

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

Commune de CORCOUE SUR LOGNE



La Normandière



AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT
« LE CLOS DE LA NORMANDIERE »

PERMIS D'AMENAGER

Maître d'Ouvrage :



Géomètre et Maître d'œuvre :



BOUFFERÉ (85)
6 rue René Descartes - PA. de la Bretonnière - 85600 BOUFFERÉ
☎ 02 51 94 18 48 ✉ cdconseils85@cdconseils.com

LES HERBIERS (85)
14 rue de Saumur - 85500 LES HERBIERS
☎ 02 51 91 08 27 ✉ cdconseils85@cdconseils.com

MACHECOUL-SAINT-MÈME (44)
Rue Clément Ader - Z.I. de la Selglerie II - 44270 MACHECOUL-ST-MÈME
☎ 02 40 78 60 20 ✉ cdconseils@cdconseils.com

Architecte DPLG :



Agence CITTE CLAES
6, rue Gustave Eiffel – Case 4005
44806 SAINT HERBLAIN
Tél : 02 51 78 67 97
Mail : agence.citte-claes@citte.biz

Dossier 28352 – Avril 2021

PIECES DU PERMIS D'AMENAGER

PA1 – Plan de situation

PA2 – Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement

PA3 – Plan de l'état actuel

PA4 – Plan de composition (schéma de principe)

PA5 – Vue et coupe faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

PA6 – Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement proche

PA7 – Photographies permettant de situer le terrain dans l'environnement lointain

PA8 – Programme et plans des travaux d'équipement

PA8-1 – Programme des travaux

PA8-2 – Plan voirie et profils en travers type (schéma de principe)

PA8-3 – Plan assainissement EU et EP (schéma de principe)

PA8-4 – Plan réseaux souples (schéma de principe)

PA9 – Document graphique faisant apparaître une hypothèse d'implantation des bâtiments

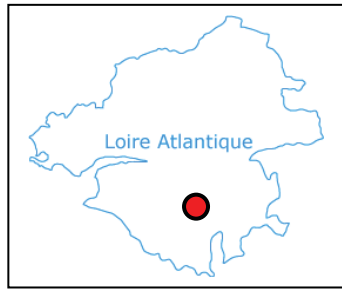
PA10 – Projet de Règlement

PA12 – Engagement du lotisseur de constituer une ASL des acquéreurs de lots

Annexe 1 : Cahier des Charges

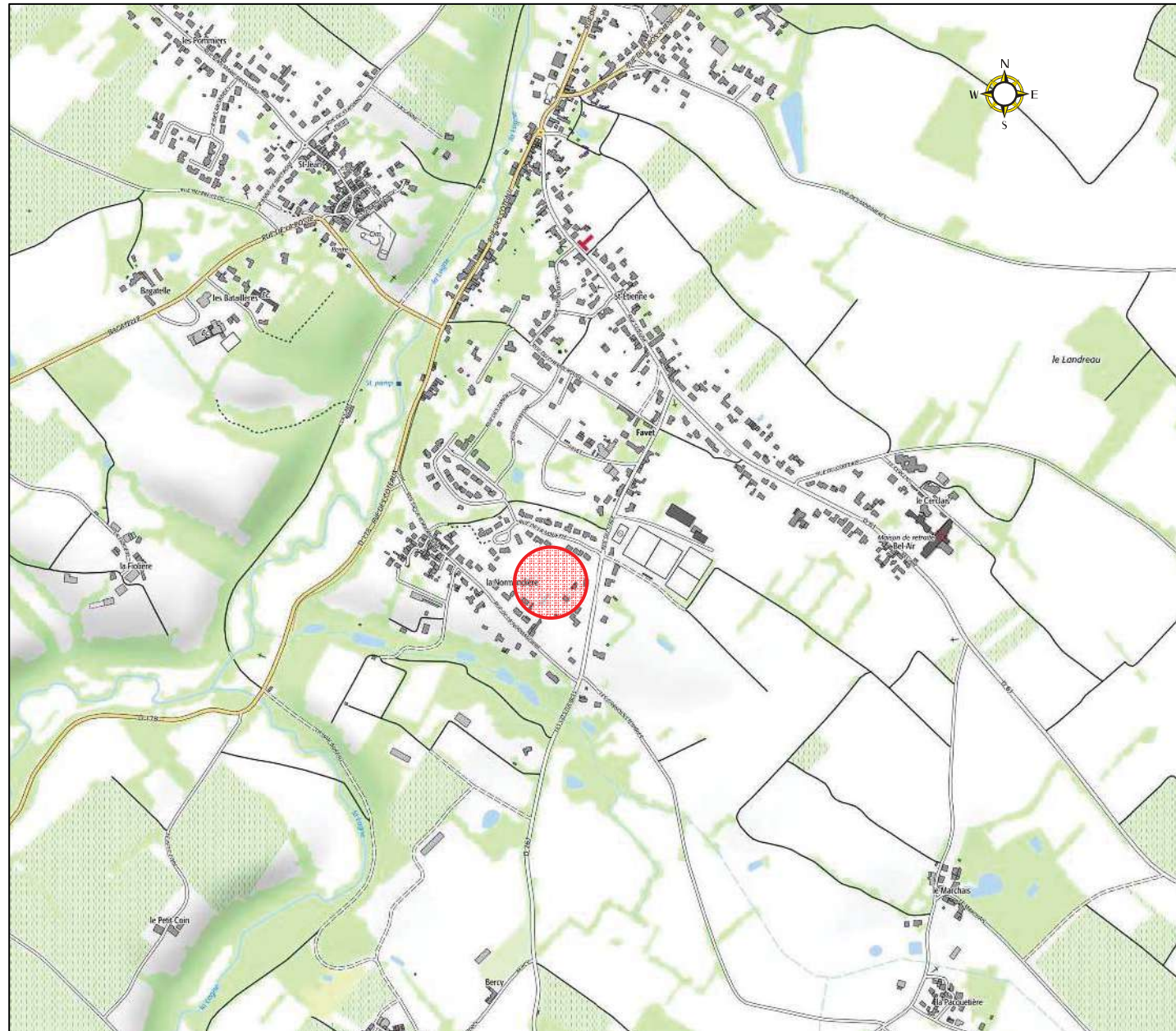
Annexe 2 : Statuts de l'ASL

PA 1 – PLAN DE SITUATION



Corcoué sur Logne est une commune française, située dans le département de la Loire Atlantique et la région Pays de la Loire.

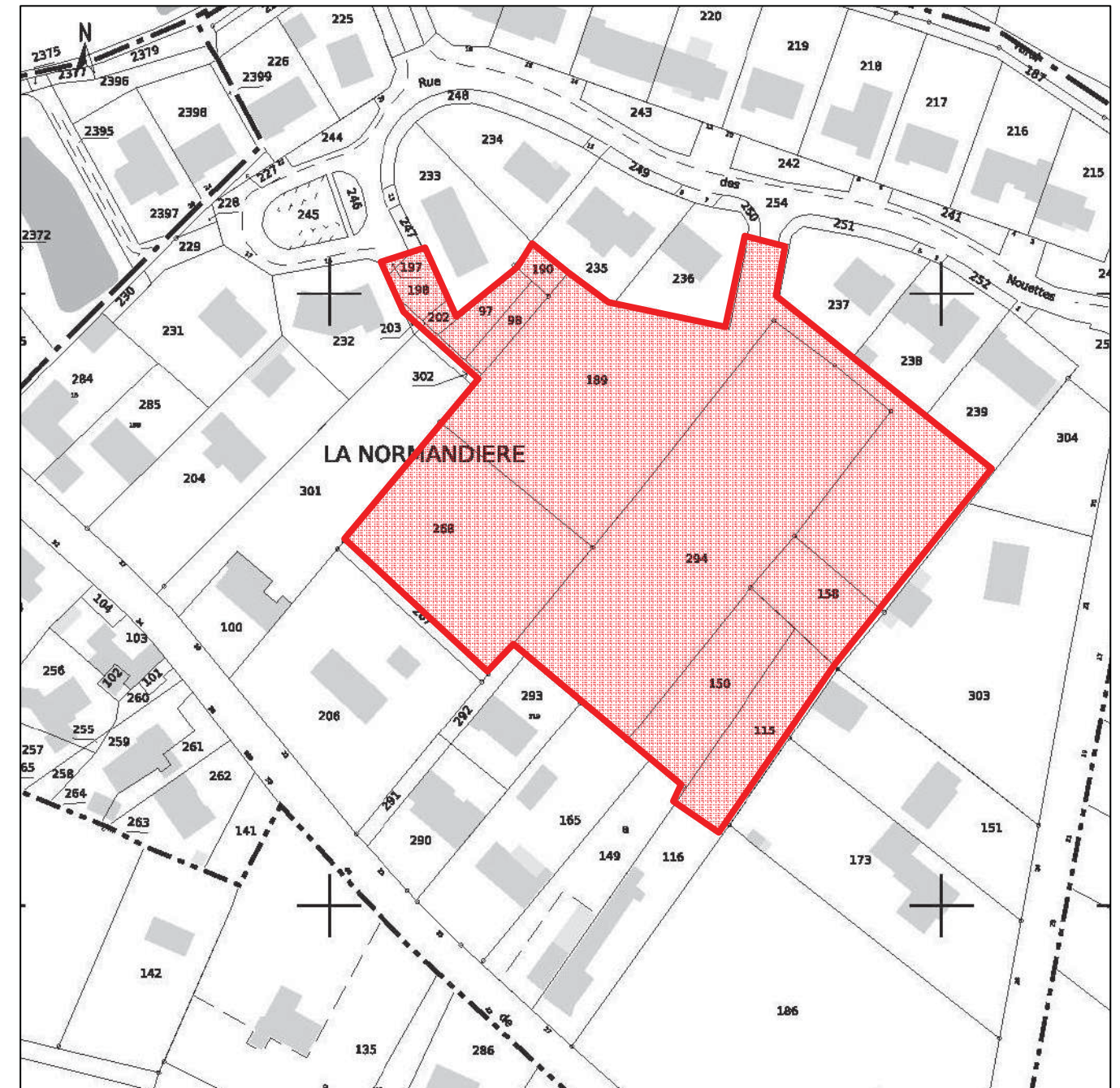
La commune de Corcoué sur Logne est située à une trentaine de kilomètres au Sud de Nantes



Source : Géofoncier – Copyright IGN – Projection RGF93 CC47

Echelle – 1 : 12 500

L'opération se situe au Sud du bourg de Corcoué sur Logne. Elle est desservie au Nord par la rue de la Nouette.



Source : Extrait du cadastre de la commune de CORCOUE SUR LOGNE– section XA n° 97, 98, 115, 150, 158, 189, 190, 197, 198, 202, 203p, 268, 294, 302p - Echelle 1/1500

PA 2 – NOTICE DECRIVANT LE TERRAIN ET LE PROJET D'AMENAGEMENT

SOMMAIRE

I – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS ELEMENTS D'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

I-A - LE CONTEXTE LOCAL

I-B - LE SITE DANS LE PLU

I-C - CONTEXTE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

I-D - LE TISSU BATI ENVIRONNANT

I-E - LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

II – 1 PRESENTATION

II – 1A - AMENAGEMENT PROJETE

II – 1B - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

II – 2 PLAN DE COMPOSITION

II – 2A - VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

II – 2B - ACCES AU FUTUR QUARTIER ET STATIONNEMENT

II – 2C - LES LIMITES DE TERRAIN

II – 2D - LES ESPACES A USAGE COLLECTIF

I – PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS ELEMENTS D'ANALYSE URBAINE ET PAYSAGERE

I-A - LE CONTEXTE LOCAL

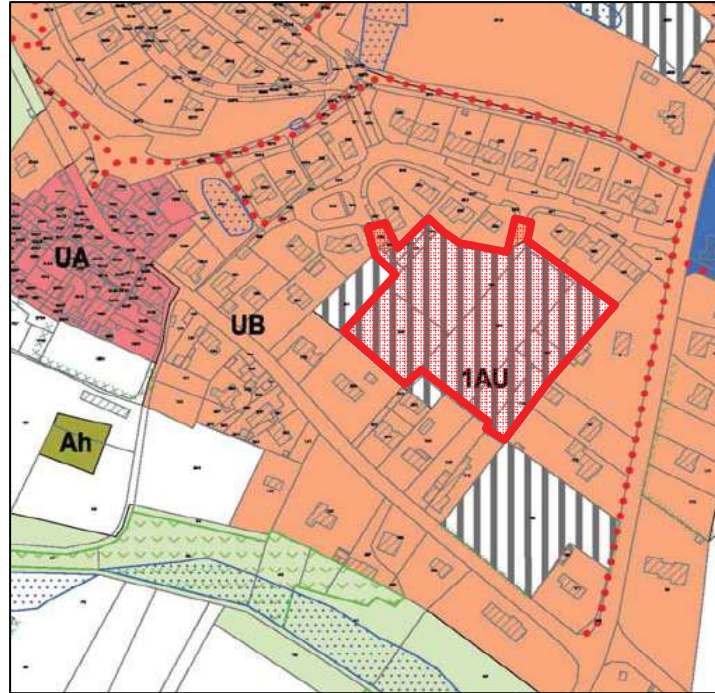
Le lotissement « Le Clos de la Normandière » s'attache à répondre aux besoins de logements croissants. Elle renforce ainsi le tissu urbain de l'agglomération par le développement de l'habitat dans une « dent creuse » disponible aux abords du bourg de Corcoué sur Logne.

Sa localisation dans un site urbain proche de tous les services (transports en commun, terrain de sport, écoles, commerces...) en fait un site attrayant.

La capacité d'accueil de l'opération est de l'ordre de 21 logements.



I-B - LE SITE DANS LE PLU



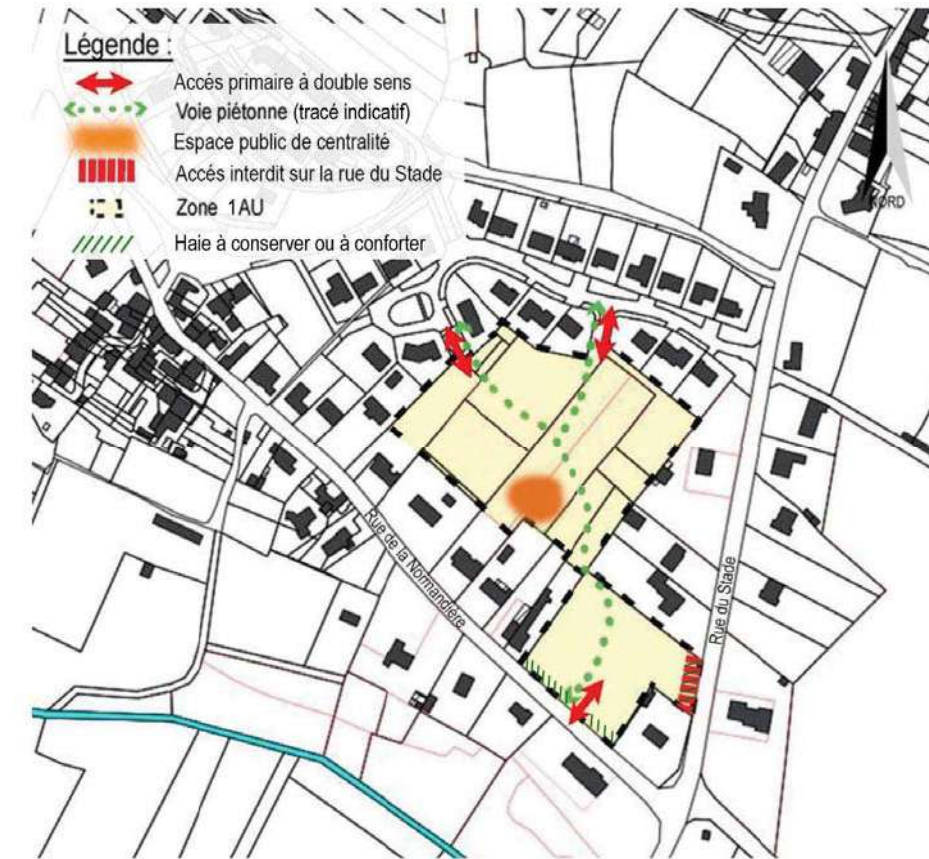
Source : Extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Corcoué sur Logne

Le terrain d'assiette du projet se situe sur la **zone 1AU** telle que définie au Plan Local d'Urbanisme (PLU) opposable sur la commune de CORCOUE SUR LOGNE.

La zone 1AU est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

Le projet objet de la présente demande de Permis d'Aménager est envisagé sur les parcelles XA 97, 98, 115, 150, 158, 189, 190, 197, 198, 202, 203p, 268, 294, 302p pour une contenance d'environ 12 475 m².

L'opération devra s'attacher à respecter l' Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) en place sur le secteur de la Normandière.

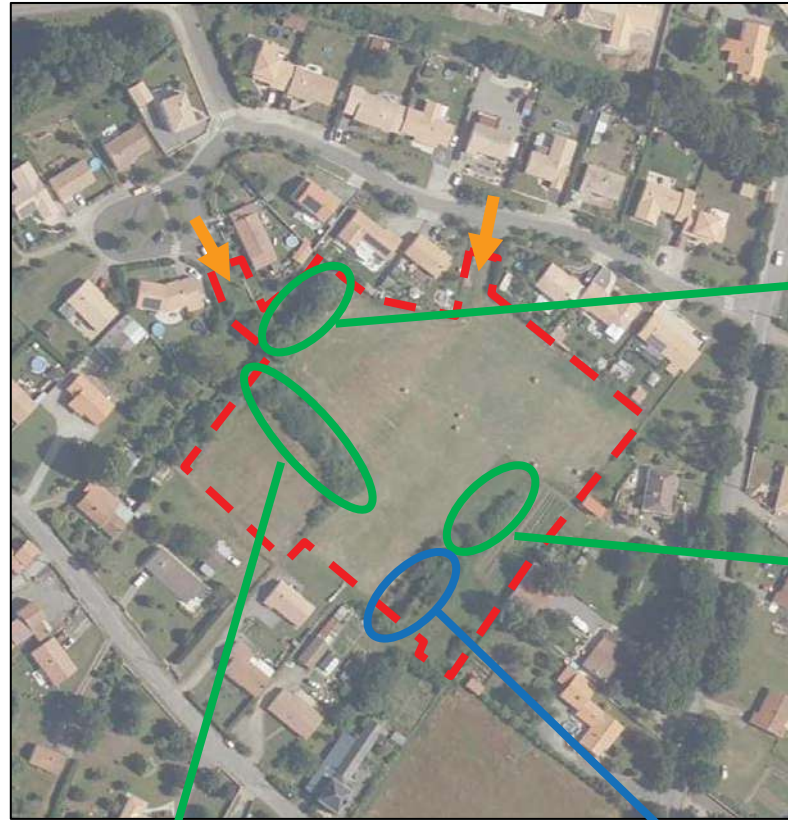


I-C - CONTEXTE PHYSIQUE ET ENVIRONNEMENTAL

Le terrain a une faible pente orientée du Nord-Est vers le Sud-Ouest.

Le site constitue une « dent creuse » intégrée dans un secteur fortement urbanisé.

Le terrain est vierge de toute construction. Le terrain fera l'objet d'un nettoyage partiel.



Végétation à supprimer



Végétation à supprimer



Végétation à supprimer



Mare à conserver

Le site est desservi par l'ensemble des réseaux nécessaires à la viabilisation :

- Les eaux usées pourront se raccorder aux réseaux collectifs existants sur la Rue de la Nouette.
- Les eaux pluviales pourront se raccorder Rue de la Normandière par le biais d'une servitude de tréfonds validée sur la propriété cadastrée Section XA n°206 et 267 telle que mentionnée sur le plan Assainissement EU-EP (pièce PA 8.3).
- L'eau potable et les réseaux divers existent sur la Rue de la Nouette.

I-D - LE TISSU BÂTI ENVIRONNANT

L'opération est comprise dans un îlot délimité par des typologies de bâtis variées qui témoignent de la volonté d'accueil de résidents permanents (maison individuelle) et saisonniers (résidence de vacances privée).

- *En rive Nord et Nord-Ouest de l'aire d'étude :*
Le site est bordé le long de la Rue de la Nouette par un tissu pavillonnaire constitué de constructions à vocation résidentielle.



- *En rive Sud de l'aire d'étude :*
Le site est bordé le long de la Rue de la Normandière par un tissu pavillonnaire constitué de constructions à vocation résidentielle.



I-E - LES ENJEUX D'AMENAGEMENT

Le projet doit venir compléter l'urbanisation du quartier dans la logique globale de développement du secteur en assurant **une intégration harmonieuse par rapport au tissu résidentiel existant.**

Le plan de composition doit appuyer ses orientations sur les éléments naturels et également prendre en compte les règles d'urbanisme en vigueur sur le secteur et la densification de l'habitat en place.

Seront ainsi mis en œuvre :

- La création de **places de stationnement en commun**;
- **Un accès véhicule** au futur quartier permettant un bouclage de la Rue de la Nouette.
- La création d'un **bassin de rétention des eaux pluviales**
- Une possibilité de continuité piétonne vers le Sud-Est pour la future jonction avec le reliquat de la zone 1AU permettant à terme un lien avec la rue de la Normandière
- Une valorisation des espaces communs avec la préservation de la mare située à l'angle Sud-Est de l'opération,
- Le respect de la densité minimale fixée dans l'OAP à 17 logements/ha, soit 21 logements pour 12494 m², soit 17 logements/ha.

II – LE PARTI D'AMENAGEMENT

II – 1 PRESENTATION

Selon les dispositions du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15/03/2018, modifié le 07/08/2020, opposable sur la commune de Corcoué sur Logne, le terrain compris dans le périmètre opérationnel du présent Permis d'Aménager est classé en zone 1AU.

La zone 1AU est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

L'opération constitue une opportunité d'étendre l'ensemble patrimonial en place par un modèle pavillonnaire structuré et de densifier des parties de parcelles non urbanisées.

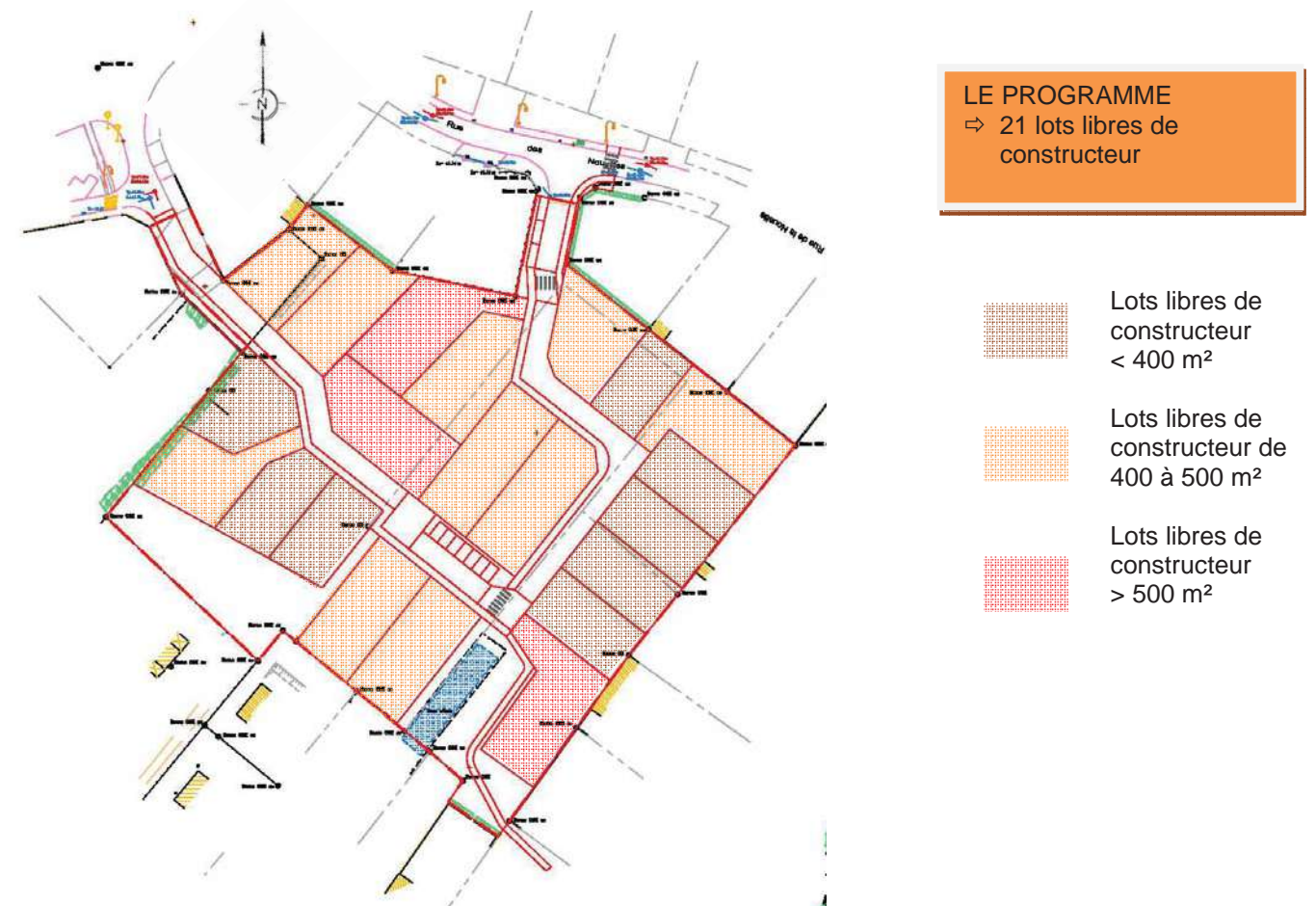
II – 1A - AMENAGEMENT PROJETE

Dans le respect des règles du PLU opposable, le projet comprend la création de 21 lots libres de constructeurs, d'une superficie moyenne de 419 m².

Un accès entrée / sortie est prévu depuis la rue de la Nouette formant un bouclage de la rue .

La topographie naturelle du site est préservée.

PROGRAMME DE LOGEMENTS :



II – 1B - ORGANISATION ET COMPOSITION DES AMENAGEMENTS

Le projet s'inscrit dans une logique de densification des zones urbanisées en construisant sur des parcelles non bâties.

Le parti d'aménagement proposé prend appui sur la trame de l'urbanisation existante et une orientation des parcelles en continuité avec la morphologie de celles en place de part et d'autre du site

- *L'architecture : adaptation des futures constructions aux caractéristiques du site*

L'environnement bâti du projet se caractérise par un habitat de type résidentiel : les règles d'implantation des futures constructions sont données par le PLU qui recherche l'intégration aux avoisinants.

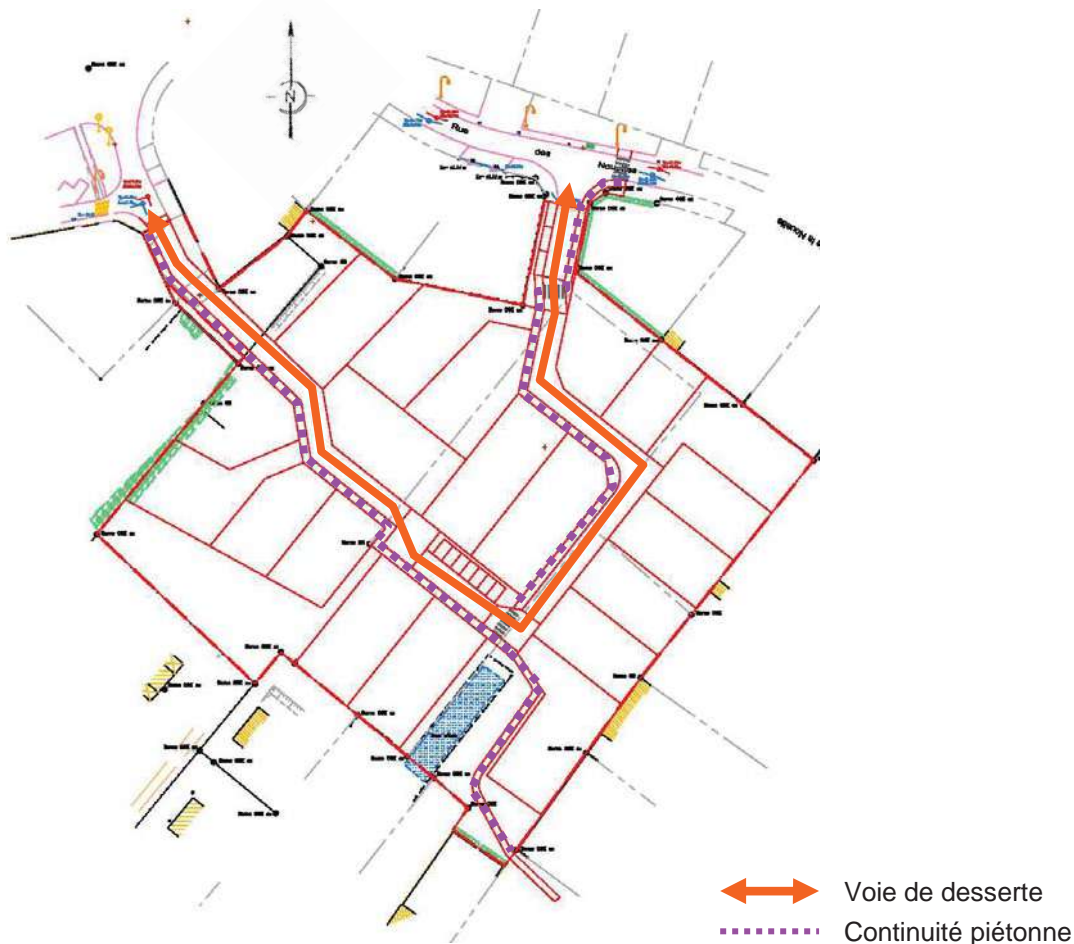
Elle devra se conformer à la législation en vigueur.

II – 2 PLAN DE COMPOSITION

II – 2A - VOIES ET ESPACES COLLECTIFS

- *Desserte du site :*

La voie de desserte est à double sens de circulation permettant le bouclage de la rue de la Nouette.



II – 2B - ACCES AU FUTUR QUARTIER ET STATIONNEMENT

- *Les accès véhicules*

➤ **Un accès** en double sens est prévu depuis la rue de la Nouette permettant le bouclage de cette rue.

Les caractéristiques de ces voies sont précisées sur les plans PA 4 et PA 8.2.

- *Le stationnement*

Confère Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il doit être prévu 2 places de stationnement extérieures par logement.

Le stationnement visiteur est assuré par 10 places de stationnement en bordure de voie.

- *Les accès piétonniers*

La jonction piétonne est assurée vers le Sud-Est pour la future jonction avec le reliquat de la zone 1AU permettant à terme un lien avec la rue de la Normandière

II – 2C - LES LIMITES DE TERRAIN

L'interface de l'opération est limitée dans sa majeure partie par des clôtures existantes. Au sein de l'opération, les clôtures devront respecter le PLU de la commune de Corcoué sur Logne.

II – 2D - LES ESPACES A USAGE COLLECTIF

Les aménagements majeurs commun à tous les usagers sont :

- La voie de desserte de l'opération
- Les 10 places de stationnement
- Le bassin de rétention des eaux pluviales
- La mare existante conservée

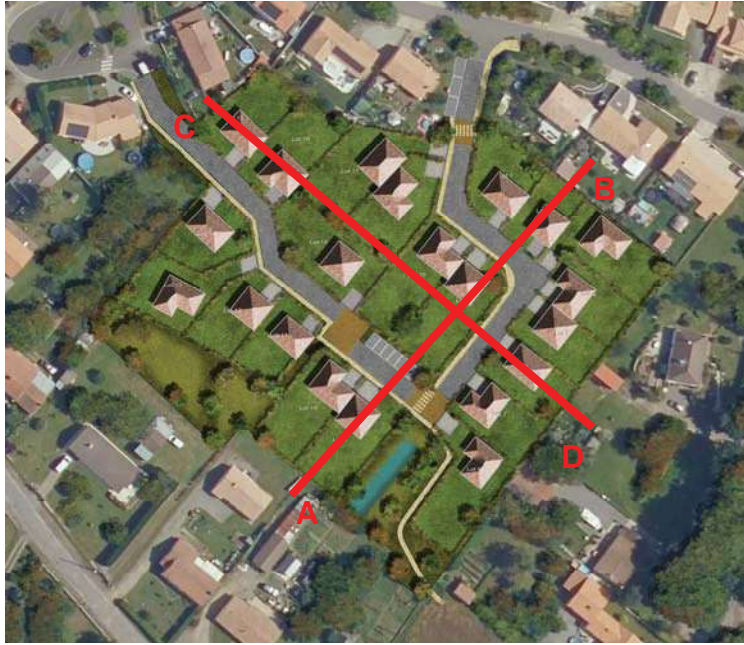
PA3 – PLAN DE L'ETAT ACTUEL

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

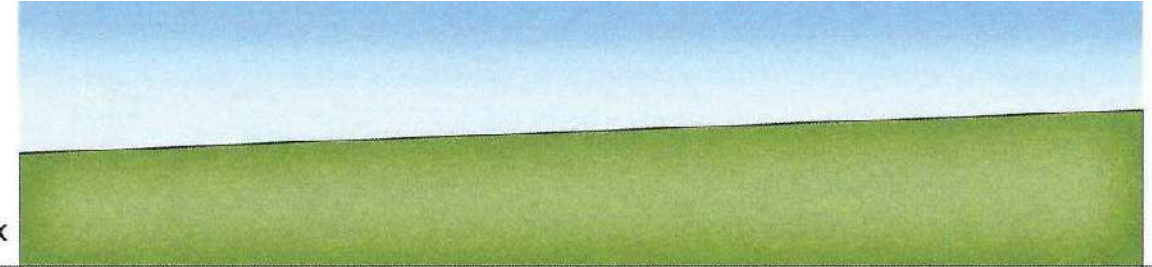
PA4 – PLAN DE COMPOSITION

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

PA5 – VUE ET COUPE FAISANT APPARAÎTRE LA SITUATION DU PROJET DANS LE PROFIL DU TERRAIN NATUREL

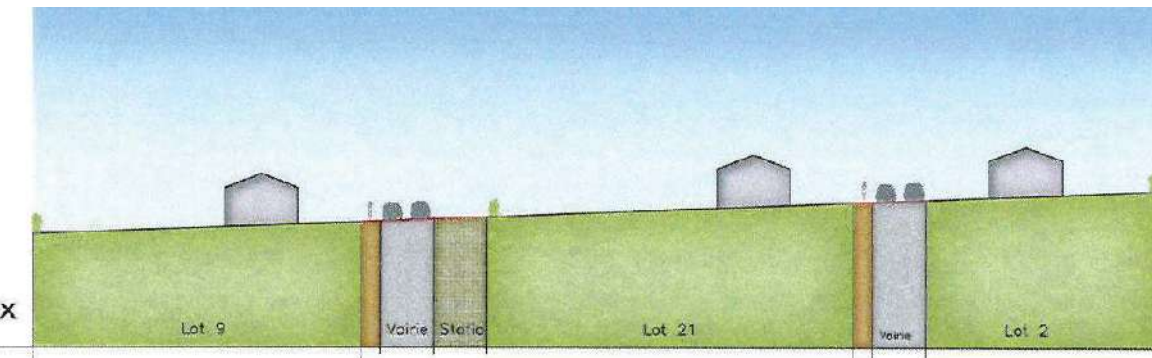


Coupe A-B avant travaux



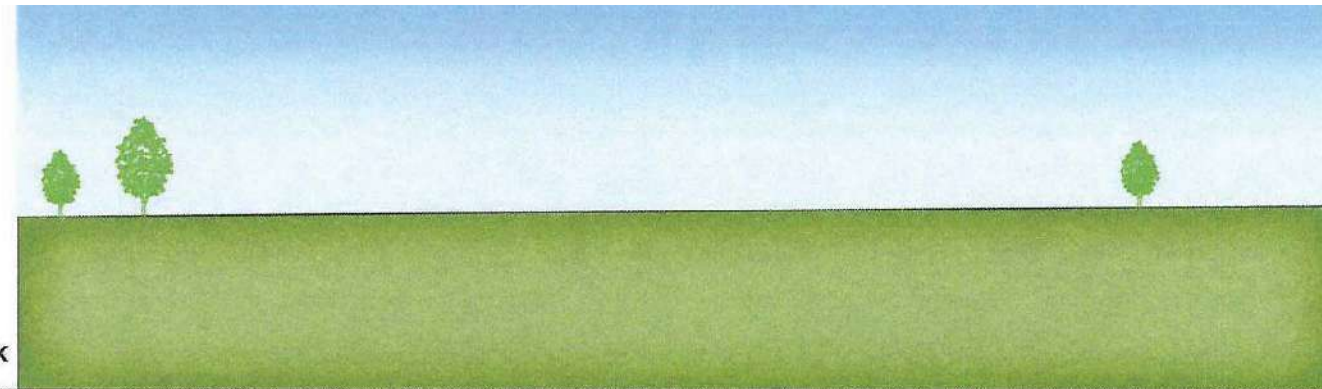
Altitudes TN	37,22	41,36
Distances cumulées TN	0,000	107,242

Coupe A-B après travaux



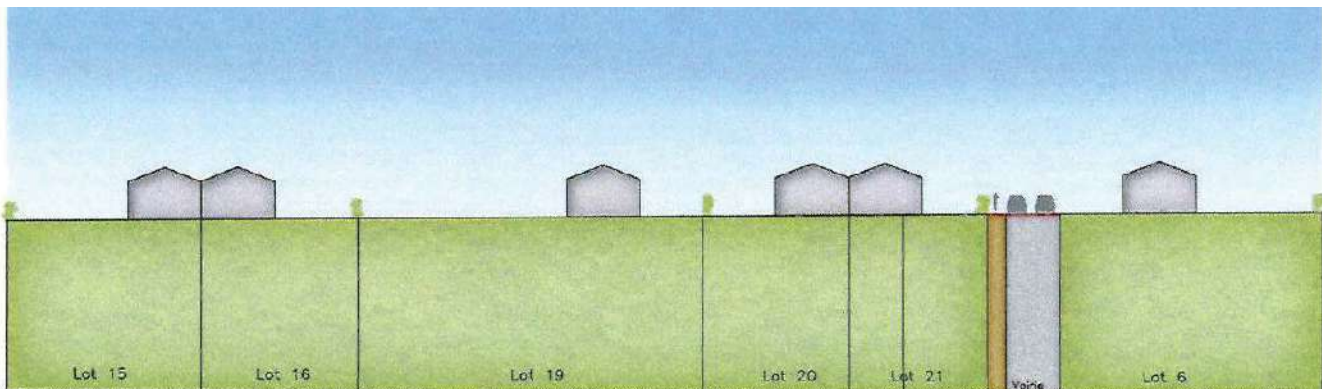
Altitudes TN	37,22	41,36
Distances cumulées TN	0,000	107,242

Coupe C-D avant travaux



Altitudes TN	38,16	28,19
Distances cumulées TN	0,000	62,862

Coupe C-D après travaux



Altitudes TN	38,16	38,33	29,10
Distances cumulées TN	0,000	62,862	125,862

PA6 – PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT PROCHE



Vue 1 : Accès Nord de l'opération par la Rue de la Nouette



Vue 2 : Sortie Nord-Ouest vers la rue de la Nouette



Vue 7 : Mare à conserver



Vue 8 : Vue vers la limite Sud



Vue 3 : Vue de la limite Est



Vue 4 : Vue vers le Nord-Ouest

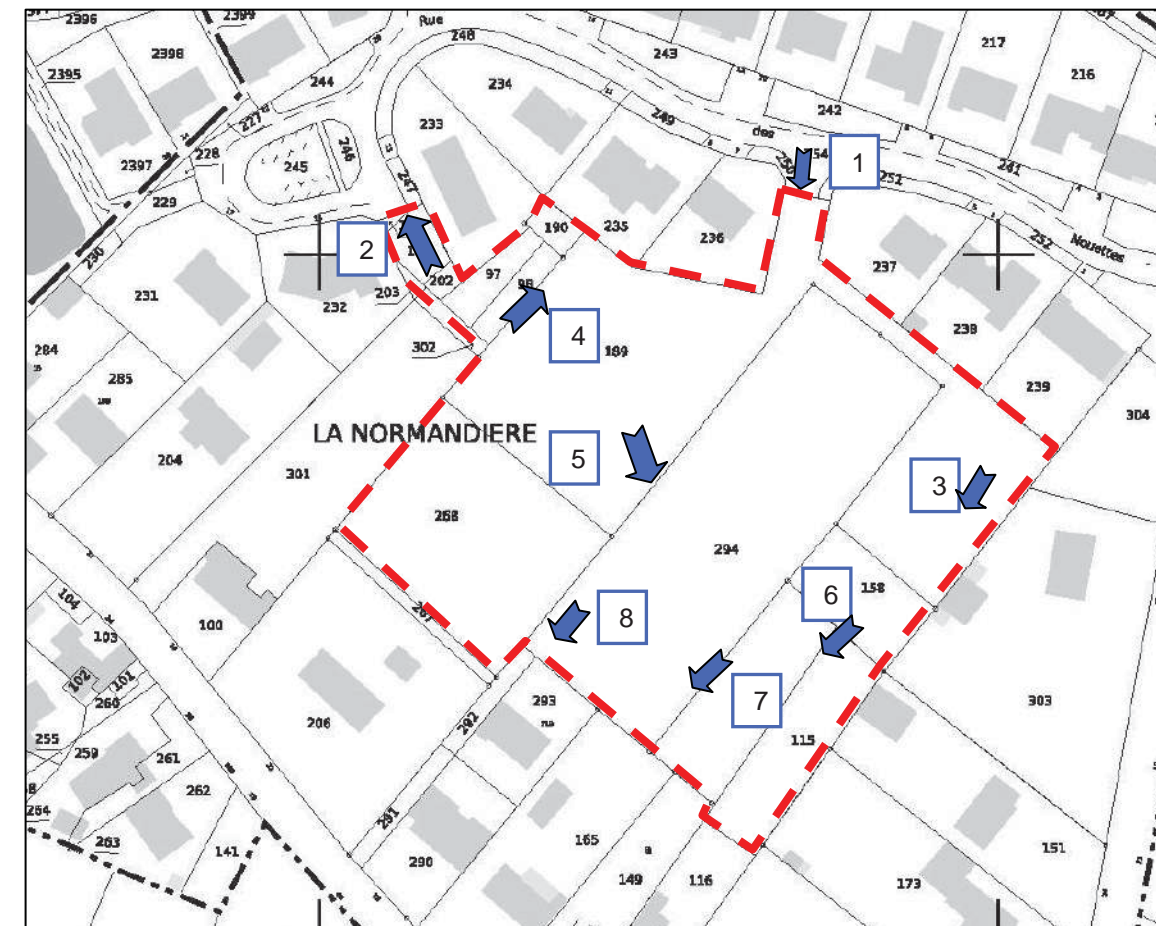


Vue 5 : Vue sur site



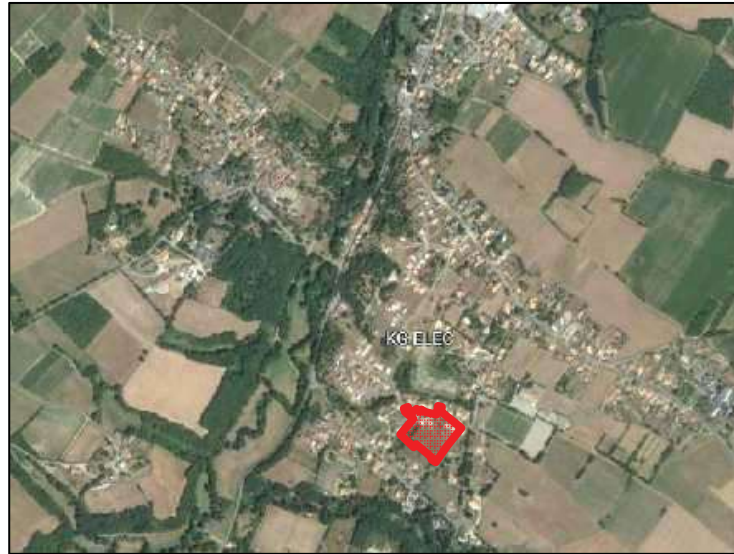
Vue 6 : Vue vers le sud

LOCALISATION DES VUES



Source : Extrait du cadastre – CORCOUE SUR LOGNE – Sans Echelle

PA7 – PHOTOGRAPHIES PERMETTANT DE SITUER LE TERRAIN DANS L'ENVIRONNEMENT LOINTAIN



Vue 9 : Localisation de l'opération



Vue 14 : Stade à proximité



Vue 15 : RD 261

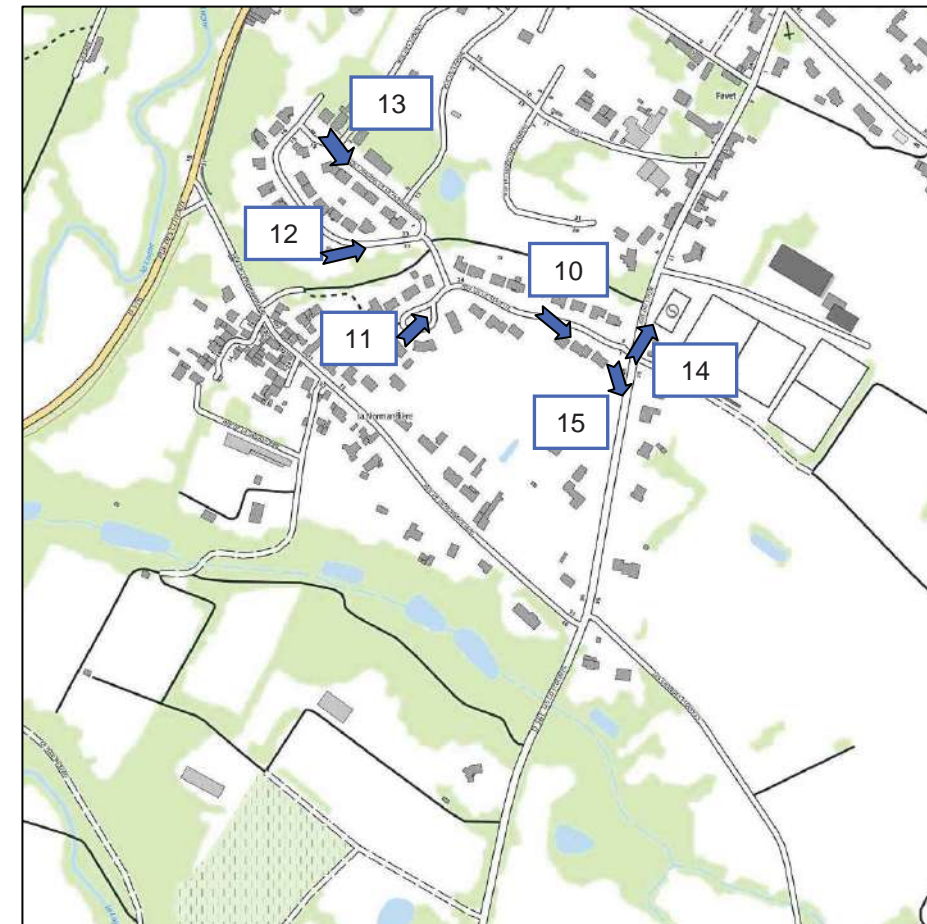


Vue 10 et 11: Habitations Rue de la Nouette



Vue 12 et 13 : Habitations Rue des Jardins de la Normandière

LOCALISATION DES VUES



Source : Géofoncier – CORCOUE SUR LOGNE – Sans Echelle

PA8 – PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX D'EQUIPEMENT

PA8-1 – PROGRAMME DES TRAVAUX

I - GÉNÉRALITÉS

Le terrain, objet du présent lotissement, dénommé « Le Clos de la Normandière » est situé au Sud du centre bourg de la Commune de CORCOUÉ SUR LOGNE.

Il sera réalisé sur ce terrain 21 lots destinés à l'accession à la propriété pour construction de maisons individuelles.

Les travaux de viabilisation du lotissement seront réalisés en une tranche et deux phases de travaux.

- Première phase :
- Décapage des zones aménagées
 - Terrassements généraux ;
 - Réseaux eaux usées, eaux pluviales ;
 - Voirie provisoire ;
 - Réseaux AEP, téléphone, électricité, éclairage public ;

- Deuxième phase :
- Bordures, caniveaux ;
 - Chaussée définitive ;
 - Candélabre ;
 - Trottoirs et allées piétonnes
 - Signalisation horizontale et verticale ;
 - Espaces verts et plantation ;

II - VOIRIE

Pour la desserte de l'opération, il sera créé une voie en prise directe sur la rue de la Nouette. Cette voie est définie et décrite aux plans voirie et profils en travers type (pièce PA 8-2).

La structure de la chaussée et du parking à l'entrée du lotissement :

- couche d'anticondaminant : Géotextile si nécessaire
- couche de fondation en matériaux 0/80 sur 30 cm d'épaisseur
- couche de base en GNT 0/31.5 sur 20 cm d'épaisseur
- revêtement par couche d'accrochage et béton bitumeux à 140Kg/m²

La structure du parking interne :

- couche d'anticondaminant : Géotextile si nécessaire
- couche de base en 30/60 sur 40cm d'épaisseur
- mélange terre/pierre sur 20 cm d'épaisseur, engazonné

La structure des trottoirs :

- couche d'anticondaminant : Géotextile si nécessaire
- couche de base en GNT 0/31.5 sur 30cm d'épaisseur
- revêtement par en bicouche beige

Ces constitutions sont données à titre indicatif et dans tous les cas, l'entreprise titulaire du marché devra adapter la structure en fonction de la nature des sols rencontrés. A charge pour elle d'effectuer toutes les opérations nécessaires à cet effet (sondages ...). Avant exécution du revêtement, le corps de chaussée sera soumis à des essais de déflexion. La déflexion moyenne devra être égale ou inférieure à 150/100 de mm avec un écart type maximum de 50/100 mm, le contrôle étant à la charge de l'entrepreneur.

Parkings

Il sera prévu 10 places de stationnements libres en espace commun.

Bordures et caniveaux

Les Bordures et caniveaux seront normalisés, les différents types de bordures sont présentés sur le plan de voirie (pièce PA 8-2).

Les accès voitures aux lots seront limités par un caniveau CS1.

Réalisation sur limite privative, d'une fondation béton surélevée d'une rangée de parpaing plein.

III - ASSAINISSEMENT

L'assainissement du lotissement sera réalisé en réseaux séparatifs tels qu'ils sont figurés et décrits aux plans « Assainissement E.U. & E.P. (pièce PA 8-3). Sur le réseau EU, il sera effectué, un passage caméra et un essai d'étanchéité.

Eaux pluviales :

Il sera construit un réseau pour la récupération des eaux pluviales tel qu'il apparaît au plan d'assainissement E.U. - E.P.

Les canalisations seront en PVC classe CR8 pour $\varnothing \leq 400$ mm.

Les eaux pluviales provenant des toitures seront canalisées par l'acquéreur du lot jusqu'aux branchements, construits sur les lots et dont l'extrémité sera matérialisée par un regard de branchement.

Ces regards seront reliés au réseau E.P. par une canalisation $\varnothing 160$ en PVC CR8.

Les eaux pluviales provenant de la voirie seront canalisées par des avaloirs en béton préfabriqué avec joints souples équipés de grilles fonte répondant aux normes accessibilité et antivol. Ils seront raccordés au collecteur par le biais de tuyaux $\varnothing 200$ mm en PVC CR 8.

Après récupération des eaux de pluie par le réseau, celles-ci seront dirigées vers un bassin de rétention, implanté au Sud-Ouest du projet. Celui-ci traitera l'intégralité des eaux de ruissellement, avant rejet vers le réseau communal existant.

Eaux usées :

Il sera construit un réseau de collecte des eaux usées. Ce réseau apparaît au plan « Assainissement E.U. & E.P ». (pièce PA 8-3)

Il sera réalisé en Ø 200 en PVC classe CR16.

Les eaux usées des habitations seront canalisées par l'acquéreur du lot jusqu'au réseau en attente sur la parcelle. Un tabouret à passage direct sera mis en place sur le domaine public en limite de lot et sera raccordé au réseau principal par une canalisation Ø 125 en PVC classe CR16.

L'entreprise titulaire du marché devra soumettre les collecteurs, les branchements ainsi que les regards à des essais d'étanchéité et fournir le rapport correspondant. En outre, il devra réaliser une inspection télévisée des collecteurs et fournir CD ou DVD accompagné du rapport correspondant.

IV - ELECTRICITE - ECLAIRAGE PUBLIC

L'alimentation en électricité sera réalisée selon l'étude en cours de réalisation par les services du Syndicat Départemental d'Energie et d'Equipement de Loire-Atlantique (SYDELA).

Basse tension :

L'alimentation en électricité basse tension sera réalisée en souterrain à partir du réseau existant ou éventuellement d'un coffret fausse coupure interne au lotissement selon les conclusions de l'étude en cours réalisée par les services du SYDELA.

L'implantation de ce coffret se fera en accord avec le lotisseur.

Branchements :

Les branchements des usagers se feront par des coffrets, aux normes en vigueur, posés sur socle adéquat, les portes ouvrant côté domaine public ou sur les parking non clos.

Eclairage Public :

Les voies du lotissement seront éclairées par des candélabres sur mât de 5 de haut, de type à définir en accord avec les services techniques de la mairie.

V - RESEAU TELEPHONIQUE

Un réseau de fourreaux souterrain en PVC de Ø 41,4 / 45 aiguilleté, et des chambres de tirages seront posés conformément à l'étude en cours de réalisation par les services compétants (Orange, Solutel...). Des adaptations pourront être apportées au projet en fonction du Génie-Civil.

La mise à niveau des regards sera réalisé au frais des acquéreurs des lots

VI - ADDUCTION D'EAU POTABLE & DEFENSE CONTRE L'INCENDIE

L'alimentation en eau potable sera réalisée conformément aux prescriptions en vigueur du Syndicat Eau Atlantique'eau.

Les branchements particuliers seront réalisés par une entreprise agréée par le syndicat AEP (ou concessionnaire).

La niche, le clapet antiretour, fourniture et pose des compteurs et la mise à niveau du citerneau sont à la charge des acquéreurs.

La défense contre l'incendie sera assurée conformément aux prescriptions du SDIS.

VII - SIGNALISATION

Le lotisseur mettra en place une signalisation et les plaques de rues.

Nota : L'implantation des équipements communs au sol tels figurant sur les plans techniques du dossier du lotissement n'est donnée qu'à titre indicatif.

L'implantation exacte de ces équipements sera déterminée lors de la phase de réalisation des travaux.

Aucun acquéreur de lots ne pourra mettre en cause l'implantation réelle de ces équipements sur le domaine public.

L'acquéreur désirant faire déplacer un équipement commun sollicitera, auparavant, l'avis du maître d'ouvrage et de l'Association Syndicale des propriétaires. Dans l'hypothèse où les espaces communs seraient cédés à la Commune de CORCOUÉ SUR LOGNE et passeraient dans le domaine public, toute autorisation devra être demandée à Monsieur le Maire de CORCOUÉ SUR LOGNE. L'intégralité des frais inhérents à cette opération incombe au demandeur.

VIII – ESPACES VERTS

Des espaces verts communs seront répartis, comprenant des zones engazonnées, des plantations sur paillages bois naturels ou bâche.

La végétation existante sera conservée au maximum.

Les types de végétaux seront soumis à l'avis des services techniques de la mairie, avant validation.

IX – ORDURES MENAGERES

La collecte se fera de porte à porte via les dessertes internes du lotissement. Les acquéreurs des lots, devront déposer leurs conteneurs d'ordures ménagères à cet endroit la veille au soir ou le jour programmé du ramassage. Ils ne devront pas y rester plus longtemps qu'il n'est strictement nécessaire pour leur enlèvement. Cet emplacement devra toujours être dans un état de propreté impeccable, aucun dépôt sauvage sur l'opération et autour de ces emplacements ne sera admis.

X – TRAVAUX DIFFERES

Seront éventuellement différés, conformément à l'article R442-13 du Code de l'Urbanisme, les travaux suivants :

- la réalisation du revêtement définitif des voies,
- l'aménagement des trottoirs,
- la pose des bordures,
- la mise en place des équipements d'éclairage,
- la réalisation des espaces verts.

PA8-2 – PLAN VOIRIE ET PROFILS EN TRAVERS TYPE (schéma de principe)

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

PA8-3 – PLAN ASSAINISSEMENT EU ET EP (schéma de principe)

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

PA8-4 – PLAN RESEAUX SOUPLES (schéma de principe)

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

PA9 – DOCUMENT GRAPHIQUE FAISANT APPARAÎTRE UNE HYPOTHÈSE D'IMPLANTATION DES BATIMENTS

Cf plan à l'échelle 1/500 ci-joint en annexe au dossier

PA10 – PROJET DE REGLEMENT**SOMMAIRE****I – DISPOSITIONS GENERALES**

I.1 OBJET DU REGLEMENT

I.2 CHAMP D'APPLICATION

I.3 CARACTERE DE LA ZONE

II - LE REGLEMENT

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3 –ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 12 –STATIONNEMENT

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

III – DIVERS

III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

III.3 TAXES

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

I – DISPOSITIONS GENERALES**I.1 OBJET DU REGLEMENT**

Il a pour but de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « Le Clos de la Normandière », sur la commune de Corcoué sur Logne.

I.2 CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Corcoué sur Logne définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les permis de construire déposés dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U. existant à la date de l'autorisation d'aménager. En effet, dans un délai de 5 ans à compter de l'achèvement du lotissement, un permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à l'acte autorisant le lotissement.

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu, et en avoir pris une parfaite connaissance.

I.3 CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Corcoué sur Logne approuvé, en zone 1AU. Le secteur 1AU est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

II - LE REGLEMENT

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Les constructions admises sur les présents lots ne sont qu'à usage d'habitation et leurs annexes.

Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.

Les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

Le nombre de logement est limité à 1 par lot toutefois, la réunion de 2 lots pour l'édification d'une construction pourra être autorisée. Dans ce cas, l'abstraction sera faite de la limite séparative.

ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES

Confère document d'urbanisme en vigueur

Le plan de composition (pièce PA4) définit la voie de distribution ouverte à la circulation automobile, les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules et la continuité piétonne.

Chaque parcelle est accessible depuis la voie de circulation.

Tout accès véhicule à travers un espace vert et une place de stationnement en commun est interdit.

Les accès sont définis sans modification possible.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Il est ici rappelé que les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée devront impérativement permettre le raccordement en gravitaire vers les branchements EU-EP mis en place par le lotisseur.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Il est fixé arbitrairement une surface plancher de 250 m² par lot.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m ²)	SURFACES PLANCHER MAXIMALES AUTORISEES (m ²)
Lot 1	408	250
Lot 2	285	250
Lot 3	486	250
Lot 4	338	250
Lot 5	338	250
Lot 6	337	250
Lot 7	336	250
Lot 8	532	250
Lot 9	469	250
Lot 10	466	250
Lot 11	334	250
Lot 12	345	250
Lot 13	437	250
Lot 14	383	250
Lot 15	413	250
Lot 16	436	250
Lot 17	504	250
Lot 18	454	250
Lot 19	512	250
Lot 20	487	250
Lot 21	500	250
Superficie totale cessible	8 800 m²	5 250 m²
Espaces communs : (en m²)	3 675 m²	Soit 30 % de la superficie totale de l'opération
dont Espaces verts	1 823 m²	Soit 15 % de la superficie totale de l'opération
Superficie totale de l'opération	12 475 m²	

N.B. Les superficies ci-dessus ne seront définitives qu'après le bornage et le mesurage du lot.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions graphiques du plan de composition (pièce PA 4).

Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des zones constructibles figurées par une trame verdâtre au plan de composition et devra s'accrocher sur la zone figurée en bleu (pièce PA 4).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions graphiques et à la légende du plan de composition approuvé (pièce PA 4) et joint au présent règlement.

Il est à noter ici que certains lots sont impactés par la présence d'arbres sur les propriétés riveraines de l'opération, des Z.N.A. (Zone non aedificandi, interdite à toute construction) ont donc été précisés à cet effet sur le plan de composition (pièce PA 4).

Rappel important

Dans le cadre de la réalisation des travaux, l'aménageur se réserve le droit de réaliser des zones en déblais ou remblais sur l'ensemble de l'assiette foncière afin d'adapter le projet aux contraintes topographiques du terrain actuel. Les acquéreurs devront prendre leurs précautions et vérifier par leurs propres moyens les conditions de réalisation de leur projet.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR - PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

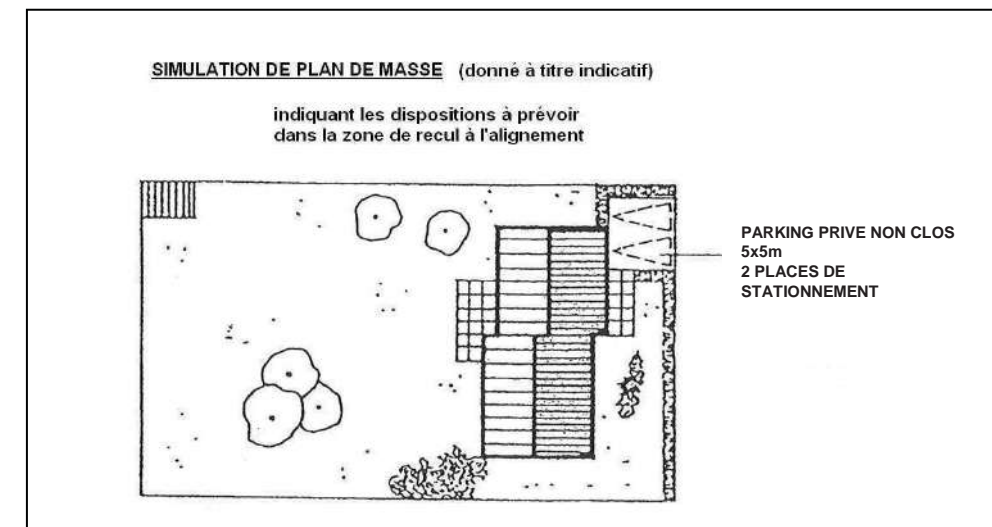
Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

Sur chaque lot est imposé un emplacement privatif non clos pouvant accueillir 2 places de stationnement. L'emplacement de ce parking non clos est précisé sur le plan de composition (cf. pièce PA 4). Son emplacement est figée.

Il est rappelé que tous stationnements prévus pour les activités professionnelles seront obligatoirement réalisés sur la parcelle privative.



ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 16 - INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

III – DIVERS

III.1 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 qu'en conformité avec l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions (y compris les clôtures éventuelles) ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu une autorisation de construire exigée par les textes en vigueur.

III.3 TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur permis de construire, des différentes taxes en vigueur.

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents réseaux existants mis en place au droit de sa parcelle par le lotisseur.

Fait à Machecoul, Avril 2021

CDC CONSEILS.

PA12 – ENGAGEMENT DU LOTISSEUR DE CONSTITUER UNE ASL DES ACQUEREURS DE LOTS

DECLARATION DE CONSTITUTION D'UNE ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DE PARCELLES

Je soussigné, M. SEVESTRE Yves, agissant en qualité de représentant de la société CILAOS dont le siège social est à REZE, 73 rue Aristide Briand, inscrite au registre de commerce de Nantes sous le n° de SIRET 431 844 950 000 52.

Prend l'engagement :

Conformément à l'article R. 442-7 du Code de l'urbanisme de constituer une Association Syndicale Libre des acquéreurs des lots, association à laquelle seront dévolus la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs, jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

Fait à REZE

Le