

PERMIS D'AMENAGER

Département de Loire Atlantique

Commune de **CORDEMAIS**

Secteur du Grand Clos

Sections AA n°115 et AB n°126p-629p-554p-727

Lotissement de la Fontaine

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 Mendès
France
BP 34
44130 Blain
Tél. 02 40 78 02 70
Fax 02 40 78 12 15

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

SAINT HERBLAIN
37 rue Eddy Soudé
44813 Saint Herblain
Cedex
Tél. 02 40 86 09 73
Fax 02 40 86 09 70

PONT-CHÂTEAU
2 rue des Châtaigniers
BP 22
44180 Pont-Château
Tél. 02 40 01 00 27
Fax 02 40 00 05 26

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

Date	Indice	Nature des modifications
18.07.2011	A	Compléments suite aux recommandations de la Mairie de Cordemais
Nivellement en système NGF (IGN69) Coordonnées en système Lambert 93 CC47		
<h1>PA10</h1>		Pour : BATIPROMO Représentée par Monsieur PAJOT Philippe La Grand Noë 44630 PLESSE
Echelle 1 /	Ref : S4516	Date de Creation Juin 2011
		Fichier Autocad S4516 PA.DWG

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT	2
CHAMP D'APPLICATION.....	2
<i>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES.....</i>	<i>2</i>
<i>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions.</i>	<i>2</i>
<i>ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE</i>	<i>2</i>
<i>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	<i>2</i>
<i>ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	<i>3</i>
<i>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....</i>	<i>3</i>
<i>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES.....</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 15 : COLLECTE DES DECHETS</i>	<i>4</i>
<i>ARTICLE 16 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 17 : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE</i>	<i>5</i>
<i>ARTICLE 18 : TAXES</i>	<i>5</i>

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « DE LA FONTAINE » à CORDEMAIS.

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 Cordemais 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 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions.

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation avec annexes. 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 3 : ACCES ET VOIRIE

L'accès au lotissement « DE LA FONTAINE » se fera depuis la voie existante à l'Ouest du projet. Les lots sont accessibles à partir de la voie nouvelle créée dans le cadre du projet.

ARTICLE 4 : 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 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'ensemble du lotissement couvre une surface totale de 18007 m², dont 11689 m² cessibles divisés en 27 lots, numérotés de 1 à 27 inclus.

La surface moyenne des lots est de 433 m².

Les surfaces communes représentent 6 318 m², soit 35 % 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.

Les espaces verts représentent 3934 m², soit 18.85 % de la surface totale.

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

Il n'est pas fixé de COS

La Surface Hors Œuvre Nette du lotissement est de 6 575 m².

N° du lot	Superficie (m ²)	S.H.O.N (m ²)
1	400	225
2	400	225
3	557	225
4	406	225
5	460	225
6	460	225
7	400	225
8	409	225
9	419	225
10	400	225
11	548	225
12	391	225
13	410	225
14	418	225
15	407	225
16	400	225
17	404	225
18	400	225
19	593	225
20	460	225
21	460	225
22	460	225
23	465	225
24	385	225
25	396	225
26	385	225
27	396	225

Une SHON résiduelle de 500 m² restera disponible et pourra être attribuées à la demande des acquéreurs.

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

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1- Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

11.2- Toitures - Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

11.3- Clôtures - Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

Un grillage de type treillis soudé d'une hauteur de 1,20 mètre, sera installé, par l'aménageur, en limite Est des lots 14 à 19, le long de la rue de la Fontaine neuve.

ARTICLE 12 : 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 mètres de largeur sur 5 mètres de profondeur servant de place de stationnement.

ARTICLE 13 : 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 14 : POSSIBILITE MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Application des règles du P.L.U. de la commune de CORDEMAIS en vigueur à la date de dépôt du Permis de Construire.

ARTICLE 15 : COLLECTE DES DECHETS

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

Cabinet BARBERY - CATTANEO - GAUTIER - Géomètres - Experts
2 rue de la Gare - 44260 SAVENAY

**ARTICLE 16 : 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 17 : 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 un Permis de Construire ou une Déclaration Préalable exigé par les textes en vigueur.

ARTICLE 18 : 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 la commune de CORDEMAIS.