

**AMÉNAGEMENT
DU VAL DE LOIRE**
28 Avenue de la Coutancière
44 240 LA CHAPELLE
SUR ERDRE

☎ : 02.54.43.21.88
☎ : 02.54.43.04.19

COMMUNE DE MENARS

Lotissement

LA COUR DU PUIITS

CONCEPTEUR :

AGEIS
Draperon & Lefèvre Associés
18 rue de la Planchonnais
BP 98119
44981 SAINTE LUCE SUR
LOIRE CEDEX

☎ : 02.51.85.02.03
☎ : 02.51.85.03.81
info@ageis-ge.fr

PA10. Règlement du lotissement
Cahier des prescriptions techniques
Tableau des superficies
Règlement du POS

BET GEOMETRE

AGEIS
Draperon & Lefèvre Associés
18 rue de la Planchonnais
BP 98119
44981 SAINTE LUCE SUR
LOIRE CEDEX

☎ : 02.51.85.02.03
☎ : 02.51.85.03.81
info@ageis-ge.fr

Etabli le 07 avril 2010
Dossier n° 10525

Modifications

Modifié le : Nature de la modification
05/05/2010

PROJET DE RÈGLEMENT

RÈGLES COMPLÉMENTAIRES AUX RÈGLES DU POS

Le règlement applicable dans ce lotissement est le règlement dans lequel est situé le terrain à ce jour dans le Plan d'Occupation des Sols en vigueur sur la Commune (Zone UB et Zone NA). Il est complété par les articles suivants et par le cahier des prescriptions architecturales.

1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉ

Sont autorisées les constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes à raison d'une seule habitation par lot, excepté le lot n° 21 réservé à l'accueil de logements sociaux.

2. IMPLANTATION

Les constructions principales seront implantées suivant les règles du POS d'une part et conformément aux prescriptions figurant au plan PA9 joint au présent dossier d'autre part (limites d'implantations, sens du faîtage).

3. STATIONNEMENT

Deux emplacements de stationnement contigus par logement, d'une dimension totale de 5 m x 5 m, en plus d'un éventuel garage, devront être aménagés à l'intérieur du lot.

Ces stationnements devront impérativement respecter les prescriptions suivantes :

- être positionnés conformément aux emplacements indiqués sur le PA4, joint au présent dossier.
- Rester ouverts, en façade sur une largeur de 5m et sur une profondeur de 5 m.
- Être indiqués sur le plan masse du permis de construire.
- Accueillir un éventuel portail, en respectant une implantation en retrait de 5 m, dans le cas où l'accès au lot se fait au même emplacement.
- Tenir compte, pour les entrées, de l'emplacement des candélabres et passages piétons figurant au plan PA4.

4. CLOTURES

Les clôtures en façade de lots seront constituées d'un grillage plastifié vert simple torsion (hauteur maximum 150 cm), doublé d'une haie vive.

Un muret respectant une hauteur maximum équivalente à deux rangs de parpaings pourra également être implanté en façade. Ce muret devra être traité avec un enduit identique à celui de la construction principale.

En cas de muret surmonté d'un grillage, la hauteur maximum ne pourra excéder 1.50 m.

Les clôtures en limites séparatives et fonds de lots seront constituées d'un grillage plastifié vert simple torsion d'une hauteur maximum de 1.50 m doublé ou non d'une haie vive de même hauteur.

La haie en façade sera constituée par un mélange de plusieurs essences d'arbustes à feuilles persistantes ou non, figurant sur la liste proposée ci-dessous :

- Laurier tin (*Viburnum tinus*) persistant
- Photinia (*Photinia*) persistant
- Oranger du Mexique (*Choysia ternata*) persistant
- Cornouiller blanc (*Cornus alba Elégantissima*) caduc
- Viorne Boule de Neige (*Viburnum plicatum*) caduc

La plantation de ces haies sera à la charge des acquéreurs.

5. PARTIES COMMUNES

Les espaces communs seront rétrocédés à la Commune, conformément à la convention jointe au dossier.

6. SHON

La surface hors œuvre nette disponible sur ces lots est répartie suivant le tableau ci-après.

7. TOITURES

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes recevront une couverture en ardoises naturelles, petites tuiles plates brunes ou de ton patiné non uniforme à raison de 44 unités minimum par m², dans le cas d'une couverture en tuile.

8. OUVERTURES

Les ouvertures devront être en bois peint ou en alu teinté, de couleur bleu nuit, bordeaux, gris foncé ou vert foncé.

Les volets seront gris clair ou de la couleur des portes en plus clair avec notion de gris.

9. DISPOSITIF D'INFILTRATION DES EAUX PLUVIALES

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement mettre en place sur leur parcelle un dispositif d'infiltration des eaux pluviales de 9 m³, conformément au schéma joint en annexe au PA8₄.

10. RÈGLE PARTICULIÈRE AUX LOTS 13, 14, 15 et 16

Les lots 13, 14, 15 et 16 pourront, en limite Nord-Ouest, avoir un portillon n'excédant pas 1 m de large.

CAHIER DES PRESCRIPTIONS TECHNIQUES

LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
- <i>Terrassements</i>	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Démolition éventuelle des bâtiments existants sur les terrains cédés.	Déboisement. Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés. Drainage. Remblaiement et stabilisation. Evacuation des déchets ou déblais excédentaires. Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé. Sondages du terrain.
- <i>Clôtures</i>		Les haies, portillons, clôtures situées en façade des propriétés sont réalisés par l'acquéreur.
- <i>Voirie</i>	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
- <i>Assainissement</i>	Réseau EU sous chaussée Réseau EP sous chaussée Branchement Eu Ø 125 + tabouret	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété. Structures de rétention sur les lots, de 9 m ³ conformément au schéma annexé à la note de calcul hydraulique. Mise à niveau des tabourets de branchement EU et EP. Regards de visite EU et EP
- <i>Eau potable</i>	Réseau sur domaine public. Pose du citerneau de branchement en limite du domaine public type circulaire piétons. Et défense incendie.	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour. Pose compteur.
- <i>Electricité Basse Tension</i>	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Réseau BT à l'intérieur du lot. La pose du compteur.

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
- <i>Electricité Moyenne Tension</i>	<p>Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation.</p> <p>En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT.</p> <p>L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge de EDF.</p>	
- <i>Téléphone</i>	<p>Réseau général.</p> <p>Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage.</p> <p>Pose d'un citerneau de branchement (<i>lot individuel</i>)</p>	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
- <i>Espaces verts et espaces libres</i> - <i>Clôture</i>	<p>Aménagement de tous les espaces publics figurant au dossier de lotissement.</p> <p>Aménagement des espaces verts figurant dans le dossier de lotissement.</p>	<p>Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons qui auront préalablement été réalisés par l'acquéreur du lot.</p> <p>Respect du règlement du lotissement. Clôture laissant accès aux compteurs.</p>
- <i>Eclairage public</i>	Réalisation de l'éclairage des voies prévues au dossier du lotissement ainsi que les espaces libres publics.	Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé.

Commune de MENARS

LES MARDELLES II

Tableau des Superficies

N° de Lot	Superficie	SHON	Observations
1	821 m ²	250 m ²	
2	837 m ²	250 m ²	
3	885 m ²	250 m ²	
4	658 m ²	250 m ²	
5	688 m ²	250 m ²	
6	705 m ²	250 m ²	
7	685 m ²	250 m ²	
8	672 m ²	250 m ²	
9	683 m ²	250 m ²	
10	721 m ²	250 m ²	
11	766 m ²	250 m ²	
12	873 m ²	250 m ²	
13	818 m ²	250 m ²	
14	832 m ²	250 m ²	
15	782 m ²	250 m ²	
16	809 m ²	250 m ²	
17	584 m ²	250 m ²	
18	563 m ²	250 m ²	
19	585 m ²	250 m ²	
20	645 m ²	250 m ²	
21	1 564 m ²	500 m ²	Logements sociaux
Total :	16 176 m²	5 500 m²	

Superficie lotie : 20 084 m²

Superficie privative : 16 176 m²

Superficie Espaces communs : 3 908 m²

Voirie : 2 902 m²

Espaces verts : 1 006 m²