




Commune de Ste HERMINE

PERMIS D'AMENAGER
LE PRE DU GUIGNIER



REGLEMENT DU PERMIS D'AMENAGER

Dossier n° 14190	Dressé en OCT 2008
Modifié le :	


VENDUE LOGEMENT esh
6, rue du Maréchal Foch - B.P. 109
85003 LA HOUCHE SUR YON CEDEX
Tél. 02.51.45.23.00 - Fax 02.51.46.13.04

Déposé le :	
Lotissement n°	LT 85

Cadre réservé à l'administration

Approuvé le :

 GÉOMÈTRE
EXPERT

SCP SIAUDEAU BOURGOIN
GÉOMÈTRES-EXPERTS FONCIERS
DESS URBANISME

85400 LUCON

Tél : 02 51 56 11 74
Fax : 02 51 27 95 00

EMAIL / geomtreslucon@wanadoo.fr

**PERMIS D'AMENAGER
"LE PRE DU GUIGNIER"**

REGLEMENT

PREAMBULE

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du permis d'aménager à usage d'habitation " **LE PRE DU GUIGNIER**" situé sur la Commune de **STE HERMINE**.

Les références cadastrales sont les suivantes :

Section AP 156 et XR 316

Tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le permis d'aménager à usage d'habitations, conformément aux prescriptions applicables à la zone NAh du P L U
Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie 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.

DIVISION DU TERRAIN

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

* Espaces communs :	
- voirie	6758 m ²
- Espaces verts	4076 m ²
* Terrains privatifs	
- Lots	: 23562 m ²

*** TOTAL : 34 396 m²**

Le lotissement sera réalisé en deux tranches

Tranche 1 lots 1 à 16, V1, EV1 à EV6
Tranche 2 lots 17 à 34, V2, EV7, EV8.

Les surfaces indiquées ci-dessus ne seront définitives qu'après bornage.

ART.1 TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL ADMISES OU SOUMIS A DES CONDITIONS SPECIALES

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation et d'annexes se rapportant à cette habitation, et ne devront comporter qu'un seul logement. Toutefois, l'exercice d'une activité libérale ou tertiaire pourra être autorisé, sous réserve de l'accord du Maire.

ART.2. TYPES D'OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITS

Ils seront ceux indiqués à l'article NAh 2 du PLU

ART.3 .ACCES ET VOIRIE

Les parcelles devront être reliées à la voirie publique, dans les conditions de sécurité et de commodité correspondant au mode d'occupation du sol prévu. Le tracé des accès (courbes, pente, débouché..) devra permettre une circulation aisée sans manœuvre des véhicules routiers, et sans compromettre la circulation générale du lotissement et satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

L'accès aux lots se fera par la voirie interne du lotissement

ART.4. DESSERTE PAR RESEAUX

Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable après accord du service gestionnaire.

Le lotisseur se chargera de la pose de la canalisation principale sous la voirie et du boîtier de branchement pour chaque lot. L'étude sera réalisée par VENDEE EAU

Assainissement eau usée

La commune étant équipée de dispositif de traitement collectif, toute construction ou installation nouvelle sera raccordée au réseau public .

Le lotisseur se chargera de mettre en place le réseau principal sous chaussée ainsi que les antennes de branchement munies de tabouret .La position de ce tabouret sera décidée par le fermier

Eaux pluviales

Les eaux pluviales de la voirie seront traitées par un réseau enterré qui les acheminera vers des dispositifs de traitement et d'infiltration.

Les eaux pluviales des lots seront traitées à la parcelle par stockage ou par infiltration.

Desserte en électricité

Le lotisseur prendra en charge le réseau général sous chaussée et toutes antennes des lots qui seront munis d'un boîtier .L'étude sera réalisée par le SYDEV.

Tous les réseaux seront souterrains

Téléphone et autres réseaux

Le réseau principal est à la charge du lotisseur
Les branchements et les réseaux de distribution doivent être réalisés en souterrain par le lotisseur.

Protection civile : elle sera assurée par le poteau d'incendie existant à l'entrée du lotissement Chemin des mottes.

Servitudes diverses

La collecte des ordures ménagères se fera aux emplacements poubelles indiqués sur le plan de composition et à la plateforme de tri située sur la route de pont Sigou

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur après accord du Maître de l'Ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

En cas de regroupement de lots, l'enlèvement des boitiers est à la charge de l'acquéreur

ART. 5. CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'ensemble de la surface du permis d'aménager destiné à recevoir les constructions prévues à l'article 1 du présent règlement est divisé en :

- **LOTS 1 à 34** Lots privatifs destinés à recevoir les constructions prévues à l'article 1

- **LOTS V1et V2** constitue la voie de desserte principale

- **LOTS EV1 à EV8** représentent les espaces verts .Ils supporteront les équipements hydrauliques éventuels, la zone de collecte et de tri des ordures ménagères , les bassins d'infiltration et de traitement , les plantations périphériques de protection du lotissement et d'aménagement de la rue du cimetière

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

ART.6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

En plus du Règlement du PLU, les constructions devront respectées les zones aedificandi indiquées sur le plan de composition et les lignes d'ancrages des bâtiments.

La ligne d'ancrage correspond à la position :

- Soit d'une partie de la façade ou du pignon de la construction ou du garage
- Soit d'un point de la construction

Si les constructions ne sont pas mises en limite du DP, elles devront être en retrait d'au moins trois mètres et de 5m minimum dans le cas ou le stationnement libre se situe devant le bâtiment ou le garage.

ART.7 ASPECT EXTERIEUR

Tous les permis de construire seront présentés avec une notice définissant les matériaux et les couleurs utilisés pour la construction, les clôtures ainsi que l'aménagement des abords, avec les plans de plantations précisant l'organisation générale ainsi que le choix végétal.

En plus de l'art NAh 11 :

Silhouette des bâtiments

Les bâtiments présenteront une simplicité dans leur volumétrie.

Les constructions

L'ensemble des constructions et des terrains utilisés ou non de chaque parcelle devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect qualitatif et la propreté du permis d'aménager ne soient pas altérés.

Les bâtiments et annexes présenteront une architecture simple et soignée et devront s'intégrer dans le paysage.

Le traitement des différentes façades sera tel qu'elles puissent être vues avec intérêt depuis les différentes circulations, ainsi que des parties réservées aux espaces libres et plantés.

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonies des volumes, harmonies des couleurs qui ne doivent pas être violentes. Les briques creuses et les agglomérés doivent être obligatoirement enduits. Les façades seront sobres, les tons neutres. Les sous sols sont interdits

Rappel : un seul niveau est autorisé dans ce secteur,

Les clôtures

a) le long des voiries intérieures du lotissement (en façade et en retour sur la limite de lots jusqu'à l'alignement de la façade)

Les clôtures seront minérales d'une hauteur n'excédant pas 0,80ml, sauf pour les intégrations des coffrets EDF et FAUSSES COUPURES pour lesquelles un exhaussement de 0,30ml sera autorisé sur la largeur des boitiers (+ 0,50ml)

b) le long des espaces verts EV1 A EV8

Les clôtures seront constituées par un grillage à maille carré plastifié vert d'une hauteur de 1,80 ml maximum doublée d'une haie bocagère *

c) sur les limites entre riverain (hors alinéa a)

Les clôtures seront constituées :

- soit par un grillage à maille carré plastifié vert d'une hauteur de 1,80 ml maximum doublée d'une haie bocagère
- soit par un mur bahut d'une hauteur n'excédant pas 1,80 ml , ce mur devant être enduit des deux cotés de la même teinte que la construction principale

Dans tous les cas les plastiques coupe-vent sont rigoureusement interdits

** Par haie bocagère, il faut comprendre des haies non mono spécifiques comprenant si possible des espèces rustiques à fleurs ou non .Les espèces tels que thuyas, lauriers palmes etc ...sont à proscrire .Ces plantations devront figurer sur le permis de construire . Il est rappelé que les distances réglementaires de plantation sont : 0,50ml pour des arbres de moins de 2ml de haut et 2ml de la limite pour les arbres de hauts jets (+ de 2ml de haut)*

ART.8 . STATIONNEMENT

En plus du règlement du PLU

Le stationnement sera réalisé par le lotisseur sur les parties communes et par les acquéreurs sur les parties privées

Il sera exigé deux stationnements par lot privatif dont l'un devra obligatoirement être libre d'accès à partir du domaine public, l'autre pouvant être couvert, à l'exception des lots 10 à 13 et 23 à 26 pour lesquels 2 stationnements libres sont exigés

Pour les constructions à usage de bureau (profession libérale ou tertiaire) , il sera exigé 60% de la SHON

ART.9 . ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

Voir PLU art 1 AUh13

ART.10 .POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La SHON maxi est de 11540 M² répartie sur le tableau joint

ART.11. ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Tout acquéreur de lot accepte, sans réclamation, la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

La parcelle XR 315(et toute subdivision de celle-ci) aura droit d'utiliser la voirie et les réseaux du lotissement

ART.12 .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, même par voie de tolérance ou de désuétude par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal sur la Commune de Ste Hermine.

ART.13 . OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation pour tout projet de construction y compris la clôture.

Préalablement ce permis devra respecter le Règlement du lotissement ou le PLU

ART.14 . SERVITUDES

Les acquéreurs des différentes parcelles devront éventuellement supporter les servitudes de passage de toutes canalisations, réseaux ou fossés déjà existants ou à créer pour la desserte du lotissement tant pour les réseaux d'eau potable, pluviale ou usée que pour la distribution générale de l'électricité, l'éclairage public et les branchements des abonnés.

Toute modification des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre de son programme des travaux sera aux frais exclusifs de l'acquéreur après accord du Maître de l'Ouvrage et des services gestionnaires ou techniques concernés.

Les acquéreurs de lots devront supporter la mise en place des coffret EDF , PTT , Coffret FC (fausse coupure) sur leur limite privative.

ART.15 . ASSOCIATION SYNDICALE

Une convention de transfert des parties communes à été signée entre la commune et le lotisseur .Cette convention est jointe en annexe. Il n'y aura pas de création d'association syndicale

ART.16 . TAXES

La taxe locale d'équipement, la taxe départementale des espaces naturels sensibles, et la taxe départementale C.A.U.E seront payées individuellement par les acquéreurs de lots. La PRE par le lotisseur

REPARTITION DE LA SHON

	LOT	Surface	SHON	
1° TRANCHE	1	1031	500	
	2	723	360	
	3	562	280	
	4	483	240	
	5	519	250	
	6	631	310	
	7	604	300	
	8	620	310	
	9	657	320	
	10	654	320	
	11	620	310	
	12	604	300	
	13	631	310	
	14	1141	500	
	15	733	360	
	16	822	410	
	EV1		2365	
	EV2		48	
	EV3		176	
	EV4		306	
EV5		129		
EV6		61		
V1		3385		

	LOT	Surface	SHON	LOT	Surface	
2° TRANCHE	17	858			420	
	18	660			330	
	19	768			380	
	20	615			300	
	21	641			320	
	22	1058			500	
	23	605			300	
	24	569			280	
	25	562			280	
	26	607			300	
	27	847			420	
	28	733			360	
	29	605			300	
	30	557			270	
	31	576			280	
	32	649			320	
	33	941			470	
	34	676			330	
	V2		3373			
	EV7				87	
	EV8				904	
	Totaux	23562	6758	4076	11540	
	TOTAL	34396				