

MAÎTRISE D'OUVRAGE



FRANCE TERRE DEVIQ
3, rue Célestin Freinet
BP 20313
44203 NANTES - Cedex 02
Tel : 02-40-20-04-44

Géomètre - Expert
Maître d'oeuvre

ONILLON LEBOEUF DECHENAUX
Société Civile Professionnelle
Géomètres-Experts associés
8bis, Place St Jacques - B.P 39 609
44196 CLISSON Cedex
Tel 02.40.54.02.30 - Fax 02.40.54.09.62
e-mail : contact@sopold.com



PIECE

PA 10

Département de La Loire-Atlantique

Commune de **GETIGNE**

Rue de la Sèvre - Rue du Beau Vallon

VOU POUR ETRE ANNEXE
A L'ARRETE MUNICIPAL DU

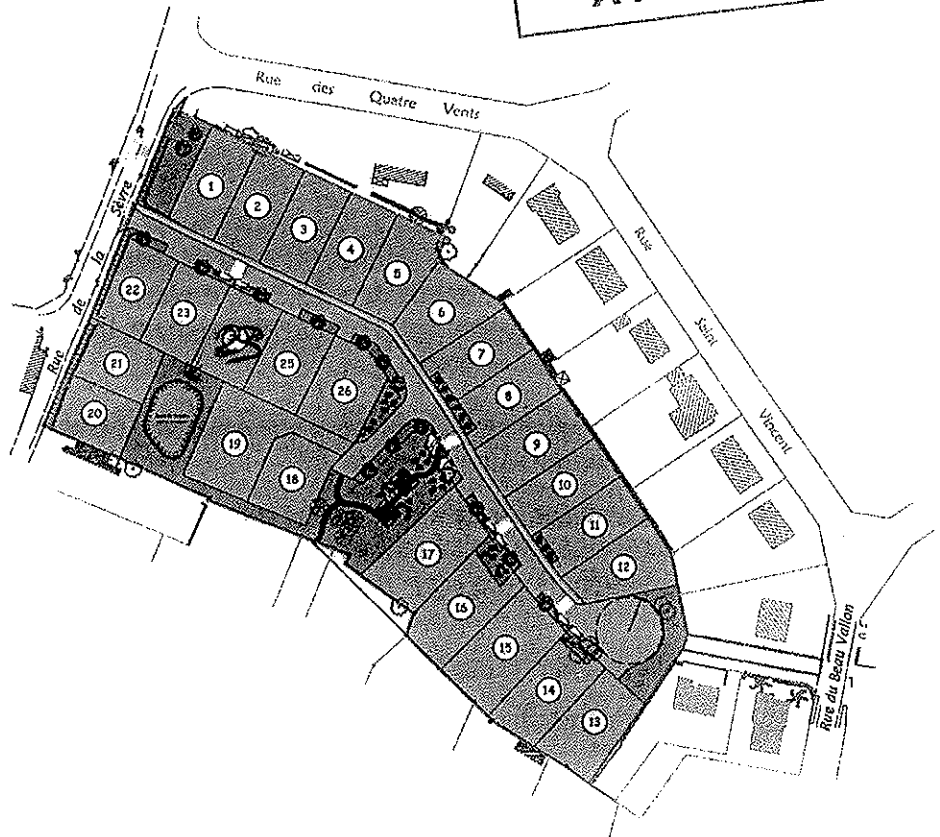
21 NOV. 2011

Le Maire,

Lotissement
"Les Logis du Beau Vallon"

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE
COMMUNE DE GETIGNE
23 AOUT 2011
ARRIVÉE

REGLEMENT



Dossier : 2011 012

Juillet 2011

Date	Modifications
16.06.11	

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

1 - Désignation de la propriété lotie

Le terrain à aménager est cadastré au plan de la commune de GETIGNE, lieu-dit « Beau Vallon », section BC n°53,54,56,75 à 78,81,411p,562 à 565,646,648,650,652,654,656,658,705 et 706 pour une contenance de 18 039 m² et confronte :

- Au nord et à l'est, un ensemble de propriétés bâties (lotissement des années 70) desservies par la rue des Quatre Vents, la rue Saint Vincent et la rue du Beau Vallon (huit propriétés),
- Au sud, différentes parcelles bâties (lotissement des années 2000) accessibles par la rue de Terbin,
- A l'ouest, la rue de la Sèvre.

2 - Répartition des terrains

Les terrains réservés pour des équipements ou des usages collectifs et les terrains destinés à une utilisation privative, tels que répartis par le projet architectural, paysager et environnemental joint à la demande de permis d'aménager, se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs : les espaces communs comprennent les voies, les espaces verts, aires de parking qui sont affectés à l'usage de tous les propriétaires de lots ; l'ensemble sera la propriété de l'Association Syndicale des Colotis,
- terrains privatifs : les terrains privatifs sont destinés à la construction et comprennent les lots numérotés de 1 à 26 (lot 19 : logements sociaux).

3 - Objet du règlement

Sans préjudice des droits des tiers, et en complément de l'ensemble des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de GETIGNE, à savoir notamment le Plan Local d'Urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article R. 111-1 du Code de l'urbanisme, et leurs modifications susceptibles d'intervenir, le présent règlement s'applique.

Les constructions, travaux, aménagements et installations réalisés dans le lotissement doivent se conformer aux dispositions du présent règlement.

Le règlement fixe les règles d'urbanisme et servitudes d'intérêt général applicables à l'intérieur du lotissement ci-dessus identifié, tel que son périmètre est défini par les plans et documents graphiques du projet joint à la demande de permis d'aménager et par le permis lui-même délivré par l'autorité administrative compétente.

Ces règles, prescriptions et dispositions ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception, conformément à l'article L. 123-1 du Code de l'urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

4 - Communication du règlement

En application des dispositions de l'article L. 442-7 du Code de l'urbanisme, le présent règlement doit être remis aux acquéreurs des lots lors de la signature de la promesse de vente ou de l'acte de vente et doit leur avoir été communiqué préalablement.

II - REGLES D'UTILISATION DES SOLS

1 - Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Sont interdits les constructions, ouvrages et installations autres que les bâtiments destinés à l'usage exclusif d'habitation et leurs annexes.

En particulier, il est formellement interdit d'édifier des locaux ou de les transformer à usage commercial ou industriel ou de bureaux quand bien même ces locaux ne seraient pas classés au titre des établissements dangereux, insalubres ou incommodes.

Cependant sont admises les constructions, ou les changements de destination de constructions existantes, à usage de bureaux à condition que la surface réservée aux activités soit inférieure à la moitié de la surface hors oeuvre nette du bâtiment principal.

2 - Conditions de l'occupation des sols

L'implantation du bâtiment principal, du garage et de toute autre annexe de quelque nature que ce soit, accolée ou non au bâtiment principal, et la localisation des plantations et des clôtures, doit être effectuée, pour chaque lot, en fonction des règles du PLU applicable (articles 1AUa6 et 1 AUa7).

A ce sujet, il est ici précisé que chaque lot (sauf le lot 19) devra prévoir un emplacement de parking privatif non clos pour le stationnement de deux véhicules. Certains lots ont cet emplacement imposé. Les autres lots pourront le positionner selon leur projet. En tout état de cause, tout garage couvert devra être implanté à 5 m minimum en recul de l'alignement de la voie.

3 - Densité des constructions

La SHON maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 4990m².

Dans cette limite, la SHON maximale constructible sur chaque terrain sera déterminée par le lotisseur à la vente de chaque lot

4 - Accès et voirie

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot. Cet accès devra être adapté à son usage et aménagé de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Les accès aux lots sont mentionnés sur le plan de composition (PA4). Chaque lot (sauf le lot 19) devra prévoir un emplacement de parking privatif non clos pour le stationnement de deux véhicules. Certains lots ont cet emplacement imposé. Les autres lots pourront positionner ce dernier selon le projet d'implantation de construction retenu. En tout état de cause, tout garage couvert devra être implanté à 5 m minimum de l'alignement de la voie.

5 - Aspect extérieur

1. En ce qui concerne les constructions principales

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent respecter l'harmonie créée par les bâtiments existants et le site. Elles doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage.

Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Les châssis et procédés de captage solaire en couverture et en toiture sont autorisés sous réserve d'être intégrés à l'architecture de la construction.

2. En ce qui concerne les extensions et annexes accolées et isolées

Tous les murs extérieurs des extensions et annexes accolées doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

Les annexes isolées doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que le bâtiment principal ou en bois vernis (ou : de teinte naturelle)) dans le cas d'un abri de jardin.

Ces annexes doivent être de volumétrie simple et d'aspect soigné.

6 - Clôtures

1. En façade et en limites séparatives jusque la façade avant du bâtiment principal :

Les clôtures sont constituées :

- Soit d'une haie doublée ou non d'un grillage (h maxi : 1.50 m),
- Soit par un muret (h maxi : 1 m), surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture constituée de lisses (h totale maxi : 1.50 m).

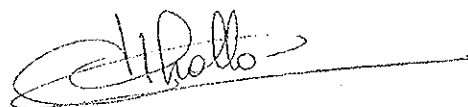
2. Au-delà, en limites séparatives et en fond de parcelles, les dispositions du PLU en vigueur s'appliquent.

7 – Servitudes

Seul le lot 20 sera grevé d'une servitude de tréfonds d'une largeur de 3.00m, et ce pour le passage d'une canalisation EP permettant le raccordement du bassin de rétention à la canalisation existante au niveau de la rue de la Sèvre. Toutes constructions y compris annexes seront interdites sur l'emprise de la servitude.

Fait à CLISSON, le 19 juillet 2011

France TERRE DEVIQ – Mme THOLLON Jeannine



VILLE DE GETIGNE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

CHAPITRE 1 - DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUa

CARACTERE DE LA ZONE 1AUa

Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée, destinée à accueillir des urbanisations nouvelles, sous réserve de la réalisation des équipements nécessaires à la viabilisation de la zone.

Afin d'éviter les constructions anarchiques, l'urbanisation de ce secteur ne pourra se faire que sous la forme d'opérations d'ensemble, permettant un développement cohérent et rationnel de l'agglomération. L'aménagement de ces secteurs doit respecter les orientations spécifiques d'aménagement figurant au dossier PLU.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation,
- Les constructions agricoles et industrielles,
- Les dépôts et stockages à ciel ouvert,
- L'ouverture de carrières et de gravière,
- Les terrains et de camping et de caravaning,
- Le stationnement de caravanes soumis à autorisation et les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION

Sont admises sous réserve, les occupations et utilisations du sol suivantes :

2.1 - Les affouillements et les exhaussements des sols s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige.

2.2 - Les constructions à usage d'habitation et celles susceptibles d'être gênées par le bruit le long de la voie R.D.149 et de sa déviation, sous réserve qu'elles bénéficient d'un isolement acoustique satisfaisant aux conditions de l'arrêté préfectoral du 19 mai 1999.

2.3 - Les constructions et installations ne sont autorisées que sous respect des diverses dispositions du document « Orientations d'Aménagement » du présent PLU pour les secteurs où cette OA existe (voirie, espaces verts, etc.)

VILLE DE GETIGNE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

2.4 - Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur 1AUa. Elles ne seront également autorisées que sous réserve que les charges d'équipements et celles pour le raccordement aux divers réseaux publics existants ou prévus, soient prises en charge par l'aménageur,

2.5 - Les équipements d'intérêt général sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

2.6 - Dans les programmes de logements, en opération groupée, présentant une surface hors œuvre nette (SHON) supérieure ou égale à 1000 m², un pourcentage de 20% minimum de la SHON devra obligatoirement être affecté à la création de logements à caractère social.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUa 3 - ACCES ET VOIRIE

3.1 - Accès :

Toute autorisation sera refusée sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle sera également être refusée si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant des accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques sera limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre, peut-être imposé.

Sur les routes départementales, les nouveaux accès doivent être limités et regroupés. Tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

3.2 - Voirie :

La création de voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 m
- largeur minimale d'emprise : 10 m

Les voies en impasse, desservant au moins trois logements, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

VILLE DE GETIGNE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

ARTICLE 1AUA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Alimentation en eau potable : Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

4.2.1 - Eaux usées domestiques : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

4.2.2 - Eaux résiduelles : : Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, l'évacuation des eaux résiduelles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un prétraitement est nécessaire.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4.4 - Electricité - téléphone - télédiffusion :

Pour les constructions et installation nouvelles :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

Dans le cas des lotissements, le lotisseur est tenu de réaliser tous les travaux nécessaires à la viabilité.

4.5 - Déchets :

Un local ou un emplacement Déchet sera exigé dans le cadre d'opérations de logements collectifs, de constructions à usage d'équipements ou d'activités.

ARTICLE 1AUA 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS POUR ETRE CONSTRUCTIBLES

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Hors agglomération, les constructions doivent être implantées à :

VILLE DE GETIGNE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

- 75 m de l'axe de la RD 149 ou 35 m en cas de projet urbain,
- 25 m de l'axe des autres RD,
- 15 m de l'axe des autres voies publiques,
- 5 m de l'alignement des voies privées (dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement),
- 15 m des berges des cours d'eau et étiers.

Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être autorisées lorsque le projet jouxte une construction existante de valeur ou en bon état, à condition de présenter une unité architecturale avec celle-ci.

Ces retraits ne s'appliquent pas :

- aux constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation ou la réfection des constructions existantes.

6.2 - En agglomération, toute construction doit être implantée par rapport aux différentes voies ouvertes à la circulation dans les conditions suivantes,

- à l'alignement ou à 5 m minimum par rapport à l'alignement des autres voies de circulation existantes, à modifier ou à créer
- 35 m de l'axe de la RD 149

Des implantations différentes sont possibles dans les cas suivants :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente, le retrait devra être le même que celui du bâtiment existant.
- lorsque le projet jouxte une voie non ouverte à la circulation.
- lorsque le projet concerne un ouvrage de transport et/ou de distribution électrique.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les ouvrages de transport et/ou de distribution électrique ne sont pas soumis aux règles suivantes.

7.1 - Implantation par rapport aux limites aboutissant aux voies sur une profondeur de 20 mètres à partir de la limite de recul observée en application de l'article 1-AUa 6

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à

VILLE DE GETIGNE

Équipement de la commune de Getigne - Règlement de l'urbanisme - 2010

l'égout du toit, avec un minimum de 3 m,

- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

7.2 - Implantation par rapport aux autres limites et au-delà de la bande des 20 mètres définie au 7.1 :

Tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 3 m.

Cette règle ne s'applique pas aux constructions de hauteur inférieure ou égale à 3,20 m à l'adossement lorsqu'elles s'implantent en limite séparative.

ARTICLE 1AUA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 9 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 1AUA 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant tout remaniement.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- 6 m à l'égout des toitures, pour les constructions à usage d'habitation,
- 9 m à l'égout des toitures, pour les constructions d'hébergement collectif à vocation hôtelière, sanitaire ou sociale, et pour les constructions à usage d'activités,
- La hauteur des annexes ne pourra pas dépasser 3,20 m à l'égout du toit.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages de transport et/ou de distribution électrique, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures, ni aux équipements collectifs.

ARTICLE 1AUA 11 - ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

11.1 - Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

VILLE DE GETIGNE

MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

La prise en compte de l'environnement justifie une ouverture architecturale, des installations et l'utilisation de matériaux liés aux énergies renouvelables et à la gestion maîtrisée des ressources naturelles (énergie solaire, géothermie, gestion des eaux pluviales, etc.) sous réserves d'une bonne intégration paysagère, dans le respect des dispositions énoncées à l'article 11.

11.2 - Les toitures:

Les panneaux solaires sont autorisés en toiture, de même que les tuiles photovoltaïques, quelque soit le type de toiture retenu par le projet.

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les toitures des constructions traditionnelles à usage d'habitation devront comprendre deux pentes principales de 30° maximum, couvertes de tuiles demi-rondes en usage dans la région.

Toutefois, pour les constructions traditionnelles, des toitures-terrasses pour des parties inférieures à 30% de l'emprise globale de la construction seront acceptées pour les parties en extension, hors du corps principal du bâtiment, ainsi que pour les annexes et dépendances.

Toutefois, en cas de projet d'architecture contemporaine, d'autres dispositions pourront être retenues si elles s'intègrent dans l'environnement.

11.3 - Clôtures : Les clôtures éventuelles à l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul doivent être constituées soit :

- soit d'une haie de 1,80 m de hauteur maximum,
- soit par un mur bahut de 1 m de hauteur maximum surmonté ou non d'une grille, d'un grillage ou d'une clôture, constituée de lisses. La hauteur totale ne dépassera pas 1,80 m.
- soit par une clôture bois d'une hauteur maximale de 1,80 m,
- soit par un grillage ou par des lisses d'une hauteur maximale de 1,80 m.

En limite séparative :

- soit d'une haie de 1,80 m de hauteur maximale,
- soit d'un grillage de 1,80 m de hauteur maximale,
- soit par un mur de 1,80 m de hauteur maximum,
- soit par une clôture bois de 1,80 m de hauteur maximum,
- soit par des brandes de 1,80 m de hauteur maximum.

Des dispositions différentes pourront être exigées dans la mesure où le terrain d'assiette est concerné par une servitude de visibilité.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive, mais la hauteur de l'ensemble ne peut être supérieure à 1,80 m.

La constitution des clôtures ne devra pas gêner la visibilité routière.

VILLE DE GETIGNE

MODIFICATION DE PLAN LOCAL D'URBANISME - REGLEMENT

Les matériaux destinés à être recouverts tels que les parpaings, béton... doivent être enduits.

Les clôtures en plaque de béton seront interdites en façade et sur la profondeur de la marge de recul.

ARTICLE 1AUA 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

12.1. Construction à usage d'habitation : La superficie minimale à prendre en compte étant de 25 m², il est exigé : deux places de stationnement par logement.

En lotissement ou en construction groupée de plus de trois logements, il sera créé une place supplémentaire pour 3 logements sur des espaces communs utilisés en parking.

Pour les locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat, il n'est exigé qu'une place de stationnement.

12.2. - Construction à usage de bureau et de service : Une place de stationnement par 40 m² de surface de plancher hors oeuvre nette.

Pour ces constructions, la place de stationnement doit aussi intégrer la marge de manœuvre soit 25 m² au total par place de stationnement.

12.3 - Constructions à usage commercial : Une place de stationnement par 20 m² de surface de vente.

12.4 - Etablissements divers

- Hôtel : une place de stationnement par chambre,
- Restaurant : une place de stationnement par 10 m² de salle de restaurant.

12.5 - La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE 1AUA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes. Les espaces communs doivent être traités en espaces d'agrément plantés.

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige d'essence locale pour 50m² de terrain.

Dans les opérations d'ensemble, 15% de la superficie de l'opération devra être traité en espaces communs d'agrément et planté.

Il sera exigé qu'au moins la moitié de ces espaces fasse l'objet d'un

VILLE DE GETIGNE

Commune de Getigne, Rue de la Chapelle, 10000 - 98100 GETIGNE

espace vert d'un seul tenant.

Le choix des essences les plus favorables fait l'objet de recommandations particulières rappelées en annexe au présent règlement.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14UA 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle particulière.