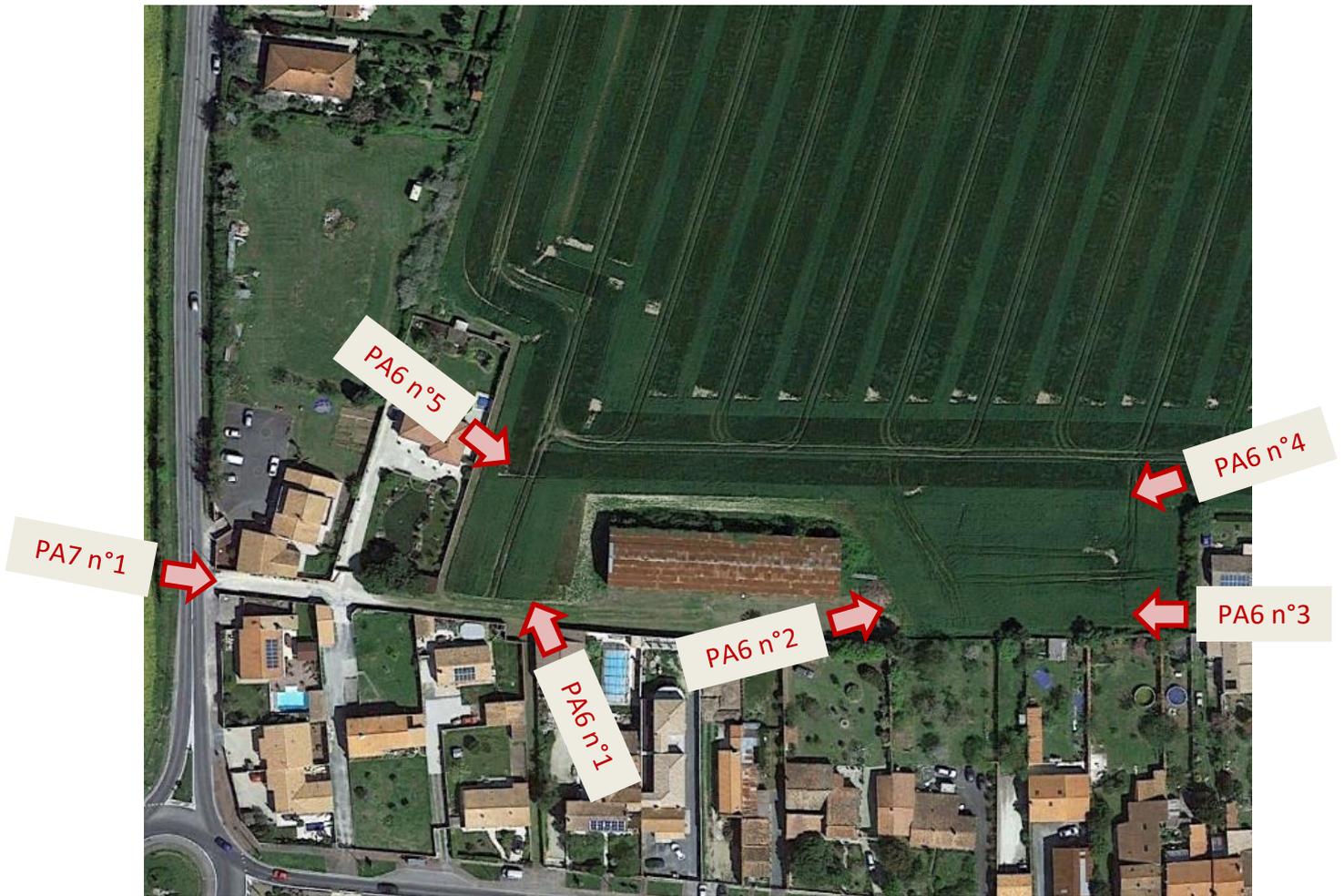
PA1	Plan de situation
PA2	Notice descriptive
PA3	Plan de l'état actuel
PA4	Plan de composition
PA5	Plan des coupes
PA6	Photographies situation proche
PA7	Photographie situation lointaine
PA8	Plan des réseaux
	Profils en long
	Programme des travaux
PA9	Plan d'hypothèse d'implantation des futures constructions
PA10	Règlement
PA12	Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs des lots
ANNEXES	Plan des clôtures
	Cahiers des charges
	Plan de rétrocession (PA 12)
	Loi sur l'eau

PA 1

-

PLAN DE SITUATION





PA 2

-

NOTICE DESCRIPTIVE

PRESENTATION DU SITE

Le concepteur, le lotisseur et les services administratifs qui ont participé à l'élaboration de ce lotissement souhaitent que le présent dossier apparaisse non pas comme une série de contraintes, mais comme un ensemble de dispositions de nature à assurer un meilleur cadre de vie.

La commune de LA JARNE compte une population en progression constante de 2439 habitants. Elle est située à 10 kms au Sud-Est de LA ROCHELLE.

I. Situation de l'état initial

Situé en sortie de la JARNE en direction de La Rochelle, la localisation de ce quartier en fait un site stratégique de développement urbain, à proximité des équipements (école public, ...), du centre-ville, des centres commerciaux. Il est accessible rapidement depuis le centre-bourg. Le terrain est à ce jour une parcelle agricole.

Au Nord des parcelles agricoles. Au Sud, Est et Ouest des habitations.

Une frange paysagère le long de la voirie, au nord du projet, permettra la transition entre la zone agricole de SAINT ROGATIEN et la zone urbaine de LA JARNE.

II. Présentation du projet

* Quel aménagement est prévu pour le terrain ? :

Sa conception propose un aménagement qui respecte et valorise les qualités paysagères du site, et limite l'impact sur l'environnement, en cohérence avec les souhaits d'aménagement de la commune.

L'accessibilité du quartier et du village a été appréhendé au travers d'une voirie située au Nord du projet afin d'exposer les parcelles au SUD.

Les espaces verts seront principalement agrémentés d'arbustes. Des arbres seront plantés au milieu des espaces verts, ainsi qu'au niveau des places de stationnement.

Le bâtiment agricole existant fera l'objet d'une démolition totale permettant la réalisation du Permis d'Aménager.

* Comment sont prévues l'organisation et la composition des aménagements nouveaux ?

L'entrée de l'opération se fera par le Chemin de Givrand et sera l'unique entrée et sortie du lotissement.

* Comment seront traitées les voies, espaces publics et collectifs ?

La voirie nouvelle sera partagée avec les piétons afin de réduire la vitesse dans le lotissement. Une aire de retournement sera créée à la fin de la voirie afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

La voirie interne sera de 5m de large. Elle est partagée entre un chemin piéton d'1,50m de large et la chaussée de 3,50m.

Les espaces verts au sein du lotissement seront facilement accessibles à tous et seront aménagés en espace de détente avec un aspect de parc (pelouse, arbres et zone ombragée).

* Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain et les aires de stationnement ?

- Les accès aux lots seront imposés et seront conformes au plan de composition (PA 4).
- Les aires de stationnements seront existant tout le long de la voirie interne.

* Comment sont traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

- Les clôtures devront être conformes au plan des clôtures (en annexe).
- L'implantation des constructions principales respectera les règles d'urbanisme à appliquer sur la commune de La JARNE
- La forte présence du végétal devant les lots de l'opération donnera un aspect de jardin, ce qui lui apportera encore plus de valeur.

* Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ? :

- Le ramassage des déchets se fera en "porte à porte".

PA 3

-

PLAN DE L'ETAT ACTUEL

PA 4

-

PLAN DE COMPOSITION

PA 5

-

PLAN DES COUPES

PA 6

-

PHOTOS SITUATION PROCHE

PHOTO N°1



PHOTO N°2



PHOTO N°3



PHOTO N°4



PHOTO N°5



PA 7

-

PHOTO SITUATION LOINTAINE



PA 8

-

**PLAN DES RESEAUX
PROFIL EN LONG
PROGRAMME DES TRAVAUX**

PROGRAMME DES TRAVAUX

Le lotisseur s'engage à exécuter dans les règles de l'art les travaux ci-après et figurant aux plans annexés pour assurer la viabilité de son lotissement à partir de la date fixée par arrêté communal.

Les travaux comprendront :

- I. Piquetage, bornage, plan de vente
- II. Voirie, parking
- III. Assainissement des eaux pluviales
- IV. Assainissement eaux usées
- V. Eau – Incendie
- VI. Électricité
- VII. Gaz
- VIII. Eclairage public
- IX. Réseau TELECOM
- X. Branchements particuliers
- XI. Environnement – Espaces verts
- XII. Signalisation horizontale et verticale

L'ensemble de ces travaux sera conforme aux règlements des services techniques des différentes sociétés concessionnaires. Le futur réseau d'eau usée devra suivre scrupuleusement le cahier des prescriptions techniques du service assainissement de la CDA de La Rochelle.

Le lotisseur fournira au service technique assainissement de la CDA de La Rochelle les plans de récolements, passages caméras EU et tests d'étanchéité EU.

Le lotisseur fournira au service technique de LA JARNE les plans de récolements, passages caméras EP et tests d'étanchéité EP.

I. PIQUETAGE, BORNAGE, VENTE

Les limites des lots sont représentées au plan ci-joint à l'échelle 1/250^e. Les cotes et contenances qui y sont portées le sont à titre indicatif. Dès l'approbation communale, le piquetage et le bornage de la voie et des lots seront exécutés par le Géomètre-Expert agréé du lotissement.

Les superficies seront calculées définitivement et un document d'arpentage d'ensemble sera dressé pour répondre à la législation de la publicité foncière. Un plan individuel de chaque parcelle sera dressé et sera obligatoirement annexé à l'acte de vente.

II. VOIRIE, PARKINGS

Les travaux de voirie réalisés respecteront les règles d'accessibilité des personnes à mobilité réduite prévues par la réglementation en vigueur (loi du 11 Février 2005, arrêté du 1^{er} Août 2006). En cas de dérogation, le dossier de dérogation devra être présenté en préfecture (commission d'accessibilité).

1. Description et caractéristiques de la voirie :

La constitution de la voirie est définie sur les profils en travers de la voie projetée.

a. Les bandes de roulement et stationnement

Toutes sujétions nécessaires à l'obtention d'une plateforme de type PF2

- D'une couche de matériaux GNTB 0/315 sur 30 cm d'épaisseur après compactage.
- D'une imprégnation de la fondation à raison de 2 kg/m² d'émulsion de bitume et d'un léger sablage.
- D'un revêtement en enrobé noir 0/5, à raison de 120 kg au m².
- Les pentes seront de 2% vers les caniveaux.

b. Les trottoirs piétonniers partagés

Toutes sujétions nécessaires à l'obtention d'une plateforme de type PF2

- Un feutre non tissé ou membrane géotextile anti-contaminant
- D'une couche de matériaux calcaire 0/20 sur une épaisseur de 30 cm après compactage.
- D'un revêtement béton désactivé sur 16 cm ou similaire.

c. Le chemin piéton

- Un feutre non tissé ou membrane géotextile anti-contaminant
- D'une couche de matériaux calcaire 0/31.5 sur une épaisseur de 20 cm après compactage.
- D'un revêtement calcaire stabilisé renforcé sur 10 cm ou similaire.

2. Caractéristiques des bordures :

Les bordures de type T1 protégeront les espaces verts et les caniveaux CC2 recueilleront les eaux de pluies de la voie.

III. ASSAINISSEMENT DES EAUX PLUVIALES

Des grilles avaloirs seront disposées judicieusement le long de la voie interne du lotissement.

(Voir plan des réseaux)

Le réseau de collecte des eaux pluviales (voirie, parking) sera équipé de regards avaloirs munis de paniers décanteurs/dégrilleurs d'une capacité de 50 litres permettant la rétention des macro-déchets présents sur la voirie.

IV. ASSAINISSEMENT EAUX VANNES ET USEES

Chaque parcelle disposera d'un raccordement au réseau d'eaux usées à créer. Celui-ci sera lui-même raccordé au réseau d'eaux usées existant sur la Route Départementale n°111 (voir plan des réseaux).

V. EAU – INCENDIE

Une borne incendie sera mise en place pour l'opération.

Elle se situera au niveau de l'entrée du lotissement au Sud-Ouest du projet.

Le lot le plus éloigné de celle-ci, se situera à **160m par voie routière**.



VI. ELECTRICITE

Ces travaux d'apport en énergie seront subordonnés à l'acceptation du dossier par le service compétent, ils comprendront :

- La mise en place du réseau basse tension à partir du réseau existant « Chemin des Hibiscus ».
- Le branchement en électricité des 12 lots pré financés par le lotisseur avec mise en place des socles et coffrets cibé.

VII. GAZ

Ces travaux d'apport en énergie seront subordonnés à l'acceptation du dossier par le service compétent, ils comprendront :

- La mise en place du réseau gaz à partir du réseau existant « RD n°111 ».
- Le branchement en gaz des 12 lots pré financés par le lotisseur avec mise en place des socles et coffrets.

VIII. ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public sera réalisé à partir du candélabre existant situé « Chemin des Hibiscus ». Les candélabres situés à l'intérieur du lotissement seront conformes aux normes et prescriptions de la commune et conformément aux prescriptions du SDEER.

Une câblette de terre de 25² cuivre nu assurera la liaison entre tous les lampadaires pour mise à la terre.

IX. RESEAU TELECOM

Le réseau sera entièrement souterrain et répondra aux normes d'ORANGE. Il comprendra :

- Les fourreaux aiguillés,
- Les chambres de tirage,
- Les coffrets de distribution,
- Les fourreaux en attente pour les branchements particuliers.
- Les tampons de fermeture des chambres seront en fonte 250 KN et 400 KN sous chaussée.

X. BRANCHEMENTS PARTICULIERS

Les branchements particuliers AEP, EDF, GAZ, Orange et Eaux Usées seront réalisés par le lotisseur.

XI. ENVIRONNEMENT – ESPACE VERT

Des espaces verts seront créés le long de la voie, ils seront arborés et entretenus. Ils seront réalisés avec des essences végétales préconisées par les services techniques de la commune de LA JARNE.

XII. SIGNALISATION HORIZONTALE ET VERTICALE

La signalisation horizontale et verticale sera conforme aux prescriptions de la sécurité routière et prise en charge par le lotisseur. Le nom de la rue sur proposition du lotisseur sera présenté pour avis au Conseil Municipal.

Les travaux seront réalisés en 1 tranche et 2 phases (viabilisation des lots puis travaux de finition).

PA 9

-

**PLAN D'HYPOTHESE
D'IMPLANTATION DES FUTURES
CONSTRUCTIONS**

PA 10

-

REGLEMENT

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA JARNE, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zones UE. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

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

2. Objet du règlement :

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière de l'opération.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Jardin des Hibiscus » situé sur la commune de LA JARNE, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section AA n° 665, 666, 667 et 668. La superficie totale de l'assiette foncière est de **4845 m²**.

3. Division du terrain :

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

* Espaces verts	572 m²
* Voirie	1046 m²
* Terrains privés	3227 m²

	4845 m²

Tableau de répartition de la surface de plancher par lot

Total des surfaces des lots 3227 m²

COS (Coefficient d'Occupation des Sols) = 1

Total de la surface plancher = 3227 x 1 = 3227 m²

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS EN M ²	SURFACE DE PLANCHER EN M ²
1	2429	2429
2	264	264
3	259	259
4	275	275
TOTAL	3227	3227

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**1. OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ci-dessous.

2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...).

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot sauf pour le lot n°1 qui pourra comporter jusqu'à neuf logements sociaux (Permis valant division possible).

ABLOTISSEMENT : Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites extrêmes de la parcelle ainsi formée.

III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCÈS

Aucun accès automobile ne peut s'effectuer sur les voies affectées exclusivement aux cycles et piétons.

Lors d'une division parcellaire, tout accès desservant au moins une habitation doit avoir une largeur minimum de 3,5 mètres.

IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable dans les conditions et selon les modalités définies par le gestionnaire du réseau.

Pour chaque raccordement au réseau de la commune un système anti-retour doit être installé pour sécuriser le réseau public. Lorsqu'une habitation est alimentée à la fois par le réseau d'eau potable et un puits, les deux réseaux doivent être totalement séparés.

2. EAUX USÉES

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement des eaux usées dans les conditions et selon les modalités définies par la Communauté d'Agglomération de la Rochelle, compétente en matière de collecte, transfert et traitement des eaux usées.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots récupérées par les toits des habitations, devront être infiltrées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Dans tous les cas, les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

4. AUTRES RESEAUX

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

5. DECHETS MENAGERS

Pour tout bâtiment ou ensemble de bâtiments, une aire de stockage des conteneurs sera prévue sur chaque unité foncière.

V. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les nouvelles constructions doivent être implantées conformément aux indications portées au plan de composition.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

1. Implantation par rapport aux limites latérales.

Les bâtiments, ou parties de bâtiment, peuvent être implantés sur une ou plusieurs limites séparatives, et/ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives. Ce retrait doit être au moins égal à la moitié de la hauteur de la façade concernée de la construction ($L=H/2$) avec un minimum de 3 mètres.

Ce retrait est mesuré horizontalement entre le nu des façades du bâtiment et les limites séparatives.

2. Implantation par rapport aux limites de fond de terrain.

Les bâtiments doivent être implantés en retrait d'au moins 4 mètres de la limite de fond de terrain.

Toutefois, les bâtiments peuvent être implantés en limite de fond dans l'un ou l'autre des cas suivants :

- La construction nouvelle s'adosse à un bâtiment en bon état déjà implanté en limite séparative sur l'unité foncière voisine et que la hauteur de cette nouvelle construction est inférieure ou égale à celle du bâtiment voisin existant.
- La hauteur de la nouvelle construction n'excède pas 4 mètres pour les parties de bâtiments situées dans les marges de reculement définies ci-dessus.
- L'opération fait l'objet d'un projet d'ensemble. Cependant les implantations en limites périphériques de l'opération ne sont possibles que dans l'un ou l'autre des cas précédents.

En cas d'implantation de bâtiments en limites séparatives aucune ouverture ne pourra être créée sur cette limite.

Les constructions ne constituant pas des bâtiments peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives, ou en observant un retrait par rapport à une ou plusieurs limites séparatives.

Lorsqu'il s'agit de la surélévation ou de l'extension d'un bâtiment existant implanté différemment de la règle définie ci-dessus, un recul moindre est admis. Dans ce cas, le projet devra obligatoirement s'implanter dans le prolongement des murs du bâtiment existant sans création d'ouverture sur la façade qui ne respecte pas le retrait défini au 7.2.

VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux bâtiments non contigus implantés en vis-à-vis sur une même unité foncière, doivent être implantés à une distance l'un de l'autre au moins être égale à la demie-hauteur du bâtiment le plus élevé (hors ouvrages techniques) sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Cette distance est mesurée perpendiculairement au nu des façades.

IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

X. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1. MODALITE DE CALCUL DE LA HAUTEUR

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

Le niveau du sol existant est défini par la moyenne des points altimétriques mesurés avant réalisation des travaux aux extrémités de la construction.

1. REGLE GENERALE

La hauteur maximale d'une construction est différente pour les constructions, ou parties de construction, établies dans, ou au-delà, de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous.

Dans la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, ne doit pas excéder **8** mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres de profondeur définie ci-dessous, la hauteur maximale d'une construction, ou d'une partie de construction, ne doit pas excéder **4,5** mètres.

La bande de 20 mètres de profondeur est mesurée perpendiculairement à partir :

- de l'alignement* des voies* et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile,*
- des limites séparatives avec les emprises privées d'usage public ouvertes à la circulation automobile.*

XI. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

1. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer harmonieusement aux lieux avoisinants ainsi qu'aux paysages environnants. Ce principe général concerne aussi bien l'édification de constructions nouvelles que toute intervention sur des bâtiments et des aménagements existants (restauration, transformation, extension, ...). Il est en de même des constructions annexes qui doivent en outre s'intégrer harmonieusement avec la construction principale à laquelle elles se rattachent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés de ciment, etc) est interdit.

Les toitures sont généralement réalisées en tuiles canal ou tige de botte en usage dans la région sur des toitures de faible pente.

Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction (recherche de qualité environnementale, économies d'énergie, ...) est admis dans le respect d'une bonne intégration à leur environnement.

La pose de panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en façade doit s'inscrire dans l'architecture du bâtiment et participer pleinement à la composition architecturale afin d'assurer une bonne intégration dans leur environnement.

Les équipements techniques tels que répartiteurs téléphoniques, matériels de ventilation et de climatisation, regards, boîtiers, coffrets, compteurs, boîtes aux lettres, ... doivent être intégrés dans la construction ou les clôtures en s'implantant selon une logique de dissimulation.

En cas d'impossibilité technique avérée, ils doivent être intégrés à la composition générale du paysage dans les meilleures conditions. Les antennes et les paraboles, doivent être intégrées dans le volume des constructions, sauf impossibilité technique.

2. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Afin d'assurer une homogénéité d'aspect entre les clôtures et leur environnement bâti, les enduits sur murs de clôture auront un aspect lisse (taloché ou gratté fin) de ton clair et en harmonie avec les couleurs du bâtiment présent sur la parcelle, des bâtiments avoisinants et des clôtures mitoyennes.

Dans le cas de murs et murets enduits, ceux-ci doivent l'être sur les deux faces.

La hauteur et la nature des portails et portillons sera en harmonie avec le reste de la clôture.

XII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera prévu 2 places de stationnement non closes si possible de 5m x 6m ou de 3,5m x 5m sur les parcelles privatives par logement.

Pour une place de stationnement automobile réalisée, une surface supplémentaire couverte de 1,5 m² minimum devra être réalisée pour les cycles.

XIII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1. ASPECT QUALITATIF

Pour l'ensemble des projets :

Les espaces libres aux abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion de l'eau pluviale.

Lors de travaux de réhabilitation ou d'extension sur des constructions existantes, la qualité des espaces libres doit être maintenue ou améliorée.

Les arbres existants devront être conservés dans la mesure du possible. Tout arbre abattu devra être remplacé si l'espace libre restant le permet.

Il conviendra de privilégier des essences locales (se référer à l' « Annexe paysagère » du document « Annexes au règlement » du plan local d'urbanisme).

Les aires de stationnement des véhicules motorisés doivent faire l'objet d'un traitement paysager d'ensemble, y compris les délaissées.

2. ASPECT QUANTITATIF

Pour les unités foncières inférieures à 200 m², la surface aménagée en espace paysagé n'est pas règlementée.

Pour les unités foncières entre 200 m² et 1 000 m², au minimum **20 %** de l'unité foncière doit être aménagés en espace paysagé dont au moins la moitié en pleine terre.

Pour les unités foncières supérieures à 1 000 m², au minimum **30%** de l'unité foncière doit être aménagés en espace paysagé dont au moins la moitié en pleine terre.

XIV. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition des Surfaces de plancher.

PA 12

-

**Engagement du lotisseur de
constituer une association
syndicale des acquéreurs des
lots**

COMMUNE DE LA JARNE

Le Jardin des Hibiscus

**Association Syndicale Libre des colotis
Engagement du lotisseur**

Le pétitionnaire de la présente demande de permis d'aménager sur la parcelle cadastrée
AA n° 10, 665, 666, 667 et 668 :

S'engage :

- ◆ à constituer une Association Syndicale de co-lotis.
- ◆ à provoquer la première réunion de l'Assemblée de l'Association Syndicale

Fait à La Roche / Yon. , le 19 octobre 2016

Signature

SCP HLM COOPÉRATIVE
VENDÉENNE DU LOGEMENT
6 rue du Maréchal Foch - CS 80109
85003 LA ROCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02 51 45 23 00 - Fax 02 51 46 13 04

ANNEXES

-

PLAN DES CLOTURES
CAHIER DES CHARGES
PLAN DE RETROCESSION
ETUDE LOI SUR L'EAU

PLAN DES CLOTURES

CAHIER DES CHARGES

CAHIER DES CHARGES

Au moment de la signature de l'acte authentique de vente, chaque acquéreur devra verser en sus et sans diminution de son prix, une provision de 1000€.

- 500€ pour la non réalisation des travaux de fondations de clôture le long des espaces communs du lotissement,
- 500€ pour la réparation des dommages causés lors des travaux de construction des habitations sur les espaces communs,

Ces provisions sont encaissées sur un compte séquestre chez le notaire.

La somme de 500€ prévue pour les travaux de fondations de clôture sera restituée à chaque acquéreur dès leurs réalisations constatées (soit à réception de photos montrant clairement les fondations et le lot soit par le lotisseur)

La somme non utilisée prévue pour la réparation des dommages causés lors des travaux de construction sera quant à elle restituée à réception par le lotisseur de l'attestation de non contestation à la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux du lotissement.

PLAN DE RETROCESSION

LOI SUR L'EAU