

Lotissement " Les Jardins de La Blairie "

Commune de CLISSON - Route de La Blairie

Département de La Loire Atlantique

Commune de CLISSON

Route de La Blairie

PA 04404317A3001

REÇU LE

06 MAR. 2017

MAIRIE DE CLISSON

Lotissement " Les Jardins de La Blairie "

Pièce : PA 10

REGLEMENT

visa de l'architecte Conseil

Maître d'Ouvrage :



IFI DEVELOPPEMENT OUEST

2, rue Marie Curie
6552411
44124 VERTOU Cedex
Tel. : 02.51.79.18.96

Maître d'oeuvre / Géomètre Expert :



PROGEO CONSEILS
Géomètres-Experts

S. LEBOEUF - N. DECHENAU

8bis, Place Saint Jacques
44190 CLISSON

Tel : 02.40.54.02.30
Fax : 02.40.54.09.62
contact@progeoconseils.com



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

Dossier : 2015 139

Avril 2017

Date	Modifications

I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - 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 lotissement « Les Jardins de La Blairie ». Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie dudit lotissement.

Les occupations et utilisations du sol sont réglementées par le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et plus précisément par celles du présent règlement de lotissement.

Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Le règlement du lotissement ne s'applique qu'aux espaces privés ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement. Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Les Jardins de La Blairie » situé sur la commune de CLISSON, tel que le périmètre est défini par les documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

1.2 - Obligation du permis de construire

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 exigé par les textes en vigueur.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement. Celui-ci s'applique à toute construction, y compris aux constructions d'annexes et d'abris de jardin et de clôtures qui doivent faire l'objet d'une demande en Mairie préalablement à l'exécution des travaux.

L'édification d'éventuelles clôtures devra faire l'objet d'une Déclaration Préalable en Mairie.

1.3 - Dispositions complémentaires aux règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de la commune de CLISSON, sont applicables au présent lotissement.

Cependant, les prescriptions ci-après, apportent des précisions en raison d'éléments inhérents au lotissement.

II - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable sous réserve du droit des tiers et s'ajoute aux règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de CLISSON, à savoir le Plan Local d'Urbanisme, zone 1AU.

Il est opposable à quiconque détient, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Sur la présente opération, il sera fait application des règles en vigueur au moment de l'instruction des demandes d'autorisation de construire.

Cette réglementation est complétée par les éléments suivants.

2.1 - Occupation et utilisation du sol admises à des conditions particulières

Il est autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de construction à usage principale d'habitation, la construction d'un abri de jardin en bois ou d'annexe d'une surface n'excédant pas 10 m², et la réalisation d'une piscine.

Il est également autorisé la réalisation de construction à usage principal de bureau ou d'artisanat sous réserve de ne pas porter atteinte, de par les nuisances qu'elles peuvent engendrer, à la tranquillité du voisinage (bruit, poussière, émanations d'odeurs, fumée, circulation, manutention, risques d'incendie ou d'explosion).

La subdivision de lot est interdite. La réunion de deux lots contigus pour réaliser un seul logement est également interdite. Pour tous les lots, excepté l'ilot social destiné à recevoir 8 logements, il sera réalisé un seul logement sur chaque lot. Toutefois, la réunion de lots contigus en vue du dépôt d'un permis de construire groupé conduisant à la réalisation d'un nombre de logements identique au nombre initial de lots réunis est autorisée.

2.2 - Accès et voirie

La desserte automobile s'effectuera à partir de la route de La Blairie.

Les accès des lots n°1, 2, 6, 7, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 27 figurés sur le plan de composition seront obligatoirement respectés.

Les accès aux autres lots sont figurés à titre indicatif sur le plan de composition. Leur emplacement pourra être modifié, sous réserve qu'ils ne présentent pas un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques et pour celles des personnes utilisant ces accès.

2.3 - Desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et branchements réalisés par l'aménageur.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord du lotisseur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

NB : Les prestations du lotisseur et les obligations de l'acquéreur sont définies dans un cahier des charges purement contractuel de droit privé imposé à tous les propriétaires de lot du lotissement.

Toute autre demande de raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive du demandeur.

PA 04404317A3001

2.4 - Division du terrain

La superficie apparente du lotissement, indiquée au plan de composition, est décomposée de la façon suivante :

- 27 lots (1 à 27) en accession libre destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article II-2.1) ;
- 1 lot (A) destiné à la construction de 8 logements sociaux.

Surface totale apparente du projet : 19 364 m²

Les superficies ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre expert.

Les espaces communs comprenant les espaces verts, la voirie et les réseaux divers, seront cédés à l'Association Syndicale créée conformément à l'article R 442-7 du Code de l'Urbanisme.

2.5 – Possibilité maximale d'occupation des sols

Il a été fixé pour l'ensemble du lotissement, une surface de plancher constructible définie sur le document PA 29, d'un maximum de 4900 m².

2.6 – Implantation des constructions

Les constructions devront être implantées en respect des règles suivantes :

Implantation par rapport aux voies :

- Pour les lots 1 à 14 : 3.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie principale du lotissement ;
- Pour les lots 15 à 18 et l'îlot A : 5.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie principale du lotissement ;
- Pour le lot 19 : 3.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie principale du lotissement et 3.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie secondaire ;
- Pour les lots 20 et 21 : 3.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie secondaire du lotissement ;
- Pour le lot 22 : 5.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie principale du lotissement et 5 mètres minimum par rapport à l'alignement avec la voie secondaire ;
- Pour les lots 23, 24 : 5.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie secondaire du lotissement ;
- Pour les lots 25, 26 : 3.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie secondaire du lotissement et 5.00m minimum par rapport à l'alignement avec la route de la Blairie ;
- Pour le lot 27 : 5.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie principale du lotissement, 3.00m minimum par rapport à l'alignement avec la voie secondaire et 5.00m minimum par rapport à l'alignement avec la route de la Blairie.

Implantation par rapport aux limites séparatives latérales :

- Limites latérales (limites ayant un contact avec la voie du lotissement donnant accès au lot)
 - Pour les lots 2, 3, 5 à 9, 11, 12, 16, 17, 19 à 23, 26 et 27 : les constructions seront implantées sur la limite ou en retrait de celle-ci. En cas de retrait, la distance sera d'au moins 3.00m ;
 - Pour les lots 1, 4, 10, 13 et 18 : les constructions seront implantées en recul d'au moins 3.00m par rapport à la limite Sud. Pour la limite nord, les constructions seront implantées sur la limite ou en retrait de celle-ci. En cas de retrait, la distance sera d'au moins 3.00m ;
 - Pour les lots 14, 15 et l'îlot A : les constructions seront implantées en recul d'au moins 3.00m par rapport à la limite Nord. Pour la limite Sud, les constructions seront implantées sur la limite ou en retrait de celle-ci. En cas de retrait, la distance sera d'au moins 3.00m ;
 - Pour les lots 24 et 25 : les constructions seront implantées en recul d'au moins 3.00m par rapport à la limite Est. Pour la limite Ouest, les constructions seront implantées sur la limite ou en retrait de celle-ci. En cas de retrait, la distance sera d'au moins 3.00m ;

- Limite de fond de parcelle (limite à l'opposé de la voie du lotissement donnant accès au lot)

Les constructions seront implantées avec un recul d'au moins 3 mètres de la limite

2.7 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il sera autorisé sur chaque lot au maximum :

- Un bâtiment à usage principal d'habitation :
- La construction d'un abri de jardin en bois ou d'annexe d'une surface n'excédant pas 10 m² :
- La réalisation d'une piscine.

2.8 – Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions (annexes comprises) ne devra pas excéder 40% de la superficie du terrain.

2.9 – Hauteur des constructions et adaptation au sol naturel

Les bâtiments devront présenter un seuil minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux d'assainissement EU / EP.

En cas de rez-de-chaussée, la hauteur de façade des constructions ne pourra excéder 3 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

En cas d'étage, la hauteur de façade des constructions ne pourra excéder 6 mètres mesurée à partir du niveau du sol naturel jusqu'à l'égout du toit.

Les sous-sols et ½ sous-sols peuvent être autorisés à condition qu'un branchement soit possible aux réseaux d'assainissement EU et EP avec une pente d'au moins 1 cm / m.

La hauteur des bâtiments annexes, s'ils ne sont pas dans le volume de la construction, ne pourra dépasser 3.20 m en cas d'implantation en limite du terrain.

2.10 – Volumes des constructions

Les volumes des constructions devront respecter l'article 1AU11 du Plan Local d'Urbanisme.

En cas d'étage, le volume du R+1 devra s'harmoniser avec le ou les volumes du rez-de-chaussée, afin de ne pas constituer une masse importante dans le paysage.

Les vérandas situées sur la façade sur rue sont interdites.

2.11 – La Couverture

La couverture des constructions devra respecter l'article 1AU11 du Plan Local d'Urbanisme. En cas de couverture de tuiles, celles-ci seront impérativement des tuiles canal, de tons mêlés rouge et rouge foncé.

2.12 - Façades

Les façades des constructions devront respecter l'article 1AU11 du Plan Local d'Urbanisme.

2.13 - Cheminées

Les souches seront dans le plan des pignons et axées sur le faîtage. Elles ne présenteront pas de tablettes, et auront une largeur d'au moins 0.80 m.

Elles seront agrémentées d'un couronnement en briques

2.14 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords PA 04404317A3001

2.14.1 - Expression architecturale

Les pignons de constructions donnant sur des angles de rues devront être traités comme des façades avec percement. Les murs d'angles donnant sur le domaine public sont interdits.

Suivant l'architecture envisagée, il pourra être utilisé des matériaux ou des techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche relevant de la Haute Qualité Environnementale ou de l'utilisation d'énergies renouvelables. Leurs matières et leurs couleurs devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les maisons à ossature bois et d'architecture contemporaine sont autorisées.

Les dispositifs et équipements liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Les toitures vitrées seront autorisées pour les vérandas et puits de lumière.

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés de préférence à l'arrière de l'habitation.

Les souches de cheminée seront placées au plus près du faîtage et des pignons, conformément aux règles de sécurité en vigueur.

Les toitures terrasses seront autorisées sur une partie de la construction.

Tout dossier de permis de construire ou de déclaration de travaux devra mentionner les matériaux, le type d'enduit utilisé ainsi que leur couleur.

2.14.2 - Clôtures

Rappel : Les clôtures ne sont pas obligatoires

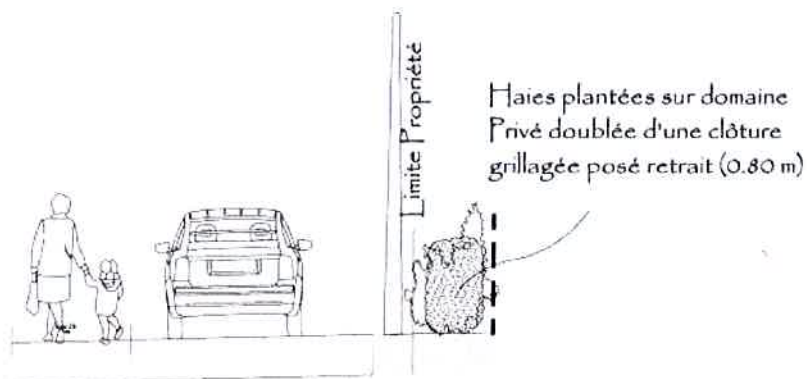
Des clôtures constituées d'un grillage d'une hauteur de 1.50m seront édifiées par l'aménageur :

- sur la limite Ouest des lots 1 à 14 ;
- sur la limite Sud des lots 1, 4, 10, 13, 18, 25, 26 et 27 ;
- sur la limite Nord des lots 3, 9, 12, 14, 15, 22, 23 et 24.

Dans le cas des clôtures réalisées par les acquéreurs, le traitement de celles-ci devra faire l'objet d'une Déclaration Préalable en Mairie en respectant les prescriptions définies ci-après :

• A l'alignement des voies intérieures

La clôture sera constituée d'une haie libre ou taillée, doublée ou non d'un grillage métallique. Celui-ci sera plastifié vert foncé sur poteaux de même couleur d'une hauteur de 1,00 m implanté à l'arrière de celle-ci à au moins 0.80 m en retrait de la limite de propriété ; la haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.



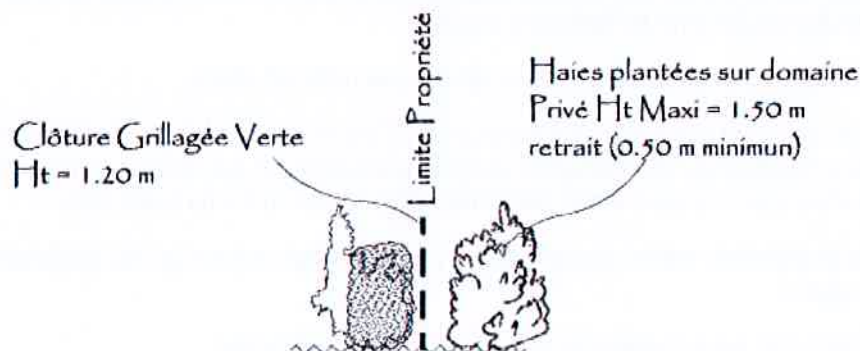
L'utilisation du grillage seul est interdite.

Les acquéreurs prendront à leur charge les raccordements de trottoirs ou chaussées après construction des clôtures, ces raccordements seront effectués à l'identique.

Les clôtures devront se retourner afin de faire ressortir par rapport au jardin avant, une aire de stationnement privative non close dans l'esprit du croquis joint ci-après (cf. page 8).

• Clôture en limite séparative (De l'alignement jusqu'au droit de la façade de la construction)

La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 1.50 m maximum. La haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.50 m.



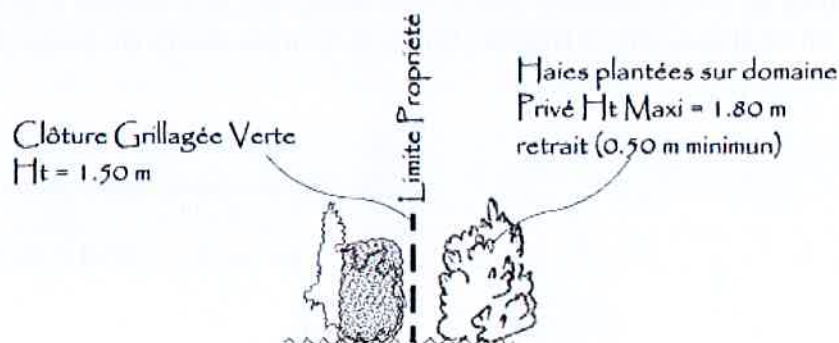
• Clôture en limite séparative (Au-delà de la façade principale et fond de lot)

La clôture sera constituée par une haie libre avec possibilité d'incorporer un grillage métallique plastifié vert foncé sur poteaux de même couleur, d'une hauteur maximale de 1.50 m.

La haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.80 m.

Eventuellement, des murs peuvent également se composer avec l'architecture de la construction pour en prolonger les pignons en n'excédant pas une hauteur de 1.80 m sur une longueur de 6.00 m maximum. Ils seront réalisés en toute propriété, enduits sur les 2 faces et traités comme la façade de la construction. La cote de référence au sol sera prise par rapport au terrain le plus bas.

**NB : La clôture sera réalisée en toute propriété ou en mitoyenneté avec l'accord du riverain.
Les clôtures en éléments de béton moulé seront interdites.**



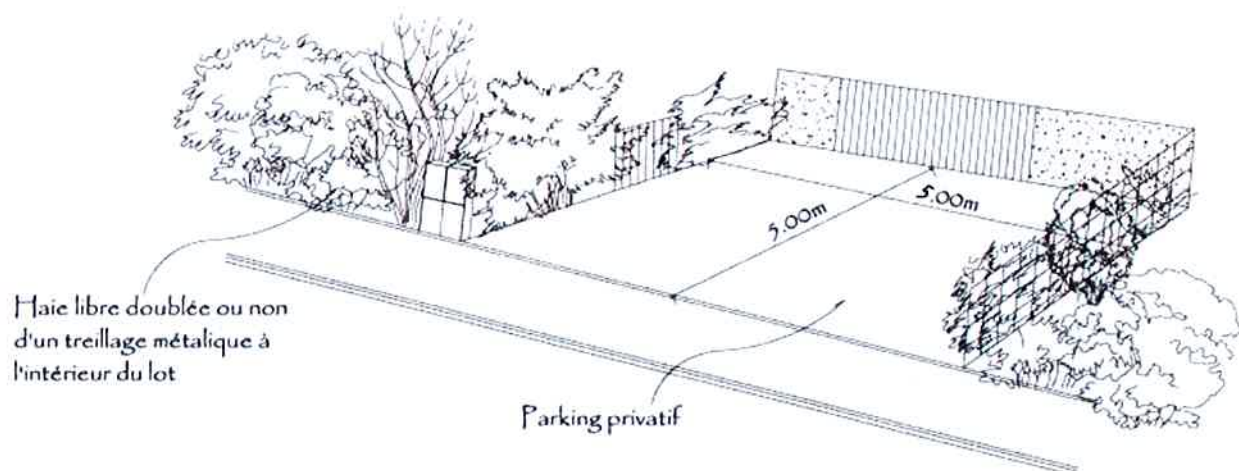
PA 04404317A30 01

2.15 - Stationnement des véhicules

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnements constituées d'un emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique permettant le stationnement de deux véhicules. Celui-ci sera de dimension 5.00 x 5.00 m maximum et sera soit simple, soit jumelé avec un autre emplacement conformément au plan de composition.

Cet emplacement peut supporter un portail reculé de 5.00 m et un portillon sur le côté.

Portails et portillons seront de même nature.



- Les portails seront en bois ou métal peint ajouré et encadré de piles de maçonnerie à couronnement.
- Les portails en plastique sont interdits.
- Les places de stationnement seront aménagées avec un revêtement perméable de type pavés gazon (Greenblock ou équivalent)

III - PRESCRIPTIONS PAYSAGERES

3.1 - Préservation des éléments paysagers du site

La végétation existante sera conservée afin d'assurer une continuité conformément au plan de l'état initial. La strate arbustive sera agrémentée et enrichie, en privilégiant des plantations locales, plus résistantes aux conditions climatiques et adaptées à la faune locale (arbustes à baies comestibles).

3.2 - Traitement paysager

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes définis dans la liste ci-dessous.

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Celles-ci seront composées d'arbustes variés avec un minimum de 5 variétés en mélange constitué de feuillage persistant et caduc. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et port différents et aux fleurs, fruits, bois ou feuillage, décoratifs.

Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

La végétation existante au moment de l'acquisition des lots doit être conservée, (qu'il s'agisse d'arbres anciens ou de jeunes haies vives) même si ces derniers sont situés à moins de 2.00 m de la limite de propriété. Si les végétaux sont malencontreusement détruits, ils devront être remplacés. Les plantations récentes seront remplacées par des végétaux identiques en force et essences (genre, espèce et cultivar). Les arbres anciens seront remplacés par des arbres-tige 20/24, de même essence (genre et espèce).

Les végétaux présents sur les lots devront être entretenus par le propriétaire du lot qui devra effectuer un travail de taille des arbres et des arbustes.

La taille des arbustes se fait en 2 temps :

- Un nettoyage du sujet en le débarrassant du bois mort, des rameaux dépérissant ou en surnombre,
- une coupe des rameaux conservés afin de les raccourcir.

La règle principale est de tailler les sujets justes avant que ne se développent les futurs rameaux qui vont fleurir. Ainsi 2 périodes de taille sont préconisées :

- en fin d'hiver (février mars) pour les arbustes à floraison tardive (été et automne). C'est au printemps que ces arbustes forment les pousses qui fleuriront quelques mois plus tard.
- en fin de printemps (au mois de juin) pour les arbustes à floraison printanière. Ces arbustes fleurissent sur les pousses formées au cours de l'été ou de l'automne précédent.

Le propriétaire prendra toutes les précautions nécessaires pour préserver les plantations des attaques des insectes et maladies.

Il devra être planté 1 arbre haute-tige pour 200 m² de terrain. Les arbres ne seront pas plantés à moins de 2.00 m des limites séparatives.

Les haies de conifères (Thuya, Cupressocyparis X leylandii,...) et de laurier-palme (Prunus laurocerasus) sont interdites

PALETTE VEGETALE

La végétation (arbres et arbustes) participent au paysage du quartier en formation, qu'ils soient plantés sur le domaine privé ou sur le domaine public.

Les plantations d'arbres peuvent être faites en référence à la liste suivante :

- Arbres fruitiers
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Frênes (*Fraxinus excelsior*, *Fraxinus ornus*)
- Magnolia (*Magnolia grandiflora*)
- Erables (*Acer platanoides*, *Acer saccharinum*, *Acer negundo*)
- Marronnier rouge ou blanc (*Aesculus carnea*, *Aesculus hippocastaneum*)
- Albizia (*Albizia julibrissin*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Arbre de judée (*Cercis siliquastrum*)
- Cornouiller (*Cornus controversa* sp)
- Bouleaux (*Betula utilis*)
- Tulipier de Virginie (*Liriodendron tulipifera*)
- Amelanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*, *Sorbus domestica*, *Sorbus torminalis*)

- Laurier tin - *Viburnum tinus*
feuillage persistant
forme arrondie
floraison blanc rosé de décembre à avril



- Photinia - *Photinia x fraseri* 'Red Robin'
feuillage persistant
forme érigée
jeunes pousses rouge vif
floraison en avril-mai



- Oranger du Mexique - *Choysia ternata*
feuillage persistant
forme arrondie
fleurs blanches de mars à mai puis en été



- Cornouiller blanc - *Cornus alba* 'Ellegantissima'
 - feuillage caduc
 - forme arquée
 - bois rouge vif très décoratif en hiver
 - floraison blanche en avril-mai



- Viome - *Viburnum plicatum* 'Lanarth'
 - feuillage caduc
 - forme étalée
 - floraison blanc en mai



Cette liste peut être complétée par des essences offrant une variété de couleurs diversifiée mais ayant toujours un caractère rustique adaptée à la région et au site :

- Forsythia - *Forsythia Mée d'Or* 'Courtaneur'
 - feuillage caduc
 - forme arrondie
 - floraison jaune en mars



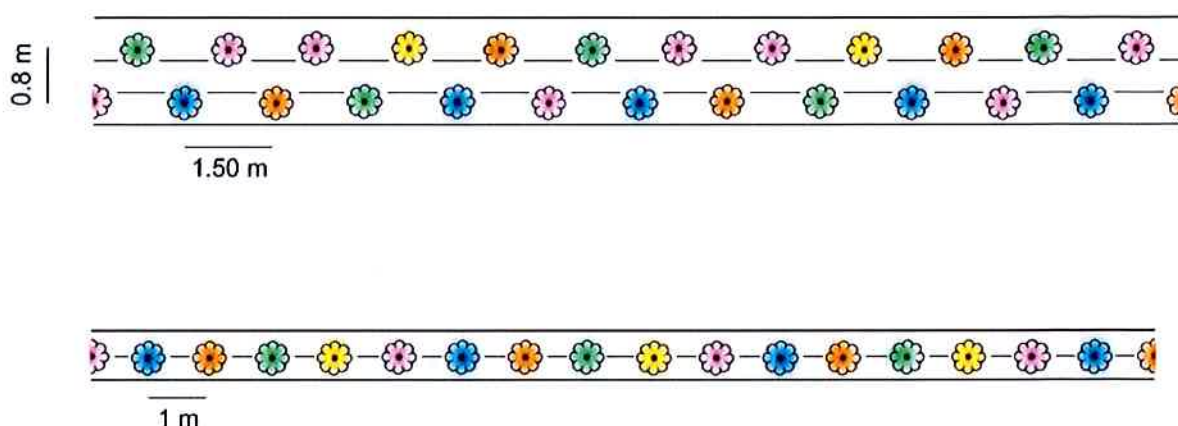
- Ceanothe - *Ceanothus thyrsiflorus*
 - feuillage persistant
 - forme arrondie
 - floraison bleu clair en mai-juin



PA 04404317A3001

Afin de présenter une richesse végétale et une qualité esthétique, les haies devront être constituées de plusieurs essences. L'intérêt des haies polyspécifiques est multiple :

- elles jouent un rôle d'écran vis à vis des voisins grâce aux différentes formes des végétaux qui s'associent et se complètent;
- elles offrent un caractère ornemental toute l'année grâce à l'utilisation de feuillages, floraisons et fructifications variées;
- elles sont moins sensibles à une attaque parasitaire ou un accident climatique, et la perte d'une espèce n'entraîne pas la destruction de la haie dans son entier.



Afin de permettre le bon développement des végétaux et la qualité esthétique de la haie, les plantations se feront sur deux lignes en quinconce, en alternant les essences. Une séquence végétale sera répétée plusieurs fois, donnant une ossature et une unité au jardin.

Les plantations peuvent être réalisées sur une seule ligne. Le manque d'épaisseur de la haie devra être compensé par un rapprochement des végétaux pour obtenir un étoffement végétal.

La conduite en haie libre nécessite tout de même une taille annuelle pour éviter que les espèces les plus vigoureuses n'étouffent les autres espèces de croissance plus lente.

À LA PLANTATION L'HIVER SUIVANT

Caducs : Ne pas tailler sauf plantation tardive, en cas de bourgeons démarrés : raccourcir alors de 1/3 à 1/2.

Persistants : On peut ne pas tailler, ou raccourcir les grands rameaux.

Caducs et Persistants : Raccourcir de 1/3 à 1/2 surtout les fortes pousses. Recéper à la base les caducs qui ne posséderaient qu'une seule tige.



LES ANNÉES SUIVANTES Fin février ou juin, suivant espèces :

- **Espèces à floraison printanière de février à mai :** en juin, rabattre de 1/2 à 2/3 les tiges florales, sauf celles des espèces à baies qui ne seront rabattues qu'après leur chute.
- **Espèces à floraison estivale de juin à septembre :** ne rabattre qu'en fin d'hiver (fin février), avant le départ en végétation, pour garder les teintes et les fruits d'automne.
- Tailler plus sévèrement les tiges très vigoureuses pour équilibrer la haie.



Les plantations de thuyas (*Thuja* sp), faux-cyprès (*Chamaecyparis* sp), cyprès (*Cupressus* sp), et x cupressocyparis (*cupressocyparis* sp), *Pyracanthas* et *Berberis* en haie monospécifique taillée sont interdites.

PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES

L'utilisation de matériaux naturels pour les revêtements de sol ou le décor (bois, pierres, terre cuite...) sont à privilégier. De même les revêtements drainants (sable stabilisé, gazon renforcé...) seront préférés à des surfaces imperméables.

Pour diminuer le recours à l'arrosage, les plantations en pleine terre seront à favoriser, plutôt que l'utilisation de pots et/ou jardinières. Les surfaces plantées seront recouvertes de paillage de préférence biodégradable (copeaux de bois, paillettes de lin, écorces de pin...). Cette pratique permet également de diminuer la pousse des plantes adventices.

La diversité végétale (mise en place en privilégiant les arbustes, plantes grimpantes, plantes vivaces et plantes couvre-sol) permet de diminuer les risques phytosanitaires (un insecte, un champignon ou un parasite est souvent inféodé à un nombre restreint de plantes).

IV - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

PA 04404317A30 01

4.1 - Syndicat des acquéreurs

L'association syndicale des copropriétaires sera constituée dans l'année d'attribution du premier lot.

Le lotisseur ou le syndicat des acquéreurs seront tenus de faire remise gratuite de l'ensemble des ouvrages sans qu'aucun des acquéreurs n'ait le droit de s'y opposer.

Les espaces communs du lotissement demeureront des espaces affectés à l'usage du public sans aucune restriction. Ils resteront ouverts à l'usage de tous et ne pourront en aucun cas être privatisés. L'association syndicale du lotissement pourra le cas échéant demander la rétrocession des espaces communs dans le domaine public communal.

4.2 - 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 et du cahier des charges réalisé par le lotisseur dont un exemplaire sera remis à l'acquéreur de lot.

4.3 - Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L 442.10 du code de l'urbanisme).

Conformément à l'article L 442.9 du Code de l'urbanisme et sauf opposition de la majorité des co-lotis, les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir.

4.4 - Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie de CLISSON tant pour la construction principale et la construction d'annexes.

4.5 - Taxes

Tout projet de construction sera soumis aux taxes d'urbanismes en vigueur sur le territoire communal.