

**DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE  
COMMUNE DE SAINT-HERBLAIN**



---

**PA 10 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

---

**ZAC Ar Mor - ILOT 1**



*ATLANTIQUE INFOGEO  
Société de Géomètres Experts  
6 Rue du Chêne Lassé – BP 80211  
44815 SAINT-HERBLAIN CEDEX*  
 *02.40.46.20.08*  
 *02.40.43.25.68*

# **CHAPITRE I**

## **1.1 OBJET DU PRESENT RÈGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales s'appliquant aux espaces privatifs et imposées dans le lotissement.

Il s'applique à l'intérieur du lotissement « ZAC AR MOR – ILOT 1 » situé sur la commune de SAINT-HERBLAIN tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition.

Le présent règlement s'appliquera en sus de la réglementation du plan local d'urbanisme applicable sur la Commune de SAINT-HERBLAIN (PLU approuvé).

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit tout ou partie du 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.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

## **1.2 PERIMETRE DU LOTISSEMENT**

Le terrain faisant l'objet du présent règlement figure au cadastre de la commune de SAINT-HERBLAIN section BW sous les numéros 1234 – 1239 – 1240 – 1241 et 1242.

## **1.3 DIVISION DU TERRAIN**

Il s'agit d'un lotissement réservé à la construction d'immeubles de bureaux, commerces ou locaux professionnels.

Les espaces du lotissement indiqués au plan parcellaire annexé se décomposent de la manière suivante :

Terrains privatifs 6 lots .....	27 461 m <sup>2</sup>
<hr/>	
TOTAL du Lotissement .....	2 ha 74 a 61 ca

Les surfaces des terrains indiquées au présent règlement sont approximatives et sont susceptibles d'être modifiées lors de l'implantation définitive du parcellaire par le géomètre.

## **1.4 RAPPEL - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Toutes les constructions, quelles que soient leur nature et leur importance, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

## **CHAPITRE II**

### **2.1 OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS AUTORISEES**

Respect des règles du PLU zone UEt.

### **2.2 TYPE D'OCCUPATION OU UTILISATION DES SOLS AUTORISES**

Sont autorisés :

- les constructions, ouvrages et travaux à destination d'habitat dès lors qu'elles sont liées et directement nécessaires au fonctionnement et au gardiennage d'une destination de construction autorisée dans la zone ou d'un service public ou d'intérêt collectif et qu'ils se situent sur le même terrain ;

- l'extension des constructions ou occupations et utilisations du sol existantes édifiées avant l'approbation du PLU ayant une destination interdite à l'article 1, hormis les commerces de détail pour lesquels les règles d'extension sont définies ci-après ;

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou à autorisation (à l'exception du secteur UEt, pour lequel des conditions supplémentaires sont définies ci-dessous) en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, sous réserve que toute disposition soit mise en œuvre pour les rendre compatibles avec le milieu environnant ;

- les travaux d'extension, de surélévation, d'aménagement ou de démolition réalisés sur des bâtiments faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L.123-1-5,7° du Code de l'Urbanisme figurant au plan de zonage (cf. légende du règlement pièce n°5.2.3), dès lors qu'ils ne portent pas atteinte à la valeur de ce patrimoine ou qu'ils sont rendus nécessaires pour assurer la sécurité des usagers, la salubrité des locaux, ou encore la mise en valeur de l'ensemble du terrain d'assiette, ou pour des motifs d'intérêt public ;

- dans le cas où un terrain est concerné par une servitude particulière d'urbanisme instituée au titre de l'article L.123-2 ou par un emplacement réservé déterminé en application de l'article L.123-1-5,8° du Code de l'Urbanisme, il y a lieu de se reporter à la légende du règlement, pièces n°5.2.1 et 5.2.5 ;

- dans le cas où un terrain est concerné par une orientation d'aménagement (pièce n°4.1), toute opération et/ou toute construction doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement par secteurs ;

- dans les secteurs soumis à des risques naturels et technologiques, les dispositions de l'article R.111-2 du Code de l'Urbanisme s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation des sols pour préserver les biens et les personnes conformément aux dispositions en vigueur ;

- dans le cas où la construction est située dans un périmètre soumis à la règle de réciprocité entre les constructions à usage agricole et celles à usage d'habitation, les dispositions de l'article L 111-3 du Code Rural s'appliquent aux demandes d'occupation et d'utilisation du sol.

En outre sont admises, sous conditions :

- les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation en application des dispositions des articles L 511-1 et suivants du Code de l'environnement, à

condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie ou à la commodité des usagers et habitants de l'agglomération, ou qu'elles soient liées au domaine de la santé, de la recherche, de l'enseignement et du développement des énergies alternatives associées aux usages de proximité (habitat, bureaux ...) ; à condition dans ce cas qu'elles n'engendrent pas des inconvénients incompatibles avec le fonctionnement normal du quartier ;

- les constructions destinées à une activité d'entrepôt dès lors qu'elles sont liées à une autre activité exercée sur le même terrain d'assiette ou sur un terrain contigu.

## **2.3 ACCES ET VOIRIE**

### **2.3.1 Accès**

L'accès des lots se fera à partir de la Rue Jacques Brel et des voiries créées par la constitution du présent lotissement. Les voiries seront créées en servitude sur chaque lot au profit de chaque lot du lotissement.

Les accès véhicules seront réalisés aux endroits mentionnés sur le plan de composition annexé.

### **2.3.2 Voirie**

Les voies créées pour le lotissement auront l'emprise mentionnée au plan de composition annexé.

## **2.4 DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Le lotissement comporte les réseaux et équipements en :

- eau potable
- eaux pluviales
- eaux usées
- électricité
- téléphone.

Tous ces réseaux créés sont établis en souterrain.

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, sur les différents branchements mis en place par le lotisseur (coffrets, regards, citernes, etc...).

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (regard, coffrets EDF et PTT, candélabres, arbres et plantations, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord du lotisseur, et des concessionnaires des réseaux,
- que par les entrepreneurs désignés par le lotisseur et les concessionnaires,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

### **2.4.1 Alimentation en eau potable**

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable (réseau mis en place, extension du réseau), conformément aux directives de la compagnie concessionnaire.

### **2.4.2 Assainissement (réseau séparatif)**

#### **2.4.2.1 Eaux usées**

L'évacuation des eaux usées dans les fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Les acquéreurs de lots sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements mis en place par le lotisseur (réseau créé jusqu'au réseau public existant).

#### **2.4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur tout terrain, doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement gravitaire des eaux pluviales dans les réseaux créés pour la collecte et l'évacuation. Les acquéreurs de lots sont tenus de se raccorder aux réseaux mis en place par le lotisseur.

#### **2.4.3 Electricité**

Tous les lots seront desservis par un réseau souterrain. Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux coffrets mis en place par le lotisseur. Les coffrets seront en alignement de voirie et intégrés aux clôtures.

#### **2.4.4 Téléphone**

Tous les lots seront desservis en téléphone par un réseau souterrain, conforme aux directives de France Télécom. Les acquéreurs se raccorderont aux branchements mis en place par le lotisseur.

### **2.5 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les lots seront conformes au plan de composition annexé au dossier de permis d'aménager.

### **2.6 IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Dans l'ensemble du lotissement, les constructions doivent être implantées en limite d'emprise publique ou avec un recul minimal de 5 m par rapport à l'alignement des voies publiques.

Les constructions doivent respecter la réglementation du PLU applicable sur la commune. Ce retrait ne s'applique pas aux services publics exigeant la proximité des infrastructures routières et aux réseaux d'intérêt public.

### **2.7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Implantation respectant la réglementation (PLU) applicable sur la commune de SAINT-HERBLAIN.

### **2.8 ASPECT EXTERIEUR**

Respect de la réglementation (PLU approuvé zone UEt)

#### **Clôtures**

Les clôtures ne peuvent avoir une hauteur supérieure à 2 mètres. Toutefois, lorsqu'il s'agit d'intégrer une aire de stockage ou de dépôts, une hauteur adaptée est admise.

### **2.9 STATIONNEMENT DES VEHICULES**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques (conformément au plan de composition annexé).

### **2.10 ESPACES LIBRES – PLANTATIONS**

En dehors des haies vives qui sont recommandées pour les limites séparatives des lots, ainsi que les fonds de parcelles, il doit être planté sur les surfaces libres de toutes constructions, au minimum :

- 1 arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet d'une superficie inférieure à 5000 m<sup>2</sup> ;
- 1 arbre de haute tige pour 200 m<sup>2</sup> d'espaces libres du terrain d'assiette du projet d'une superficie comprise entre 5000 m<sup>2</sup> et 20 000 m<sup>2</sup>.

Les arbres et haies plantés devront être d'essence locale.

## **2.11 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS**

Le COS n'est pas limité

## **2.12 IMPLANTATION DES LOCAUX ANNEXES**

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des modénatures et des matériaux constructifs. Les locaux techniques doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs. Toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

## **2.13 ADAPTATIONS MINEURES**

Ce règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance, de désuétude ou par une décision des parties privées, furent-elles unanimes.

Une modification ne pourra intervenir que par voie d'arrêté municipal.

## **2.14 SERVITUDES**

L'ensemble des lots devra supporter toute servitude de passage des réseaux d'assainissement et réseaux divers allant rejoindre les réseaux créés.

Les lots devront supporter la servitude créée par les divers coffrets réseaux E.R.D.F., Eclairage, France Télécom implantés en limite des lots.

Les lots devront supporter les servitudes de passage liées aux voies de desserte et chemins piétons gérés par l'ASL.

Ces servitudes seront mentionnées à chaque plan de lot (plan de vente annexé à l'acte).

## **2.15 TAXES**

Les taxes liées au permis de construire déposé par chaque acquéreur seront à la charge de celui-ci, de même pour la participation pour raccordement à l'égout (PRE) définie par la municipalité.

## **2.16 ADHESION**

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur.

Le présent règlement sera annulé et remplacé par les règles du PLU alors en vigueur dans un délai de dix ans, à moins d'une décision contraire des co-lotis pour conserver le présent règlement, conformément à l'article L 315.2.1 du code de l'urbanisme.

Fait à Saint-Herblain, le 26.09.2016

Le Lotisseur,