

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAUTRON

RESIDENCES DU VAL DU CENS

REGLEMENT Version 2008¹

¹ **Note :**

Le maintien de ce règlement a été ratifié conformément aux articles L315-2-1 et L315-3 du code de l'urbanisme par 208 propriétaires représentant 80% des surfaces, et acté par la mairie en février 1988.

Ce document est une copie informatique du document original.

Y sont reporté les 4 modifications de ma connaissance apportées à ce règlement, dont 3 seulement sont conformes au code de l'urbanisme (article L315-3 transformé en article L442-10 à partir du 1^{er} octobre 2007) et enregistrées en mairie.

Jean RAYNAUD – Syndic bénévole ASLP Résidences du Val du Cens - Décembre 2008

Département de Loire Atlantique

COMMUNE DE SAUTRON

RESIDENCES DU VAL DU CENS

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

d'un terrain sis au Taillis et au Doussais
créé par Monsieur Simon ROULEAU
demeurant à la Rivaudière - St Herblain.

ARTICLE PREMIER – OBJET DU PRESENT REGLEMENT

La cession de chaque lot est consentie en vue de l'édification de maisons d'habitation.

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le 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.

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

ARTICLE 2 – RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, y compris les clôtures en bordure des voies ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Chaque projet devra être examiné et visé par M. André RUE, Architecte Urbaniste, chargé de l'établissement du plan masse. Il recevra pour ce faire un exemplaire des plans avant le dépôt officiel du dossier en Mairie.²

² Suppression de ce paragraphe voté à la majorité simple en AG de mars 1995 mais non enregistré en mairie. Depuis le décès de M. Rue, la mairie considère ce paragraphe comme caduque.

ARTICLE 3 – NATURE DES CONSTRUCTIONS – PROHIBITIONS

A – Les constructions à édifier seront exclusivement à usage d’habitation. Chaque construction ne pourra comporter qu’un seul logement.

- Les lots N° 1 à 130 sont strictement réservés à la construction de pavillons isolés, jumelés, décalés ou en bande brisée, et ne pourront comporter plus d’un logement par lot, ni plus de un étage sur rez de chaussée, sous une hauteur maximum de 6 mètres à l’égout du toit.

Ces 130 lots constituant un ensemble de pavillons individuels, soit groupe d’habitations qui peut être réalisé en plusieurs tranches, lesquelles donneront lieu à l’établissement d’un plan masse à l’échelle de 1/500 qui sera présentée à l’appui de la demande de Permis de Construire des pavillons type ayant fait l’objet d’un agrément et qui s’inscrira obligatoirement dans le réseau de voirie projeté.

L’implantation des constructions au sol ne devra pas excéder 20 % en moyenne de la surface parcellaire du groupe considéré.

- Les lots N° 131 à 247 sont également réservés pour des pavillons individuels mais d’un plus grand standing où la recherche architecturale sera particulièrement étudiée, sans pour autant que les constructions soient luxueuses et hors d’échelle avec la surface parcellaire. La surface du sol de ces constructions ne pourra excéder ~~10 %~~³ 16 % de la superficie des lots qui les supporte avec un maximum de ~~200~~⁴ 400 m².

- Le lot N° 250 ~~est réservé pour le Centre Commercial~~⁵ est à usage mixte, habitation et commercial.
- Le lot N° 251 est réservé pour l’implantation du transformateur.
- Le lot N° 252 est réservé pour la station d’épuration.

Il est interdit d’édifier et d’exploiter sur le lotissement des fabriques, usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes. Il est également interdit d’édifier des ateliers, d’édifier des métiers ou d’exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leurs odeurs, leurs bruits, leurs émanations ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractère précaire, ainsi que les poulaillers, clapiers, étables ou porcheries, ainsi que tous ouvrages en préfabrication légère.

Est de même interdit l’établissement de camping, de village de toile, tentes et caravanes.

Aucun hôpital ou hospice, maison de cure ou de retraite, clinique, ne pourront être établis sur le lotissement.

Il est interdit de laisser les animaux vaguer sur les voies et espaces libres du lotissement.

L’étendage du linge de façon apparente est interdit.

³ Modification ratifiée à la majorité de l’article L315-3 du code de l’urbanisme, transmis à la DDE et enregistrée en mairie en mars 1982 : La surface au sol des constructions des lots N° 131 à 247 est portée à 16 % de la superficie du terrain.

⁴ Modification ratifiée à la majorité de l’article L442-10 du code de l’urbanisme et enregistrée en mairie en décembre 2008 : Le maximum pour la surface au sol des constructions des lots N° 131 à 247 est porté à 400 m².

⁵ Modification ratifiée à la majorité de l’article L315-3 du code de l’urbanisme et enregistrée en mairie en janvier 2004 : Autorisation de construction d’habitations collectives et de commerces sur le lot N° 250 dont la destination initiale était un centre commercial.

Sur le lot affecté à la construction d'un centre commercial les besoins du stationnement des véhicules seront assurés sur le dit lot en dehors des voies du lotissement et des voies publiques.

ARTICLE 4 – IMPLANTATION ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des constructions devra être strictement conforme aux dispositions du plan de masse approuvé joint au présent règlement.

Dans les constructions groupées, c'est le plan masse au 1/500 qui, déposé lors d'une demande d'opération d'ensemble suivant les caractéristiques du projet, devra mentionner les implantations exactes des constructions, les prospectes et les niveaux du rez de chaussée compte tenu des différents réseaux inscrits au présent dossier.

Toutefois les types de logements proposés ne devront avoir que deux niveaux habitables, le premier étage pouvant être intégré en tout ou en partie dans les combles. Ces maisons individuelles, industrialisées ou non devant s'intégrer au cadre général du paysage et conserver un aspect traditionnel et régional.

Ces pavillons qu'ils soient isolés, jumelés ou en bande devront se trouver en retrait de 4,00 m. par rapport à l'emprise de la voie et la marge latérale sera au moins de 3,00 mètres.

En ce qui concerne les lots numérotés de 131 à 247, l'alignement des façades indiqué au plan masse reste indicatif, mais préférentiel en raison des mouvements de terrain parfois importants et nécessiteront dans certains cas des remblais afin de satisfaire le branchement à l'égout et l'évacuation des eaux dans le réseau. Aussi sera-t-il remis à chaque acquéreur un plan de la parcelle comportant le nivellement naturel du terrain avec les cotes des canalisations E.U. et E.P. ainsi que les branchements eau et électricité relatifs à la parcelle vendue. Ce plan sera dressé par le géomètre de l'opération et sera joint au dossier de Permis de Construire.

Le retrait par rapport à la voirie sera au minimum de 4,00 m. et les marges latérales d'au moins 3,00 m.

Des modifications pourront éventuellement être apportées au plan de masse afin de satisfaire les branchements énoncés ci-dessus.

Les constructions autorisées dans ce lotissement comporteront au plus UN étage droit sur rez de chaussée.

Une attention toute particulière sera réservée à l'examen du dossier au moment du visa avant la demande de Permis de Construire afin de diriger l'implantation des constructions, rester dans la composition générale dans l'esprit du plan masse et veiller spécialement à l'harmonie des pavillons dans le paysage au fur et à mesure des réalisations.

Il est précisé également que pour les lots numérotés de 131 à 247, la distance entre la façade postérieure des constructions et les limites de fond de parcelle ne pourra être inférieure à trois fois la demi-hauteur ($3 H / 2$) des bâtiments, sans pouvoir être inférieure à 9 mètres.

Pour les terrains d'angles l'une des lignes divisaires sera considérée comme limite de fond de parcelle, l'autre étant alors considérée comme limite latérale.

ARTICLE 5 – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Les constructions présenteront une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatible avec la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Tout pastiche d'une architecture archaïque ou étrangère à la région est interdit.

Sont également interdits les imitations de matériaux telles que faux pans de bois, imitations de briques ou pierres, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus d'un parement ou d'un enduit, les matériaux légers. Cependant l'emploi de bois, de la pierre ou du béton est autorisé dans la mesure où ces matériaux participent à une expression architecturale valable.

Les décorations extérieures, ainsi que les enduits et peintures de tons vifs sont interdits. Les enduits extérieurs seront de teinte neutre très claire.

Lorsque plusieurs constructions doivent être édifiées en mitoyenneté, elles devront faire l'objet d'une composition d'ensemble qui se traduira en particulier par le niveau identique des ouvertures, bandeaux, corniches, le parallélisme des pentes de toiture et l'identité du matériau de couverture.

Sauf exceptions pouvant être justifiées par un parti architectural particulièrement séduisant, les toitures seront établies à deux pentes, adaptées aux matériaux de couverture.

Les couvertures seront réalisées en Ardoises à l'exclusion de tous autres matériaux, pour les 130 premiers lots groupés.

Pour les autres lots les toitures seront en ardoises, tuiles plates ou chaume.

ARTICLE 6 – LOCAUX DE SERVICE

Les locaux de service tels que garages, buanderies, etc... doivent être inclus dans le volume principal de l'habitation. Dans le cas où la configuration du terrain ou le parti architectural le justifierait, ils pourront en être séparés. Qu'ils soient contigus ou non à l'habitation, ces locaux devront faire l'objet de la même conception architecturale, traités dans le même esprit et avec les mêmes matériaux que celle-ci.

Une seule demande de permis de construire devra être formulée pour tous les bâtiments édifiés sur un même lot.

ARTICLE 7 – CLOTURE

Les acquéreurs doivent clôturer au moins provisoirement mais proprement leurs parcelles dans le mois suivant leur acquisition.

a) - Clôtures sur voies – Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de recul doivent être constituées par des haies vives (troènes, fusains, berbérís, lauriers, etc...) parfaitement taillées et entretenues, doublées de grillages. Tout autre dispositif à claire voie, panneaux ajourés en ferronnerie béton moulé ou tout autre matériaux dit décoratif seront rigoureusement interdits.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1m10 dont 0,30 m le cas échéant pour le muret à l'alignement permettant le scellement des raidisseurs à la limite de la propriété.

Toutefois, lorsque le terrain clôturé surplombe la rue, la partie située au dessus de 1m à compter du niveau du trottoir doit être traitée en talus gazonné.

b) - Clôtures séparatives – Sur le surplus du pourtour des lots, les clôtures seront constituées par un simple grillage de 1m10 de hauteur maximum soutenu par des piquets de fer fixés ou non sur un muret, ne dépassant pas 0,30 m de hauteur. Ce grillage sera doublé ou non de haies vives.

c) - Les portillons ou portails sur toutes les voies seront constitués en menuiserie bois de caractère très simple n'excédant pas une hauteur totale de 1,10 m. Ils devront pour respecter l'unité d'ensemble être peints en blanc.

Les poteaux dans lesquels sont scellés les portails ou portillons seront en béton ou en pierres de 0,35 x 0,35. L'un d'entre eux devra supporter à l'intérieur de la propriété le coffret E D F pour y disposer le comptage.

Comme dit précédemment au début de l'article 7 toutes les clôtures provisoires devront être établies au plus tard dans un délai de UN mois du jour de la vente. Passé ce délai de Un mois tout travail de mesurage ou piquetage nécessité par la disparition d'un ou plusieurs piquets, sera effectué au frais du propriétaire du terrain et obligatoirement par les soins du lotisseur.

Ces clôtures seront établies en mitoyenneté après accord des voisins.

L'acquéreur de lots voisins de ceux restant à appartenir aux vendeurs ne pourra réclamer à ces derniers le coût de la mitoyenneté de ces clôtures, mais lors de la vente des lots dont il s'agit, le nouvel acquéreur sera tenu de lui rembourser la moitié de la mitoyenneté sur justificatif.

ARTICLE 8 – JARDINS ET PLANTATIONS

Les marges de reculement prévues au plan masse ne devront supporter aucune construction et seront réservées à la culture d'agrément, décoration florale, plantations de haies vives d'une hauteur maximum d'un mètre 20. Les arbres et arbustes pourront dépasser cette hauteur à condition de rester dans les normes prescrites par l'article 671 du Code Civil.

Pour contribuer à l'agrément du lotissement et à l'harmonie de l'ensemble, les acquéreurs sont tenus de planter dans cet espace de façade des arbres ou arbustes décoratifs en les choisissant de préférence à feuillage persistant.

L'abattage des arbres existants sera limité au strict nécessaire pour les besoins d'implantation des constructions. Les acquéreurs seront alors tenus d'assurer un reboisement équivalent par des arbres de même essence, ou d'une essence appropriée au caractère des plantations locales.

ARTICLE 9 – REGLEMENTS SANITAIRES – BRANCHEMENTS

Le lotissement constituant essentiellement une agglomération au sens du Code de la Santé, il est expressément stipulé qu'il sera soumis dans toutes ses parties aux prescriptions du Règlement Sanitaire Communal et du Règlement Sanitaire Départemental.

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, sur les canalisations d'eau, d'électricité et d'assainissement, dans les conditions prévues par les règlements sanitaires ou de voirie en vigueur dans la Commune. Les acquéreurs seront tenus de toute remise en état de la voie si il y a dégradation après exécution de ces travaux.

Variante en cas d'absence de réseau d'assainissement

Les lots teintés en rose sur le plan d'assainissement et qui sont les suivant : N° 136 – 140 – 141 – 142 – 143 – 144 – 151 – 152 – 153 – 154 – 155 – 156 – 172 – 173 – 174 – 226 – 227 – 228 – 244 – 245 – 246 – 247 – soit 22 lots auront l'obligation de prévoir des fosses septiques réglementaires munies d'un filtre dont les plans d'exécution devront être annexés à la demande du permis de construire et acceptés par la Direction Départementale de la Santé.

Pour les autres 225 lots, toutes les installations sanitaires devront être prévues de telle façon que leur raccordement puisse se faire aisément au réseau de tout à l'égout, dans ce secteur de la Commune. Ce raccordement sera alors obligatoire et se fera au moyen d'un branchement réglementaire, suivant le système adopté dans le projet.

ARTICLE 10 – TENUE DES PARCELLES – PUBLICITE – ETALAGES

Les constructions, quelle qu'en soit la destination et les terrains doivent être aménagés et entretenus de telle manière que la propreté et l'aspect du lotissement ne s'en trouvent pas altérés.

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs doivent assurer les débroussaillages et l'entretien de leurs parcelles.

Il est interdit de louer ou de sous louer pour publicité ou affichage, ou d'utiliser soi-même à cet effet tout ou partie du terrain ou des constructions.

Seules les enseignes se rapportant au Centre Commercial ou à la profession de l'occupant seront autorisées à condition que cette publicité soit et reste discrète de dimensions et d'aspect.

Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété sauf pour le lot N° 250 réservé au Centre Commercial.

ARTICLE 11 – SYNDICAT DES ACQUEREURS

Tant que les voies, les réseaux, les espaces libres prévus au plan annexé ne seront pas incorporés au domaine public communal, les acquéreurs et le lotisseur pour les lots restant à vendre seront tenus d'adhérer au Syndicat dont les Statuts sont annexés au présent règlement.

En attendant le classement éventuel dans le domaine public, le sol des voies et des places demeure affecté à la circulation des propriétaires et de tous ceux qui participent à la réalisation de ce lotissement.

Le syndicat est chargé et est responsable du bon entretien de la voirie, des places et tous espaces libres communs, de la gestion des réseaux et de tous travaux nécessaire à leur bon état et à leur bon fonctionnement.

ARTICLE 12 – DEROGATION

Des dérogations aux clauses qui précèdent pourront être accordées par M. le Préfet de Loire Atlantique pour le cas où les demandes qui devront être présentées dans les formes habituelles seraient appuyées de justifications particulièrement valables.

Le promoteur

Fait à Nantes le