



LOTISSEMENT

« LES PRAIRIES DE BONNEFONDS »

PROJET DE RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

PA 10.1

ANNEXE 1 : TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES DE PLANCHER

ANNEXE 2 : CAHIER DE PRESCRIPTIONS DE GESTION DES EAUX PLUVIALES

PRÉAMBULE

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager du lotissement « Les Prairies de Bonnefonds ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du règlement de la zone 1AUha à usage principale d'habitation, du PLUi-H, approuvé le 22.02.2021 et ses modifications à l'instruction des permis de construire.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.

Ce règlement est complété par un plan de composition et d'un plan des clôtures.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement.

Situation, surface et zonage du PLU

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune d'Aizenay. Le terrain est situé en zone 1AUha du PLUi-H en cours tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le plan de composition du présent dossier.

Le Permis d'Aménager crée est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Il comprendra des lots destinés à la réalisation de logements et activités compatibles avec l'habitat.

Le présent lotissement n'admet que des constructions à vocation d'habitat et des activités compatibles avec l'habitat.

A l'exception des lots A et B, il n'est accepté qu'un logement par lot.

La fusion de lot ne sont pas autorisées.

Le lot B est destiné à recevoir des logements locatifs sociaux et des locatifs en accession social (BRS ou PSLA). Le lot B pourra être subdivisé dans un second temps : le nombre de lot maximum sera donc supérieur au nombre de lot du plan de composition PA4.A.

Art R.151-18 du Code de l'urbanisme : « Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une zone dite 1AUh, correspondant aux secteurs destinés à accueillir les projets d'aménagements futurs à court terme ou moyen terme à vocation d'habitat.

ARTICLE 1 : Destination et sous destinations

> DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS AUTORISÉES

Les habitations et leurs annexes ainsi que les abris de jardin ou cellier d'une emprise au sol inférieure ou égale à 12 m².

ARTICLE 2 : Desserte, Équipement et Réseaux

2.1 ACCÈS

Les accès imposés à chaque lot sont donnés sur le plan PA4.1 et PA10.2.

2.2 RÉSEAUX

2.2.1 Eau potable

Chaque construction est raccordée au réseau d'eau potable.

2.2.2 Eaux usées

Chaque construction est raccordée au réseau d'eaux usées.

2.2.3 Eaux pluviales

1. Principe globale de gestion des eaux pluviales à l'échelle du lotissement

Le projet du présent lotissement vise à limiter au maximum les surfaces imperméabilisées et ainsi favoriser l'infiltration des eaux pluviales au plus proche de leur chute.

En ce sens, le projet prévoit l'infiltration des pluies décennales au lot et un aménagement des écoulements de surface des espaces publics et du lot B au sein d'espaces vert, à destination d'un bassin d'infiltration. Ainsi la mise en place de noues de transit des eaux pluviales, d'un bassin d'infiltration (espace vert en creux) associé à un maximum de revêtements perméables et des dispositifs de gestion des eaux pluviales équipé de surverse pour chaque lot privé, permettra de développer une gestion intégrée sur l'ensemble du projet.

Les systèmes de gestion des eaux pluviales sont expliqués avec précision dans le dossier d'incidences au titre de la Loi sur l'Eau réalisé dans le cadre de cet aménagement.

2. Gestion des eaux pluviales des espaces publics et du lot B

L'ensemble des surfaces publiques (*voiries, parkings, espaces verts, cheminements piétons, lot B*) sont collectées au sein du réseau de noues de transits et de quelques linéaires de réseau enterré, dirigées

vers un espace d'infiltration dimensionné à cet effet et dont les caractéristiques sont indiquées dans l'annexe 2.

Les eaux pluviales seront conduites par des noues de transit, afin d'augmenter les surfaces d'infiltration sur l'ensemble du parcours de ces dernières. Ponctuellement, en fonction des contraintes topographiques, le transit des eaux pluviales sera réalisé via un réseau enterré.

Le bassin d'infiltration, réalisé en point bas du projet, collectera et infiltrera l'ensemble des eaux de ruissellement du projet pour une pluie décennale. En cas de pluies d'occurrence supérieure à la décennale, l'ouvrage d'infiltration sera sous-dimensionné et surversera vers le milieu naturel en aval, comme à l'état initial.

3. Gestion des eaux pluviales au lot (parcelle)

A l'exception du lot B, l'ensemble des lots privés, doivent gérer les eaux pluviales issue de l'imperméabilisation de leur parcelle au plus proche de leur lieu de chute sur leur emprise. Ainsi, et comme indiqué dans l'annexe 2 du PA : chaque acquéreur doit, dans le cadre réglementaire de la Loi sur l'Eau (*Articles L214.1 à L214.6 du Code de l'Environnement – article 10 de la Loi sur l'Eau n°92.3 du 3 janvier 1992*), gérer l'intégralité de la lame d'eau décennale sur sa parcelle.

Aucun rejet direct des eaux de toitures dans le domaine public ne sera autorisé dans le cadre cette opération d'aménagement.

Les eaux pluviales pour les pluies supérieures à la pluie d'occurrence décennale **surverseront vers les espaces publics**, puis transiteront vers le bassin d'infiltration global, avant de rejoindre les écoulements vers l'espace naturel à l'Ouest du projet, comme à l'état initial.

L'acquéreur est libre de choisir son mode d'infiltration, soit de type aérien (bassin d'infiltration), soit une solution enterrée (tranchées drainantes, massifs drainant, etc ...), soit une solution mixte. Pour information, l'aménageur pourra fournir les tests d'infiltration réalisés sur le périmètre.

Tout acquéreur doit impérativement fournir préalablement au dépôt du permis de construire avec les éléments de ce dernier, une note de calcul de dimensionnement complète et adaptée sur l'aménagement hydraulique qu'il envisage (surface imperméabilisée, coefficient de perméabilité, solution choisie, cotations, ...) qui sera validée dans le cadre d'un VISA hydraulique. Afin d'assurer la normalisation des types d'ouvrage et la qualité de l'infiltration, les ouvrages seront vérifiés au stade de dépôt de Permis de Construire et après la réalisation **des travaux**. De plus, il est demandé pour les ouvrages enterrés la fourniture des justificatifs sur l'identification des matériaux utilisés (origine carrières agréées avec des indices de vide fixés).

Ainsi, le dépôt du permis de construire doit impérativement être accompagné de :

- Une note de calcul argumentant le volume à stocker pour le lot à construire,
- Les arguments techniques de la faisabilité de l'ouvrage d'infiltration (plan, coupes, plan masse avec cotes altimétriques de l'injection et de l'exutoire avec les caractéristiques de la surverse).

La conformité du Permis de Construire sera conditionnée par la présence des arguments nécessaire à la bonne mise en place des ouvrages d'infiltration à la parcelle.

Pour mémoire, le visa post dépôt de permis de construire, **comprend** :

- un **VISA HYDRAULIQUE** visera le bon dimensionnement et fonctionnement des ouvrages en phases étude et travaux.

2.2.4 Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, ...)

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés, sauf contrainte technique particulière.

Les coffrets de distribution et les transformateurs doivent être intégrés harmonieusement. Toute construction nouvelle, à l'exception des annexes, doit pouvoir être raccordée aux réseaux de câbles ou de fibre optique, lorsqu'ils existent.

ARTICLE 3 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation motorisée

L'implantation des constructions principales est donnée par le PA10.2, en su des règles du PLUiH.

RÈGLE GÉNÉRALE

o En zone 1AUh, les constructions nouvelles doivent être édifiées :

- à l'alignement par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer ;
- avec un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies ouvertes à la circulation motorisée, qu'elles soient existantes, à élargir ou à créer.

ARTICLE 4 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En su des règles du PLUi-H, l'implantation des constructions principales est régie par le PA10.2.

RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions principales et leurs annexes doivent être édifiées soit :

- sur les limites séparatives,
- en retrait, dans ce cas le retrait par rapport à la limite séparative ne doit pas être inférieur à 2 mètres.

ARTICLE 5 : **Hauteur maximale des constructions**

Les hauteurs des constructions seront limitées :

- en R+1 pour les logements individuels et sociaux
- en R+1+attique pour les logements collectifs ou intermédiaires ou groupés de l'ilot A.

RÈGLE GÉNÉRALE

Le gabarit des nouvelles constructions à destination d'habitation (principales, extensions et annexes), doit :

- s'harmoniser avec la hauteur des constructions environnantes,
- respecter l'ensoleillement des terrains et des constructions voisines.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Ces règles ne s'appliquent pas :

- aux équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- aux annexes, la hauteur ne devra pas excéder 4,5 mètres ;
- aux abris de jardins, leur hauteur est limitée à 2,5 mètres ;
- aux ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit ou pour des installations techniques liées à la production d'énergie renouvelable ;
- en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant ;

ARTICLE 6 : **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les règles du PLUi-H en vigueur s'appliqueront.

> TOITURES

Les tuiles béton noires sont proscrites.

> AMENAGEMENTS DES ABORDS

Les espaces libres de construction seront aménagés de manière qualitative et perméable, en particulier les aires de stationnement qui pourront être traitées avec par exemple, des gravillons, des dalles engazonnées, des pavés à joints enherbés, ...

> CLÔTURES

Pour la configuration des clôtures se référer au PA10.3

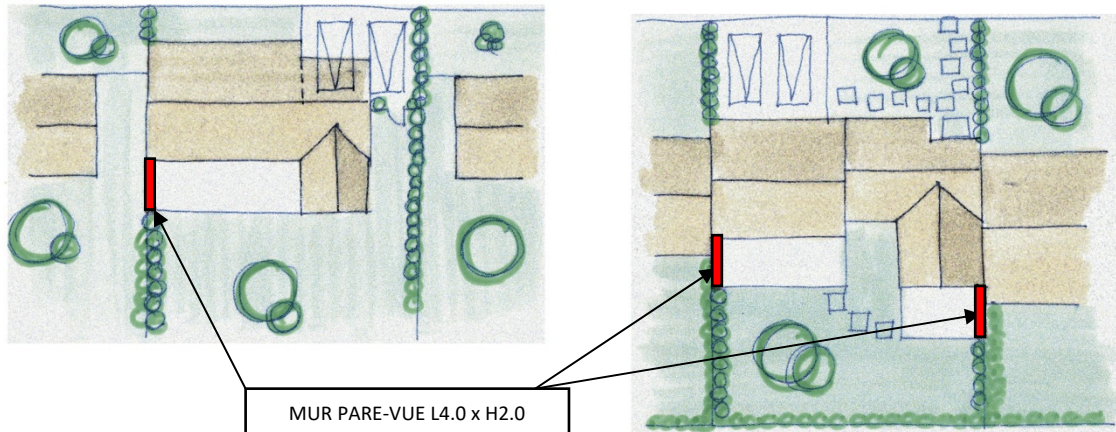
Pour toute réalisation de clôtures après la réalisation de la construction principale, une demande de déclaration préalable sera à produire et déposée en mairie d'Aizenay.

Mur pare-vue

Un mur en parpaing enduit 2 faces (teinte dito construction principale) de 4,0 mètres de longueur et 2.0 mètres de hauteur (dimensions fixes), peut être positionné sous 2 conditions:

- Être réalisé dans la continuité de la construction principale,
- Être implanté en limite séparative uniquement, et être de la couleur de la construction principale.

Suivant la configuration du projet et des maisons voisines, un mur peut être positionné sur chaque limite séparative (si double mitoyenneté), mais toujours en continuité de la construction principale.



ARTICLE 7 : **Emprise au sol, espaces libres et plantations**

Les espaces perméables doivent représenter plus de 30% de la surface du terrain d'assiette du projet.

ARTICLE 8 : **Stationnement**

Hors logements sociaux (lot B), il est imposé 2 places extérieures sur chaque lot.

Pour le lot A, le nombre de stationnement correspondra au besoin, sans création de gêne sur l'espace public.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations et aménagements doit être réalisé en dehors des voies et emprises publiques, sur le terrain d'assiette.

Les aires de stationnements devront être conçues de manière à :

- ne pas gêner la circulation générale ;
- contribuer à la qualité des espaces, notamment par l'emploi de plantations arbustives et/ou arborées d'accompagnement ;
- privilégier des revêtements perméables afin de faciliter la gestion des eaux pluviales ;
- disposer d'emplacements accessibles et de dimensions suffisantes.

Pour les deux roues non motorisées, des places de stationnement doivent être réalisées pour l'habitat collectif et les bureaux conformément à la loi portant Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2012 ;

ARTICLE 9 : **Servitudes Diverses**

Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

ARTICLE 10 : **Taxes et participations**

Les acquéreurs seront assujettis à l'ensemble des taxes et participations applicables dans la commune au moment de la demande d'urbanisme (Permis de Construire ou Déclaration de Travaux) déposée par le pétitionnaire.

ARTICLE 11 : **Adhésion aux présentes**

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 de réseaux que pour la circulation des véhicules.

ARTICLE 12 : **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 pour la construction principale et les éventuelles annexes.

Annexe 1 – SURFACES DE PLANCHER

Les surfaces de planchers sont données sur le tableau de répartition des surfaces de planchers suivant :

N°	DESTINATION	Surface cessible par lot, en m ²	Nb de log	Surface Max de plancher, en m ²
A	LOG. COLLECTIF	2 206	12	1 440,00
B	LOG. LOCATIFS SOCIAUX LOG. ACCESSION SOCIALE	2 206	16 MINIMUM	1 920,00
1	LOT LIBRE	327	1	220,00
2	LOT LIBRE	350	1	240,00
3	LOT LIBRE	360	1	240,00
4	LOT LIBRE	538	1	240,00
5	LOT LIBRE	407	1	240,00
6	LOT LIBRE	599	1	240,00
7	LOT LIBRE	335	1	220,00
8	LOT LIBRE	328	1	240,00
9	LOT LIBRE	345	1	200,00
10	LOT LIBRE	465	1	200,00
11	LOT LIBRE	350	1	220,00
12	LOT LIBRE	338	1	200,00
13	LOT LIBRE	387	1	200,00
14	LOT LIBRE	377	1	220,00
15	LOT LIBRE	347	1	220,00
16	LOT LIBRE	596	1	220,00
17	LOT LIBRE	441	1	200,00
18	LOT LIBRE	390	1	200,00
19	LOT LIBRE	416	1	240,00
20	LOT LIBRE	372	1	220,00
TOTAL		12 480	48	7 780,00

La somme des surfaces de plancher de chaque lot, est la surface de plancher maximum du lotissement. L'opération comporte a minima, 48 logements : le programme de logements sociaux de l'ilot B pourra comprendre plus de 16 logements au besoin.

NB : Les surfaces cessibles sont indicatives, elles seront rendues définitives après bornage des lots.