architectes associés
Labatut Jousse Destouches

CHOLET
10, rue de l'Hermitage
49 280 Saint Léger-sous-Cholet
TEL 02 41 75 29 80
FAX 02 41 75 29 89
www.labatutarchitectesassocies.fr

NANTES
14, avenue Sainte Anne
44 100 Nantes
TEL 02 40 57 94 01
FAX 02 40 57 94 28
contact@la3a.fr

COMMUNE DE BOTZ EN MAUGES

AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT DE LA RABIONNIERE

PA10

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 – OBJET DU REGLEMENT

2 – CHAMP D'APPLICATION

3 – DIVISION DU TERRAIN

4 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

TITRE II – REGLEMENT D'URBANISME

ARTICLE I OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

a – Eau potable

b – Eaux Usées

c – Eaux Pluviales

d – Télévision

e – Ordures Ménagères

ARTICLE 5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 8 EMPRISE AU SOL

ARTICLE 9 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 10 ASPECT EXTÉRIEUR

10.1 Adaptation au sol

10.2 Volume

10.3 Toitures

10.4 Capteurs solaires

10.5 Façades

10.6 Clôtures

ARTICLE 11 STATIONNEMENT

ARTICLE I 2 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE I 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1 – OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur les espaces privatifs et publics à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé lotissement de « La Rabionnière » sur la commune de Botz en Mauges, tel que défini sur les documents graphiques du dossier de Permis d'Aménager.

Le présent règlement écrit PA10 vient en complément du document réglementaire graphique PA4. Ils sont opposables et s'imposent, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droit, à quelque titre que ce soit. Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

2 – CHAMP D'APPLICATION

La commune de Botz en Mauges est dotée d'une carte communale qui détermine les modalités d'application des règles générales du Règlement National d'Urbanisme (RNU).

Ce règlement de lotissement est applicable en sus des règles d'urbanismes en vigueur sur la commune de Botz en Mauges et à chaque lot.

La responsabilité du lotisseur ne pourra être engagée en raison des dispositions de la carte communale ou du RNU ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

3 – DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement comprend 27 lots.

Les surfaces deviennent définitives après le mesurage et le bornage des terrains par un géomètre expert.

4 – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration, suivant la réglementation en vigueur en Mairie de Botz-en-Mauges, tant pour la construction principale que pour les constructions annexes.

Toute création de clôture en limite parcellaire est soumise à autorisation.

Tout mur de plus de 2 m de hauteur à l'intérieur des parcelles est soumis à autorisation.

TITRE II – REGLEMENT D'URBANISME

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

La réunion de deux lots permettant la réalisation d'un seul logement est interdite.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Toutes constructions à vocation principale d'habitat.
- Les constructions à l'usage de bureaux ou d'activité libérale sous réserve :
    - qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère général du lotissement.
    - qu'elles ne présentent pas de risques et de nuisances pour le voisinage.
    - que leur superficie n'excède pas 40% de l'emprise au sol de l'ensemble de l'habitation.
    - qu'elles ne stockent pas de produits, matériaux, matériels ou engins à l'extérieur du volume de la construction.

  Ces conditions étant cumulatives.
- Les annexes (local piscine, chaufferie, abri-jardin...) à condition qu'elles soient intégrées au volume principal bâti ou construites dans la bande secondaire spécifiée au plan réglementaire.
- Seules les piscines non couvertes peuvent être réalisées dans et en dehors des bandes constructives.
- Les citernes de gaz à condition qu'elles soient implantées dans la bande constructive secondaire. Elles doivent être enterrées ou bien habillées d'une haie végétale.
- Les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêts collectifs (collecte des déchets, électricité, assainissement eau potable...)
- Les caves enterrées à condition qu'elles soient accessibles seulement depuis l'intérieur du bâtiment et qu'elles soient construites sous l'emprise de ce bâtiment.

ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 et notamment :

- Les entrepôts, les constructions à usage agricole ou industriel, les dépôts et les commerces.

- Les affouillements et exhaussements de sol sauf s'ils sont indispensables pour la réalisation des constructions.

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès aux parcelles se font par des voies internes au lotissement.

Ils devront respecter les indications portées au document réglementaire graphique PA4.

Tout autre accès véhicule à la parcelle est interdit.

Les projets de construction doivent tenir compte des dispositions prévues pour le stationnement des véhicules sur les parcelles (article sur le stationnement : article 11).

Un accès piéton est toutefois possible à l'arrière des parcelles, sur la rue (pour les lots 7 à 13 et 14 à 18).

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque acquéreur devra se raccorder aux réseaux et branchements réalisés ou prévus par le lotisseur.

Les piliers techniques en limite de propriété seront intégrés au muret de clôture pour les lots 7 à 13 et 19 à 27.

a – Eau potable

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

b – Eaux Usées

Toute construction nouvelle doit obligatoirement se raccorder au réseau réalisé dans le lotissement conformément aux prescriptions décrites dans le plan de réseaux.

c – Eaux Pluviales

Ce lotissement respecte les principes d'un aménagement durable. Les eaux pluviales du lotissement sont donc traitées principalement en surface grâce à des « noues » (petits fossés) qui achemine l'eau vers une zone de stockage.

Les eaux pluviales de toiture devront être acheminées dans le réseau public par l'intermédiaire d'une cuve de récupération fournis par l'aménageur (se renseigner auprès de la mairie de Botz-en-Mauges). Cette cuve sera obligatoirement enterrée ou disposée à l'intérieur d'un volume construit.

Les eaux pluviales pourront être également stockées grâce à une toiture végétalisée qui offre en plus un avantage thermique.

Il est strictement interdit de rejeter ses eaux pluviales sur les parcelles voisines ou sur le domaine public.

d – Télévision

La commune de Botz-en-Mauges n'est pas équipée d'un réseau câblé.

Chaque acquéreur aura à sa charge l'installation d'une antenne individuelle qui devra être installée pour être la moins visible possible.

Les paraboles ne doivent pas être visibles de l'espace public.

e – Ordures Ménagères

Les acquéreurs ont l'obligation de déposer leurs bacs à ordures ménagères sur les emplacements prévus à cet effet.

ARTICLE 5 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les indications portées au document graphique réglementaire PA4.

ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sur la bande constructible principale :

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, le retrait doit être au moins égal à la moitié de la différence d'altitude mesuré entre le terrain naturel et l'égout du toit sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Sur la bande constructible secondaire :

Les constructions doivent obligatoirement s'implanter en limite séparative.

ARTICLE 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE :

Toutes les annexes prévues en dehors du corps de bâtiment principal doivent être construites dans la bande constructible secondaire. S'il existe déjà une annexe construite sur la parcelle voisine, la nouvelle annexe doit obligatoirement s'y adosser.

ARTICLE 8 EMPRISE AU SOL

Non réglementée.

ARTICLE 9 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Sur la bande constructible principale :

La hauteur maximale des habitations, par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 7m00 à l'égout ou à l'acrotère, excepté pour les lots 11, 10, 17, 16, 23 et 24, où elle ne doit pas excéder 6m00 à l'égout ou à l'acrotère (hauteur maximum du bâti le long d'un cheminement public imposée par le Règlement National d'Urbanisme RNU).

Sur la bande constructible secondaire :

La hauteur maximale des constructions, par rapport au terrain naturel ne doit pas excéder 3m50 à l'égout ou à l'acrotère, excepté pour les lots 11et 24, où elle ne doit pas excéder 2m50 à l'égout ou à l'acrotère (hauteur maximum du bâti le long d'un

cheminement public imposée par le règlement national d'urbanisme RNU).

ARTICLE 10

10.1 Adaptation au sol

Le niveau maximum du sol fini du rez-de-chaussée des constructions ne pourra excéder 50 cm au dessus du niveau moyen du terrain naturel (avant terrassements) sous l'emprise de la construction.

10.2 Volume

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant harmonieusement dans l'environnement.

10.3 Toitures

Les toitures terrasses sont autorisées.

10.4 Capteurs solaires

Les capteurs solaires doivent être intégrés à la toiture de la construction et intégrés à l'architecture de la construction.

10.5 Façades

Les matériaux utilisés pour les façades sont :

- les enduits teintés dans la masse,
- les enduits ciments peints,
- le béton teinté dans la masse,
- les bardages ciment
- les bardages acier
- le bois,
- la pierre naturelle,
- le zinc,
- le cuivre.

Les matériaux interdits sont :

- Les bardages en PVC,
- Les imitations de matériaux (faux bois...)
- Les matériaux destinés à être recouverts mais laissés bruts (parpaing, briques, enduits ciments...)

Les menuiseries seront de préférence en couleur, le blanc étant toléré.

Elles seront de préférence en aluminium, en bois ou en mixte alu/bois.

10.6 Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à autorisation. Si elles sont construites en même temps que l'habitation elles doivent être intégrées au permis de construire.

Elles doivent respecter le plan réglementaire qui définit le type de clôture.

En façade nord sur rue (lots 7 à 27) :

- Les clôtures sont constituées d'un muret de 50 cm de haut et 25 cm de large en parpaings recouverts d'un enduit ciment obligatoirement peint. Il peut être également recouvert d'un platelage bois en pin douglas brut. L'accès piéton à l'habitation pourra être pratiqué dans cette clôture ou dans l'espace situé entre le pignon de l'habitation et la limite de terrain. Un portillon ou un portail obligatoirement en bois ou en métal pourra agrémenter cet accès.
- Un muret plus haut de 90 cm de haut, par 110 cm de long et 45cm de profondeur termine ce muret à proximité de la place de stationnement. Ce muret intègre les coffrets concessionnaires.
- Sont interdits :
  - L'usage du PVC,
  - Le grillage,
  - Les imitations de matériaux (faux bois...).

En façade sur rue (hors façade nord des lots 7 à 27) :

- Les clôtures ne devront pas excéder 2m00 de haut.
- Les haies végétales sont privilégiées (voir article 12 Espaces libres et plantations).
- Sont interdits :
  - Les ouvrages maçonnés,
  - L'usage du PVC,
  - Le bois peint,
  - Les plaques béton ou d'aggloméré.
- Le grillage est autorisé à condition qu'il soit situé derrière une haie végétale, côté propriété privée.
- Les haies bocagères existantes doivent être conservées et renforcées.
- Un portillon en bois ou métallique peut être autorisé sur la rue à condition qu'il s'intègre harmonieusement au reste des constructions.

En limites séparatives :

- Les clôtures ne devront pas excéder 2m00 de haut.
- Les haies végétales sont privilégiées (voir article 12 Espaces libres et plantations).

- Sont interdits :
  - Les ouvrages maçonnés,
  - L'usage du PVC,
  - Le bois peint,
  - Les plaques béton ou d'aggloméré.
- Le grillage est autorisé.
- Les haies bocagères existantes doivent être conservées et renforcées. Un grillage peut-y être associé à condition qu'il soit situé derrière cette haie, côté propriété privée.

ARTICLE 11 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques.

Chaque parcelle doit avoir deux places de stationnement, garage compris.

Ces places doivent être réalisées dans la bande constructible secondaire, selon le document graphique réglementaire PA4.

ARTICLE 12 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies bocagères existantes mentionnées au plan réglementaire doivent être conservées et renforcées (se référer à la palette végétale du PA2).

Les végétaux à planter à l'intérieur et en limite de parcelles devront être choisis dans la liste suivante (se référer à la palette végétale du PA2) :

- Arbustes en limite de parcelle (haies) : prunellier, poirier commun, noisetier, fragon, troëne, fusain d'Europe, viorne obier, aubépine monogyne, saule marsault, groseiller, houx, genévrier, if, amelanchier, symphorine, camerisier, chèvrefeuille.
- Arbres en intérieur de parcelle : frêne commun, chêne pédonculé, cerisier à grappe, poirier, merisier, pommier, érable champêtre, if.

Les conifères en haies sont interdits (ex : thuya, leylandii...).

ARTICLE 13 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible autorisée dans le lotissement est de 6000 m².

Les surfaces de plancher constructibles dans chaque lot sont définies dans le tableau ci-dessous :

N° des lots	Surface parcelle (en m²)	Surface de plancher maximale (m²)
1	1008	240
2	1023	240
3	1025	240

4	1026	240
5	1015	240
6	990	240
7	778	200
8	555	170
9	564	170
10	619	200
11	534	170
12	544	170
13	511	170
14	418	130
15	475	130
16	631	200
17	755	200
18	779	200
19	551	170
20	496	130
21	514	130
22	532	130
23	550	170
24	517	130
25	601	200
26	647	200
27	551	170

Les 1020 m² de reliquat de surface de plancher constructible pourront être redistribués en fonction des demandes, sous réserve de l'autorisation de la commune.