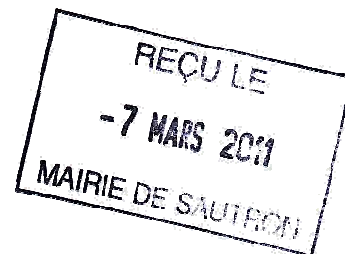


AVIS FAVORABLE

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal du - 6 JUN 2011
Le Maire,



DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE SAUTRON

RESIDENCES DU VAL DU CENS

REGLEMENT - Version 2011¹

¹ Note :

Le maintien du règlement du Val du cens 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. Son caractère opposable est spécifié dans l'annexe 7.8 du PLU de Sautron.

Ce règlement a fait l'objet d'une modification majeure approuvée en Assemblée Générale de l'Association Syndicale Libre de Propriétaires de Résidences du « Val du Cens » du 9 décembre 2010, modification ratifiée ensuite par 214 propriétaires (pour 252 lots) représentant 72,36 % des surfaces, satisfaisant ainsi les majorités requises par l'article L442-10 du code de l'urbanisme.

Ce texte de règlement ainsi modifié a été déposé en Mairie au mois de mars 2011 pour enregistrement par les autorités administratives compétentes.

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 CONSTRUIRE²

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.

Tout projet faisant référence aux clauses « d'expression architecturale valable » ou de « parti architectural particulièrement séduisant » telles que définies dans l'article 5 de ce règlement, et uniquement dans ces cas, doit faire l'objet d'une approbation en assemblée générale de l'Association Syndicale libre des Propriétaires du Lotissement de : « Résidences du Val du Cens ».

² La modification du 9 décembre 2010 a modifié le contenu d'origine de cet article en substituant à l'avis requis de M. RUE (Architecte Urbaniste, créateur du lotissement et décédé en 1994) un éventuel avis d'AG pour les projets faisant référence aux clauses « d'expression architecturale valable » ou de « parti architectural particulièrement séduisant » définies à l'article 5 de ce règlement.

L'approbation de ce projet en assemblée générale de l'ASL des propriétaires du lotissement de : « Résidences du Val du Cens » valide uniquement et explicitement que le projet satisfait les critères d'appréciation des deux clauses citées ci-dessus et définies dans l'article 5 de ce règlement, excluant de cette validation tout autre point d'urbanisme où seule l'autorité administrative est compétente.

Pour le dépôt de permis de construire, le PV d'AG attestera de cette approbation.

La demande d'inscription d'un projet de construction à l'ordre du jour d'une AG doit se faire à l'initiative du maître d'ouvrage par lettre recommandée au syndic au moins 2 mois avant la tenue de l'AG. L'absence de convocation d'AG dans les 14 mois qui suivent cette demande tient lieu d'approbation du projet. La diffusion des informations nécessaires à la décision en assemblée générale est à la charge du maître d'ouvrage du projet.

ARTICLE 3 – NATURE DES CONSTRUCTIONS – PROHIBITIONS

A – Les constructions à édifier seront exclusivement à usage d'habitation. Chaque lot 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.

L'emprise au sol des constructions des lots 1 à 130 ne pourra excéder 40 %³ de la superficie des lots qui les supporte.

- **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.

L'emprise au sol de ces constructions ne pourra excéder 20%⁴ de la superficie des lots qui les supporte avec un maximum de 400 m²⁵. Cette limite d'emprise au sol s'applique au bâtiment d'habitation et aux locaux de service cités à l'article 6 de ce règlement et n'inclut pas la surface d'éventuelle piscine privative⁶.

- **Le lot N° 250** est à usage mixte, habitation et commercial⁷.

- **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.

³ Modification du taux initial porté de 20 % à 40 % ratifiée à la majorité de l'article L442-10 du code de l'urbanisme et enregistrée en mairie en juin 2010.

⁴ Modification du taux initial porté de 10 % à 16 % 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, puis porté de 16 % à 20 % lors de la modification du 9 décembre 2010.

⁵ Modification du maximum d'emprise au sol de 200 m² à 400 m² ratifiée à la majorité de l'article L442-10 du code de l'urbanisme et enregistrée en mairie en décembre 2008.

⁶ Ajout explicite de la notion de piscine privative lors de la modification du 9 décembre 2010.

⁷ 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.

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.

L'étendage du linge de façon apparente est interdit.

Sur le lot 250 affecté notamment à la construction de commerces, 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 ou aux implantations actuelles pour les constructions ayant obtenu à la date du 9 décembre 2010 un permis de construire sur un lot à un emplacement différent de celui du plan de masse⁸. L'implantation éventuelle de piscine privative sera conforme aux règles du PLU en vigueur⁹.

Pour les lots numérotés de 1 à 130, 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.

Pour ces lots numérotés de 1 à 130, les pavillons qu'ils soient isolés, jumelés ou en bande devront se trouver en retrait de 3,00 m.¹⁰ par rapport à l'emprise de la voie et une marge latérale sera au moins de 3,00 mètres.

En ce qui concerne les lots numérotés de 131 à 247, le retrait par rapport à la voirie sera au minimum de 5,00 m.¹¹ et les marges latérales d'au moins 3,00 m.

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 mètres¹².

Dans l'ensemble du lotissement les constructions autorisées comporteront au plus UN étage droit sur rez de chaussée.

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.

⁸ Ajout de la notion de conservation des implantations actuelles par rapport au plan de masse lors de la modification du 9 décembre 2010.

⁹ Ajout de la notion d'implantation de piscine privative lors de la modification du 9 décembre 2010.

¹⁰ Retrait porté de 4,00 m à 3,00 m lors de la modification du 9 décembre 2010 pour satisfaire les exigences du PLU.

¹¹ Retrait porté de 4,00 m à 5,00 m lors de la modification du 9 décembre 2010 pour satisfaire les exigences du PLU.

¹² La définition du fond de parcelle du règlement d'origine pour les terrains d'angles : « 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 » a été supprimée. Seule la définition du glossaire du PLU est à appliquer pour les limites séparatives et de fond de parcelle.

Sont également interdits les imitations de matériaux telles que imitations de briques ou pierres, l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus d'un parement ou d'un enduit, les matériaux légers¹³.

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**¹⁴.

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**¹⁵, 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.

Pour les autres lots les toitures seront en ardoises. La tuile est autorisée pour les constructions existantes et leur extension¹⁶.

Pour tous les lots, la pose de panneaux de production d'énergie solaire est autorisée sur les toitures¹⁷.

ARTICLE 6 – LOCAUX DE SERVICE

Les locaux de service tels que garages, buanderies, etc... doivent être inclus dans le volume principal de l'habitation, à l'exception des abris de jardin en bois de moins de 10 m² qui sont autorisés au delà de la façade principale du pavillon d'habitation¹⁸.

ARTICLE 7 – CLOTURE :

« Suppression du texte de l'ARTICLE 7 lors de la modification du 9 décembre 2010 »

« Application du PLU de Sautron : Zone UB, Article 11 »

ARTICLE 8 – JARDINS ET PLANTATIONS

Les marges de recullement prévues au plan masse ne devront supporter aucune construction et seront réservées à la culture d'agrément, décoration florale, plantations de haies vives¹⁹.

¹³ Les « faux pans de bois », contrairement au règlement d'origine, ne sont plus interdits.

¹⁴ Les critères d'appréciation d'une « expression architecturale valable » pour l'emploi de bois, de pierre ou de béton (et uniquement pour ces cas) dans l'aspect des constructions sont définis à l'article 2 de ce règlement (modification du 9 décembre 2010).

¹⁵ Les critères d'appréciation d'un « parti architectural particulièrement séduisant » pour les toitures autres qu'à deux pentes (et uniquement dans ces cas) sont définis à l'article 2 de ce règlement (modification du 9 décembre 2010).

¹⁶ Suppression de la possibilité de toiture en chaume figurant dans le règlement d'origine (modification du 9 décembre 2010).

¹⁷ Ajout de la possibilité de panneaux de production d'énergie solaire lors de la modification du 9 décembre 2010.

¹⁸ Ajout explicite, et hors référence à la notion d'« expression architecturale valable » de l'article 5, de la possibilité d'implanter des abris de jardin en bois (modification du 9 décembre 2010).

¹⁹ Suppression de la limitation à 1,20 mètre de la hauteur des haies vives (modification du 9 décembre 2010). La hauteur des haies doit 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

**« Suppression du texte de l'ARTICLE 9 lors de la modification du 9 décembre 2010 »
« Application du PLU de Sautron : Zone UB, Article 4 »**

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 aux commerces 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 aux commerces.

ARTICLE 11 – SYNDICAT DES ACQUEREURS

« Suppression du texte de l'ARTICLE 11 lors de la modification du 9 décembre 2010 sur l'obligation et la responsabilité d'entretien par le syndicat des acquéreurs des voies et espaces maintenant incorporés au domaine public. »

ARTICLE 12 – DEROGATION

« Suppression du texte de l'ARTICLE 12 lors de la modification du 9 décembre 2010 »

Fait à Sautron le