

Commune de SAINTE FOY

Lieu-dit : La Brunière

Lotissement à usage principal d'habitation
"Les Rives de la Vertonne 3"

PA10 - REGLEMENT

A SAINTE FOY, le
L'Aménageur,

MAITRE D'OUVRAGE

**SARL LOTI-OUEST
ATLANTIQUE**

28, rue de la Coutancière
44240 - La Chapelle-sur-Erdre
☎ : 02.40.72.54.16 - 📠 : 02.40.72.55.90

DOSSIER	SL09.896/92563
DATE	Mars 2011

CONCEPTION



Cabinet Christophe SUSSET
Géomètres Experts Associés
26 rue Jacques-Yves Cousteau - BP 50352
85009 LA ROCHE S/ YON cedex
Tél : 02.51.37.27.30 - Fax : 02.51.46.05.43
E-mail : accueil@cabinet-susset.fr
Site Internet : <http://www.susset.fr>

I - OBJET DU REGLEMENT

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs. 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 Rives de la Vertonne 3" situé au lieu-dit "La Brunière" sur la Commune de SAINTE FOY, cadastrée section AB n° 109p et 51p, pour une superficie arpentée de 18 510 m² tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel (doc. PA3) et autres documents graphiques du dossier de demande de permis d'aménager.

2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 10 Février 2009.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Outre les prescriptions portées aux articles AU1 à AU14 de ce document, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

2.1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Pas de prescription complémentaire par rapport au PLU.

2.2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Il sera autorisé sur l'ensemble du lotissement la réalisation de constructions à usage d'habitation, réservée à l'acquéreur du lot, et leurs annexes limitées à un seul logement par lot. Chaque lot sera indivisible.

Toutefois, l'exercice d'une profession à caractère commercial, artisanal ou libéral pourra être autorisé dans la mesure où il n'entraînera pas de nuisance pour l'environnement et que le stationnement correspondant aux besoins soit assuré sur la parcelle concernée.

Les espaces communs pourront recevoir des équipements et installations à caractère d'intérêt général (transformateur EDF, point de collecte de tri sélectif,...) nécessaires au bon fonctionnement de la zone.

2.3 - ACCES ET VOIRIE

Tous les lots (1 à 27) seront desservis par les voies intérieures (Voie A, B, C et D) construites dans le cadre de la viabilité de cette opération.

L'emplacement des accès véhicules aux lots indiqué au plan masse sera imposé pour les lots 1 à 9, 12, 14 à 16, 18, 20 à 22, 24, 25 et 27 et devra être strictement respecté. Pour les autres lots, cet emplacement n'a qu'un caractère préférentiel. En cas de modification, celui-ci devra tenir compte des coffrets, candélabres, plantations ou aires de stationnements publics réalisés en bordure de voirie.

Pour les lots situés en bordure d'espaces plantés ou engazonnés (EV1 à EV6), aucun accès, même piéton, ne sera autorisé sur ces espaces (endroits mentionnés au plan de composition – Doc. PA4).

Pour les lots 1 à 10, 14, 15, 19 à 21, 23, 25 et 27, aucun accès automobile ne sera autorisé aux emplacements indiqués au plan de composition (PA4).

2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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 l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, GAZ, PTT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

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

NB : Les prestations de l'aménageur 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.

2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUE DES LOTS

- Les lots numérotés 1 à 27 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement ;
- Les lots Voie A, B, C, D et EV1 à EV6 constituent l'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voirie, espaces verts).

La réunion de lots pour l'édification d'une seule construction ou d'un permis groupé sera soumise à acceptation préalable du maire. Dans le cas d'autorisation, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces lots.

2.6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions devront respecter les zones non aedificandi figurant au plan de composition (doc. PA4) étant entendu que dans tous les cas, les garages devront se situer en retrait d'au moins 5,00 m par rapport à l'alignement délivré pour permettre la réalisation du parking public.

Dans tous les cas les acquéreurs de lots devront adapter leur construction aux équipements desservant leur lot et à la voirie finie.

Les équipements d'infrastructure et les équipements publics (tels qu'un poste de transformation électrique par exemple) sont exemptés de la règle précédente lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent et sous réserve qu'ils ne portent pas atteinte à la sécurité des usagers des voies (visibilité).

2.7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les zone non aedificandi figurant au plan de composition (doc. PA-4).

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

Pas de prescription complémentaire par rapport au PLU.

2.9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription complémentaire par rapport au PLU.

2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

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

2.11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

CONSTITUTION DES CLOTURES

♦ Cas des clôtures en façade (alignement de la voie) pour les lots 1 à 9, 14 partie, 15 partie, 19 partie, 20, 21 partie et 27

Une haie bocagère ou fleurie sera réalisée par l'aménageur en domaine privé et aura une hauteur maximale de 1 m 50.

Cette haie, qui devra être entretenue par les acquéreurs des lots, pourra être doublée d'un grillage vert à mailles soudées (maillage maximum 100mm x 50mm) d'une hauteur de 1 m 50 également, en arrière de la haie, coté privé.

Aucun accès automobile ne sera autorisé aux emplacements de cette haie indiqués au plan de composition (PA4).

♦ **Cas des clôtures en façade (alignement de la voie) pour les lots 10 à 13, 14 partie, 15 partie, 17, 19 partie, 21 partie, 23, 25 et 26 et en limites séparatives jusqu'au droit de la façade de la construction principale.**

- Les clôtures végétales auront une hauteur maximum de 1 m 50 ;
- Les clôtures minérales (partie bétonnée) auront une hauteur maximum de 1,00 m. En cas de construction d'un mur de clôture, il devra être enduit sur les deux faces de couleur identique à la construction principale du lot.

Les clôtures devront :

- se retourner sur les limites séparatives jusqu'à l'alignement de la façade de la maison d'habitation.
- contourner les parkings privés non clos, ceux-ci devant obligatoirement rester ouverts sur les voies du lotissement.

Les propriétaires prendront à leur charge les raccordements des trottoirs après la construction des clôtures. Les raccordements seront effectués à l'identique.

♦ **Cas des clôtures en limites séparatives au-delà du droit de la façade de la construction principale, en limites d'espaces verts ou d'opération :**

Les clôtures seront constituées :

- soit d'une haie d'une hauteur de 2,00 m maximum,
- soit d'un mur de clôture de 1,00 m de hauteur maximum (partie bétonnée) qui devra être enduit sur les deux faces de couleur identique à la construction principale du lot. Il pourra être surmonté d'un grillage plastifié vert ou d'un dispositif à clairevoie, pour une hauteur maximale de 1,80 m.

2.12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins trois places de stationnement constituées :

- une place à l'intérieur du lot : un garage incorporé ou non à l'habitation ou une aire de stationnement à l'intérieur de la parcelle ;
- deux places sur l'emplacement privatif de 5,00 x 5,00 m minimum non clos ouvert sur la voie publique.

2.13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces privatives libres de toute construction devront être plantées ou engazonnées.

Les haies auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La superficie hors œuvre nette attribuée pour les trente lots du lotissement est de 4 400 m². Elle sera répartie à chaque lot selon le tableau ci-dessous :

N° lot	Superficie	SHON
1	493 m ²	150 m ²
2	423 m ²	150 m ²
3	446 m ²	150 m ²
4	417 m ²	150 m ²
5	516 m ²	150 m ²
6	600 m ²	150 m ²
7	600 m ²	150 m ²
8	441 m ²	150 m ²
9	440 m ²	150 m ²
10	495 m ²	150 m ²
11	500 m ²	150 m ²
12	504 m ²	150 m ²
13	512 m ²	150 m ²
14	522 m ²	150 m ²
15	487 m ²	150 m ²
16	480 m ²	150 m ²
17	413 m ²	150 m ²
18	484 m ²	150 m ²
19	404 m ²	150 m ²
20	404 m ²	150 m ²
21	408 m ²	150 m ²
22	521 m ²	150 m ²
23	437 m ²	150 m ²
24	564 m ²	150 m ²
25	420 m ²	150 m ²
26	406 m ²	150 m ²
27	425 m ²	150 m ²

SHON réservée par l'aménageur	350 m ²
-------------------------------	--------------------

TOTAL	4 400 m ²
-------	----------------------

3 - DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

Bien que les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement soient destinés à être incorporés au domaine public communal, une association syndicale des propriétaires sera constituée dans l'année de l'attribution d'un 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.

En attendant le classement dans le domaine public, le sol des voies demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. L'entretien des voies, des espaces communs, des réseaux incombera à l'aménageur jusqu'à la prise en charge par l'Association Syndicale des propriétaires. Le classement dans le domaine public ne pouvant intervenir qu'après l'obtention du certificat de conformité.

3.2 - TAXES

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur à la date de dépôt du permis de construire, à savoir :

- la Taxe Locale d'Équipement (TLE),
- la Taxe du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE),
- la Taxe Départementale d'Espaces Naturels Sensibles (TDENS),
- la Taxe de Raccordement au Réseau d'Eaux Usées (PRE).

En cas de modification des taux de ces taxes ou au cas de création de taxes nouvelles, les acquéreurs seront tenus de s'y soumettre.

3.3 - ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot et mention de cette remise sera figurée dans l'acte de vente.

3.4 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DE REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de 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 L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22 et R442.23 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.

3.6 - 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 Sainte Foï tant pour la construction principale et la construction annexe que pour les clôtures.