

# PERMIS D'AMENAGER

Article R 421-19 du Code de l'Urbanisme

Département de Loire Atlantique

Commune de Dréfféac

Lieudit: Le Clos Merçais

Section A, AB et ZA

## Lotissement "Le Clos Merçais"

### REGLEMENT

Article R 442-6 a du Code de l'Urbanisme

Date	Indice	Nature des modifications

Dressé par:



**Cabinet BARBERY-CATTANEO**  
Géomètre Expert

Topographie - Etude - Foncier

B.P.2 2, Rue de la Gare 44260 SAVENAY

Tel : 02 40 56 91 73 - Fax : 02 40 56 92 27

3287-Plèces écrites.dwg

Déclarant:

**BATIPROMO**

La grande Noë  
44630 PLESSE

Ref : S3495

# PA10

Mai 2008

## SOMMAIRE

### DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 : MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES  
ET EMPRISES PUBLIQUES ET PRIVEES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 : CONSTRUCTIONS ANNEXES ET AUTRES QU'A USAGE  
D'HABITATION

ARTICLE 9 : CLOTURES

ARTICLE 10 : ACCES – STATIONNEMENT DES VEHICULES

ARTICLE 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

ARTICLE 12 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES  
POSEES PAR LE REGLEMENT

ARTICLE 13 : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

ARTICLE 14 : TAXES

## DISPOSITIONS GENERALES

### **OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « LE CLOS MERCAIS » à DREFFEAC.

### **CHAMP D'APPLICATION**

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune de DREFFEAC définies par le Plan Local d'urbanisme en vigueur dans la commune et le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

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.

Le complément graphique du présent règlement est le plan masse.

### **ARTICLE 1 : MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL**

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation.

Toutefois, l'exercice de professions de services ou libérales sera autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, dans la mesure où cette occupation n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage.

**Il ne sera autorisé qu'un logement par lot sauf pour le lot n° 16.**

### **ARTICLE 2 : ACCES ET VOIRIE**

L'accès au lotissement « LE CLOS MERCAIS » se fait par la rue du Clos Merçais

Les lots 1 à 17 sont accessibles à partir de la voie nouvelle créée dans le cadre du projet.

Chaque lot ne pourra bénéficier que d'un seul accès véhicule sauf le lot n°16.

Toute création d'accès autre que ceux prévus au plan de composition est interdite.

### **ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toutes constructions édifiées sur les lots devront obligatoirement être raccordées par des réseaux souterrains, positionnés entre la limite du domaine public et la ou les constructions, aux réseaux mis en place par le lotisseur et ceci aux frais du candidat constructeur : électricité, téléphone, eau potable, assainissement (réseaux séparatifs eaux pluviales, eaux usées).

Les acquéreurs seront tenus à toute remise en état des voiries et réseaux divers après exécution des travaux. Le lotisseur pourra se substituer aux propriétaires défaillants mais, le cas échéant, les frais de remise en état resteront en totalité à la charge de l'acquéreur et seront mis en recouvrement par le lotisseur.

### **ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

L'ensemble du lotissement couvre une surface totale de 15 765 m<sup>2</sup>, dont 11 119 m<sup>2</sup> cessibles divisés en 17 lots, numérotés de 1 à 17 inclus.

La surface moyenne des lots est de 654 m<sup>2</sup>.

Les surfaces communes représentent 4 646 m<sup>2</sup>, soit 29 % de la surface totale du lotissement.

Elles concernent les voies, parkings, espaces verts et communs et bassin, non cessibles, qui resteront propriété de l'association syndicale.

Les espaces verts représentent 1939 m<sup>2</sup>, soit 12 % des surfaces totales.

#### **TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)**

Il n'est pas fixé de COS en zone 1AU

N° du lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	S.H.O.N (m <sup>2</sup> )
1	611	250
2	724	250
3	650	250
4	690	250
5	728	250
6	700	250
7	701	250
8	701	250
9	660	250
10	700	250
11	645	250
12	689	250
13	683	250
14	531	250
15	524	250
16	624	450
17	558	250

Les surfaces indiquées sont approximatives et ne seront définies qu'après bornage des lots. Elles sont fournies à titre indicatif.

**ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX LIMITES SEPARATIVES**

5-1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait de 3 mètres au minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer. Le retrait sera porté à 6 mètres pour les garages.

5-2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :  
Application des règles du P.L.U. et du plan de composition.

**ARTICLE 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

**Le plancher du rez-de-chaussée pour les lots 7, 8, 9, 10, 11, 16, 17, 18 sera au minimum à la cote altimétrique de 7.80m NGF.**

Application des règles du P.L.U.

**ARTICLE 7 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Application des règles du P.L.U.

**ARTICLE 8 : CONSTRUCTIONS ANNEXES ET AUTRES QU'A USAGE D'HABITATION**

8-1 - Les constructions annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune sont interdites.

8-2 - Les constructions annexes d'une superficie supérieure à 20 m<sup>2</sup> doivent être réalisées dans les mêmes matériaux que la construction principale.

**ARTICLE 9 : CLOTURES**

En sus des règles du P.L.U., les clôtures seront végétalisées.

Les limites séparatives entre les parcelles et en fond de parcelles seront matérialisées par un grillage vert plastifiées dont la hauteur ne pourra excéder 1.50 m, avec un soubassement de 30 cm maximum. La végétation pourra ainsi s'appuyer sur ce grillage pour créer une sorte de barrière végétale.

Il est conseillé de réaliser des haies vives avec des arbustes d'essences variées, s'inscrivant dans le paysage bocager environnant. Les haies de conifères type thuya ou laurier palme sont exclues.

Il est cependant nécessaire de tenir compte du développement potentiel des végétaux et arbustes en considérant que les distances légales de plantations par rapport aux limites prévues à l'article 671 du Code Civil ne sont que des minima. En particulier, il conviendra de

veiller à ce qu'il n'y ait aucun débordement des branches et branchages sur le domaine public ou sur les parcelles limitrophes.

En cas d'accord des deux propriétaires riverains, les végétaux peuvent être implantés en mitoyenneté.

L'espace de 6 m de largeur sur 6 m de profondeur pour le stationnement ne pourra être clôturé en limite de domaine public.

### **ARTICLE 10 : ACCES – STATIONNEMENT DES VEHICULES**

De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation collectives, sur des espaces réservés à cet effet et figurés au plan de composition ci-annexé.

### **ARTICLE 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les jardins devront être soigneusement aménagés et régulièrement entretenus.

### **ARTICLE 12 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT**

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir qu'en conformité avec le code de l'urbanisme

### **ARTICLE 13 : OBLIGATION DE 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 préalablement le Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

### **ARTICLE 14 : TAXES**

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur Permis de Construire, des différentes taxes et participations exigibles sur le terrain de la commune de DREFFEAC.

A DREFFEAC,  
Le

