

# PERMIS D'AMENAGER

## Département de Loire Atlantique

Commune de **DONGES**

Lieudit "La Digenais"

**ZE n°124-125-248-249-260-261-301p-569p**

# "Le Clos des Oliviers"

## Règlement

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

FONCIER  
URBANISME  
COPROPRIÉTÉ  
BORNAGE  
TOPOGRAPHIE  
BUREAU  
D'ÉTUDES - VRD  
EXPERTISE  
IMPLANTATION  
CONSEIL

**BLAIN**  
16 rue Pierre Morin  
BP 14  
44130 Blain  
Tél. 02 40 79 02 70  
Fax 02 40 79 13 65

**SAVENAY**  
2 rue de la Gare  
BP 2  
44260 Savenay  
Tél. 02 40 56 91 73  
Fax 02 40 56 92 27

**SAINT HERBLAIN**  
37 rue Bobby Sands  
44813 Saint Herblain  
Cedex  
Tél. 02 40 86 09 73  
Fax 02 40 86 09 70

**PONT-CHÂTEAU**  
2 rue des Châtaigniers  
BP 22  
44160 Pont-Château  
Tél. 02 40 01 60 27  
Fax 02 40 88 05 26

SARL AU CAPITAL  
DE 80 000 €  
429 051 154  
RCS SAINT-NAZAIRE  
APE 7112A  
OGE N° 2000B200010

Date	Indice	Nature des modifications	
Nivellement en système    indépendant Coordonnées en système    indépendant			
<h1>PA10</h1>		<b>Pour :</b> BATIPROMO La Grande Noë 44630 PLESSE	
Echelle 1 /	Ref : S3856	Date de Creation <b>20.04.2009</b>	Fichier Autocad S3856 PA.DWG

# SOMMAIRE

## DISPOSITIONS GENERALES

<b>OBJET DU REGLEMENT</b> .....	<b>2</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION</b> .....	<b>2</b>
<i>ARTICLE 1 : MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL</i> .....	2
<i>ARTICLE 2 : ACCES ET VOIRIE</i> .....	2
<i>ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</i> .....	2
<i>ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i> .....	3
<i>ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX LIMITES SEPARATIVES</i> .....	3
<i>ARTICLE 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i> .....	3
<i>ARTICLE 7 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS</i> .....	3
<i>ARTICLE 9 : CLOTURES</i> .....	3
<i>ARTICLE 10 : ACCES – STATIONNEMENT DES VEHICULES</i> .....	4
<i>ARTICLE 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i> .....	4
<i>ARTICLE 12 : COLLECTE DES DECHETS</i> .....	4
<i>ARTICLE 13 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT</i> .....	4
<i>ARTICLE 14 : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE</i> .....	4
<i>ARTICLE 15 : TAXES</i> .....	4

## DISPOSITIONS GENERALES

### **OBJET DU REGLEMENT**

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

### **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 DONGES 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 de composition.

### **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.

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

L'accès au lotissement « LE CLOS DES OLIVIERS » se fera par la voie nouvelle depuis la voie communale située à l'Est de l'opération.

Les lots 1 à 12 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.

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

Toutes les 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 9 268 m<sup>2</sup>, dont 6 706 m<sup>2</sup> cessibles divisés en 12 lots, numérotés de 1 à 12 inclus.

La surface moyenne des lots est de 558 m<sup>2</sup>.

Les surfaces communes représentent 2 562 m<sup>2</sup>, soit 27 % de la surface totale du lotissement.

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

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

SHON AUTORISEE = Surface du lotissement x C.O.S = SHON soit  $9268^2 \times 0.30 = 2780m^2$

**La Surface Hors Œuvre Nette du lotissement est de 2400 m<sup>2</sup>.**

N° du lot	Superficie (m <sup>2</sup> )	S.H.O.N (m <sup>2</sup> )
1	470	200
2	496	200
3	534	200
4	684	200
5	562	200
6	560	200
7	553	200
8	527	200
9	639	200
10	536	200
11	545	200
12	600	200

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**

Application des règles du P.L.U. de la commune de DONGES.

#### **ARTICLE 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Application des règles du P.L.U. de la commune de DONGES.

#### **ARTICLE 7 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS**

Application des règles du P.L.U. de la commune de DONGES.

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

Application des règles du P.L.U. de la commune de DONGES.

**ARTICLE 9 : CLOTURES**

Application des règles du P.L.U. de la commune de DONGES.

**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.

Chaque lot devra comporter une entrée de lot non close de 5 m de largeur sur 5 m de profondeur servant de place de stationnement.

**ARTICLE 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

Les arbres existants situés en dehors des zones constructibles seront impérativement conservés. Les jardins devront être soigneusement aménagés et régulièrement entretenus.

**ARTICLE 12 : COLLECTE DES DECHETS**

La collecte des déchets se fera au porte à porte pour les lots 1 à 12.

**ARTICLE 13 : 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 les articles L442.10 et L442.11 du Code de l'Urbanisme.

**ARTICLE 14 : 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 15 : 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 DONGES.