

Lotissement "Le Clos de la Blairie"

Pièce : PA 10

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Maître d'Ouvrage

MD FINANCE
62, rue de la Corniche - 44 700 ORVAULT
Tel. : 06.12.07.44.90.
email : m.grimault@md-finance.fr

Architecte

I N T E R S T I C E S
architectes tout simplement

Jérôme Desbordes - Architecte DPLG - 8 bis, Place Saint-Jacques - 44 190 Clisson - 02 40 54 39 90



**PROGEO
CONSEILS**
Géomètres-Experts

S. LEBOEUF - N. DECHENAUX

DOSSIER n° 2015 244

8bis, Place Saint Jacques
BP 39609
44 196 CLISSON Cedex

Tel : 02.40.54.02.30
Fax : 02.40.54.09.62
contact@progeoconseils.com



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

I - Objet

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

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

Il doit être rappelé in extenso dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de ventes ou de locations successives.

II – Rappel de l'obligation du Permis de Construire

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

III – Dispositions complémentaires aux règles du Plan Local d'Urbanisme

Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de la ville de CLISSON, sont applicables à la partie constructible des lots du présent lotissement (**zone UB**).

Ces prescriptions sont reprises ci-dessous. Certaines prescriptions, apportent en outre des éléments de règlement spécifiques propres au lotissement.

✓ **ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 2 – OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 4 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES :**

RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :

6.1. Sauf indication contraire portée au document graphique, les constructions doivent respecter un recul minimum de :
- 35m minimum par rapport à l'axe de la déviation Nord de CLISSON et 75m pour les constructions situées en dehors des zones urbanisées

- 5m minimum par rapport à l'alignement des autres voies et emprises publiques ou privée ouverte au public
- 5m minimum par rapport à la limite du domaine ferroviaire de la voie ferrée

6.2. Des implantations différentes du 6.1 peuvent être admises dans le cadre d'une opération de plus de cinq logements, uniquement pour le recul par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées ouvertes au public, à l'exception de la déviation de CLISSON, de la voie ferrée et des constructions situées hors zone urbanisée, pour lesquelles les prescriptions de l'article 6.1 s'appliquent.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT :

Dans le cas du lotissement « Le Clos de la Blairie », les constructions devront s'implanter dans l'emprise constructible indiquée sur le Plan de Composition (pièce PA4) et respecter les Alignements Obligatoires pour 50% de la façade minimum tels qu'indiqués sur ce même plan.

✓ **ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORTS AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS :**

Cf. règlement du P.L.U.

✓ **ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS :**

Cf. règlement du P.L.U.

RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :

- 11.5.** - En limite du domaine ferroviaire
Les clôtures pleines sont autorisées sur une hauteur maximale de 2 mètres

PRECISIONS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT :

Les clôtures le long de la voie SNCF en fond des lots n°6 ; 7 & 9 seront réalisées par l'aménageur conformément aux dispositions rappelées ci-dessus. Celles-ci seront de nature à réduire et absorber les nuisances sonores liées au trafic ferroviaire.

✓ **ARTICLE UB 12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT :**

Cf. règlement du P.L.U.

PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT :

Les accès de lots devront permettre le stationnement de deux véhicules (30 m² minimum) conformément au Plan de Composition (PA4) et devront être accessibles directement depuis la voirie du lotissement (accès non clos).
Les éventuels portails seront donc implantés en fond du stationnement.

✓ **ARTICLE UB 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS :**

Cf. règlement du P.L.U.

RAPPEL DES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB :

13.2.1. La surface des espaces verts à créer ou à réhabiliter doit être supérieure à 30% de la superficie totale du terrain.

PRECISIONS & PRESCRIPTIONS SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT :

Superficie totale du lotissement = 5 145 m²

30% de 5 138 m² = **1543.50 m²**

Superficies des espaces communs plantés, bandes vertes et stationnements en dalles ajourées = **921 m²**

Superficie d'espaces libres à garantir dans la surface cessible = 622.50 m²

TABLEAU DE SUPERFICIES		
LOT N°	Superficie Arpentée	Espace libre minimum à respecter
1	390 m ²	70 m ²
2	324 m ²	70 m ²
3	375 m ²	70 m ²
4	318 m ²	70 m ²
5	276 m ²	70 m ²
6	291 m ²	70 m ²
7	334 m ²	70 m ²
8	318 m ²	70 m ²
9	398 m ²	70 m ²
TOTAUX	3 024 m²	630 m²

Dans le cas où les espaces de circulation et de stationnement privatifs assurent la perméabilité des sols par l'utilisation de matériaux appropriés, par exemple : gazon renforcé (gazon sur mélange terre/pierre), dalle extérieure drainante, pavage à joint de sable, etc..., ceux-ci pourront être considérés comme espaces libres.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être paysagées.

Les nouvelles plantations doivent être choisies dans une optique d'adaptation aux aléas climatiques, notamment forte amplitude thermique et période de sécheresse.

✓ **ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL :**

Cf. règlement du P.L.U.

IV – Nombre de logements et distribution de la surface de plancher par lot

TABLEAU DE SUPERFICIES		
LOT N°	Superficie Arpentée	Surface de Plancher Maximale Autorisée
1	390 m ²	220 m ²
2	324 m ²	220 m ²
3	375 m ²	220 m ²
4	318 m ²	220 m ²
5	276 m ²	220 m ²
6	291 m ²	220 m ²
7	334 m ²	220 m ²
8	318 m ²	220 m ²
9	398 m ²	220 m ²
TOTAUX	3 024 m²	1 980 m²

V – Collecte des ordures ménagères et des sacs de tri sélectif

Les conteneurs et sacs en attente de la collecte seront rassemblés à l'entrée du lotissement dans la zone prévue à cet effet tel qu'indiquée sur le plan de composition annexée à la présente demande (PA4). Chaque usager prendra soin d'acheminer son bac et ses sacs à cet endroit la veille du jour de la collecte et rentrera son bac dès que la collecte aura eu lieu.

VI – Dispositions liées à la Défense Incendie

En référence à l'arrêté préfectoral du 29 juin 2017, portant approbation du Règlement Départemental de Défense Extérieure Contre l'Incendie de la Loire Atlantique (RDDECI), les acquéreurs des lots et leurs constructeurs veilleront, dans le cas d'une réalisation de construction accolée en limite de propriété ou à moins de 4m de celle-ci, à réaliser un mur coupe-feu de 1 heure vis-à-vis de ladite limite de propriété.

VII – Servitudes

Compte-tenu de l'existence de réseaux « anciens » traversant le site et au vu de la composition du lotissement, notamment du tracé des réseaux d'assainissement créés dans le cadre de l'opération, les servitudes détaillées ci-dessous s'appliqueront aux lots concernés. Celles-ci seront clairement rappelées sur les plans de bornage individuels des lots pour que mention en soit faite à la rédaction des actes notariés d'acquisition.

Lesdites servitudes à créer sont :

Double servitudes de tréfonds dites d'utilité publique grevant les lots n°6 ; 7 & 9 :

Servitude pour passage d'une conduite de refoulement existante en sous-sol dans la bande de 5.00m de recul obligatoire des constructions par rapport à la limite d'emprise de la voie SNCF. Servitude pour passage d'un réseau d'eaux pluviales de diamètre 300mm créé dans le cadre de l'opération de lotissement en parallèle de la conduite de refoulement précitée toujours dans la bande de 5.00m de recul obligatoire des constructions par rapport à la limite d'emprise de la voie SNCF.

Servitude de tréfonds grevant le lot n°1 au profit de la propriété de M. MOREAU Philippe cadastrée AR n°205 :

Servitude pour passage d'un réseau d'évacuation des eaux de pluies de la parcelle AR n°205 appartenant à M. MOREAU Philippe posé dans le cadre de l'opération de lotissement en remplacement d'une évacuation existante.

Diamètre de la canalisation : 160mm

Fonds Servant : Lot n°1 du lotissement

Fonds Dominant : Parcelle AR n°205 (propriété de M. MOREAU Philippe)