

Département de la Loire-Atlantique

Commune de DERVAL

Lotissement « Le Clos Morin »

PA10 – REGLEMENT DE LOTISSEMENT

VU pour être annexé
à l'Arrêté Municipal du
Le Maire,

16 JUL. 2008

"Par délégation du Maire"
L'Adjoint
Gérard MESLET



Maître d'Ouvrage

RABINE PROMOTION

Lotisseur - Promoteur

2, Rue Claude Chappe

BP 60759

44481 CARQUEFOU Cedex

☎ : 02.40.52.63.63

☎ : 02.40.40.29.31

Commune de DERVAL

Dossier n°08-071

Géomètre

Cabinet AUBINEAU PRUNET

Sarl de Géomètres Experts

13, rue de la Duchesse

44100 NANTES

☎ : 02. 40.46.20.08

☎ : 02.40.43.25.68

CHAPITRE I

1.01 OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales s'appliquant aux espaces privatifs imposées dans le lotissement.

Il s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Clos Morin » situé sur la commune de DERVAL, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état actuel.

Le présent règlement s'appliquera en sus de la réglementation du plan local d'urbanisme applicable sur la Commune de DERVAL (PLU approuvé).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit tout ou partie de lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location qu'il s'agisse de première vente ou location de revente ou de locations successives.

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

1.02 ORIGINE DE LA PROPRIETE

Le terrain faisant l'objet du présent règlement figure au cadastre de la commune de DERVAL section XC sous le numéro 192.

1.03 DIVISION DU TERRAIN

Il s'agit d'un lotissement réservé à la construction de maisons individuelles, jumelées ou non. Les espaces du lotissement indiqués au plan parcellaire annexé se décomposent de la manière suivante :

Espaces commun.....	2 254 m ²
Terrains privatifs 8 lots	<u>5 256 m²</u>
TOTAL du Lotissement	7 510 m ²

Les surfaces des terrains indiquées au présent règlement sont approximatives et sont susceptibles d'être modifiées lors de l'implantation définitive du parcellaire par le géomètre.

1.04 RAPPEL – OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, quelles que soient leur nature et leur importance, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

CHAPITRE II

2.01 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISES

Respect des règles du PLU zone 1AU.

2.02 TYPES D'OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions, lotissements, groupe d'habitation, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.
- les constructions destinées à abriter des activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Sont soumises à conditions :

- la création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.
- les affouillements et exhaussements liés à la réalisation de bassin de rétention au titre de la loi sur l'eau ou pour la création de réserves incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

2.03 ACCES ET VOIRIE

2.03.01 Accès

L'accès des lots se fera sur les voiries existantes : Chemin Rural n°2 dit du Thu et Rue du Clos Morin.

Les accès véhicules seront réalisés aux endroits mentionnés sur le plan de composition annexé.

2.03.02 Voirie

Les voies utilisées pour le lotissement sont préexistantes à l'aménagement et seront utilisées en l'état : Chemin Rural n°2 dit du Thu et Rue du Clos Morin.

2.04 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le lotissement comporte les réseaux et équipements en :

- eau potable
- eaux pluviales
- eaux usées
- électricité
- téléphone.

Tous ces réseaux créés sont établis en souterrain sous le domaine public excepté pour le réseau d'eaux pluviales situé Rue du Clos Morin qui s'exercera par le biais du fossé existant. Seuls les accès bénéficieront d'un busage.

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, sur les différents branchements mis en place par le lotisseur (coffrets, regards, citerneaux, etc...)

exceptés pour les branchements d'eaux pluviales pour les lots situés Rue du Clos Morin. Ces derniers ne bénéficieront pas de regards de branchements. Les acquéreurs raccorderont directement leurs lots sur le fossé existant en prenant toutes les précautions nécessaires afin de ne pas perturber le bon fonctionnement de ce réseau.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (regard, coffrets EDF et PTT, plantations, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord du lotisseur, et des concessionnaires des réseaux
- que par les entrepreneurs désignés par le lotisseur et les concessionnaires
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

2.04.01 - Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation doit être raccordée au réseau public d'eau potable (réseau mis en place, extension du réseau), conformément aux directives de la compagnie concessionnaire (Syndicat Intercommunal d'alimentation en eau potable SIAEP).

2.04.02 – Assainissement (réseau séparatif)

2.04.02.01. - Eaux usées

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. Les acquéreurs de lots sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements mis en place par le lotisseur (réseau créé jusqu'au réseau public existant Rue Georges Sand).

2.04.02.02. - Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement gravitaire des eaux pluviales dans les réseaux ou fossés créés ou existants pour la collecte et l'évacuation.

Les acquéreurs de lots sont tenus de se raccorder aux réseaux mis en place par le lotisseur ou aux fossés existants.

2.04.03 - Electricité

Tous les lots seront desservis par un réseau souterrain. Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux coffrets mis en place par le lotisseur. Les coffrets seront installés perpendiculairement à la voirie et intégrés aux clôtures.

2.04.04 - Téléphone

Tous les lots seront desservis en téléphone par un réseau souterrain, conforme aux directives de France Télécom. Les acquéreurs se raccorderont aux branchements mis en place par le lotisseur.

2.05 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les lots seront conformes au plan de composition annexé au dossier de permis d'aménager. Lots 1 à 8 destinés aux constructions individuelles et leurs annexes (un seul logement par lot).

Les acquéreurs pourront regrouper deux lots pour l'édification d'une seule construction.

2.06 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Dans l'ensemble du lotissement, les constructions doivent être implantées avec un recul

- minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies pour les garages (façades)
- minimal de 3 m par rapport à l'alignement des voies pour les habitations et autres constructions.

Les constructions doivent respecter la réglementation du PLU applicable sur la commune.

Ce retrait ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

2.07 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation respectant la réglementation (PLU) applicable sur la commune de DERVAL à savoir :

- les constructions lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de la hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

2.08 ASPECT EXTERIEUR

Respect de la réglementation (PLU approuvé zone 1AU).

Les clôtures, lorsqu'il en sera édifié, seront constituées :

En bordure de voie publique :

- soit par un mur de 0.60m de hauteur maximale
- soit par un mur de 0.60m surmonté d'une grille, de lisses ou doublé d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1.50m
- soit d'une grillage doublé ou non d'une haie, le tout d'une hauteur maximale de 1.50m
- soit en mur de palis de schiste ardoisier d'une hauteur maximale de 1.20m

En limites séparatives :

- les clôtures auront une hauteur maximale de 1m80

D'une façon générale, l'emploi du béton et des panneaux ciment est interdit.

2.09 STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (prévoir 40 m² de surface de stationnement – 3 places de stationnement).

2.10 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les zones plantées par le lotisseur sur les espaces publics devront être respectées par les acquéreurs des lots privés.

Les arbres et haies plantés devront être d'essence locale.

2.11 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation des sols n'est pas fixé.

La possibilité maximale d'occupation du sol de l'opération est fixée à SHON = 2 400 m².

Répartition : le tableau ci-dessous donne la superficie approchée de chaque lot de la SHON attribuée à chaque lot.

TABLEAU DE REPARTITION

N° Lot	SHON	Superficie approchée du lot
1	300 m ²	754 m ²
2	300 m ²	740 m ²
3	300 m ²	728 m ²
4	300 m ²	530 m ²
5	300 m ²	530 m ²
6	300 m ²	714 m ²
7	300 m ²	727 m ²
8	300 m ²	533 m ²
TOTAL	2 400 m²	5 256 m²

2.12 IMPLANTATION DES LOCAUX ANNEXES

Les locaux annexes, tels que garage, buanderie, remise, etc... devront si possible être inclus dans le volume principal de l'habitation ou accolés à celle-ci.

Toutefois, dans le cas où ces locaux annexes sont disjoints du bâtiment principal, la surface hors œuvre de ces constructions ne pourra être supérieure à 35 m².

2.13 ADAPTATIONS MINEURES

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

Une modification ne pourra intervenir que par voie d'arrêté municipal.

2.14 SERVITUDES ET AUTRES OBLIGATIONS

Les lots devront supporter la servitude créée par les divers coffrets réseaux E.D.F., Eclairage, France Télécom implantés en limite des lots côté rue.

Ces servitudes seront mentionnées à chaque plan de lot (plan de vente annexé à l'acte).
L'ensemble des acquéreurs aura l'obligation d'adhérer à l'Association Syndicale.

2.15 TAXES

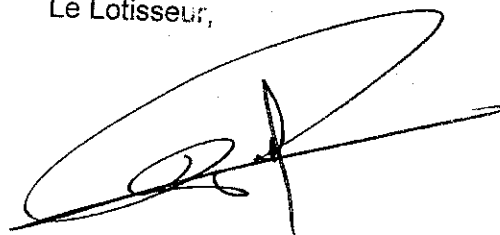
Les taxes liées au permis de construire déposé par chaque acquéreur seront à la charge de celui-ci. TLE – TD – CAUE – TDENS, de même pour la participation pour raccordement à l'égout (PRE) définie par la municipalité.

2.16 ADHESION

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.
Le présent règlement sera annulé et remplacé par les règles du PLU alors en vigueur, dans un délai de dix ans, à moins d'une décision contraire des co-lotis pour conserver le présent règlement, conformément à l'article L 315.2.1 du code de l'urbanisme.

Fait à DERVAL, le 06.06.2008.

Le Lotisseur,



Siège social
47, rue du Faubourg de Béré - 44110 CHATEAUBRIANT
Adresse postale
2, rue Claude Chappe - B.P 60759 44481 CARQUEFOU Cedex
Tél. 02 40 52 63 63 - Fax 02 40 40 29 31
RCS 444 604 181 00017 APE 701 A