

DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

COMMUNE D'ORVAULT

---

VILLAGE DU BOIS-RAGUENET

PREMIERE TRANCHE DE REALISATION

L'OREE D'ORVAULT

-:-:-:-

REGLEMENT INTERIEUR

VILLAGE DU BOIS-RAGUENET  
Première TRANCHE DE REALISATION

L'OREE D'ORVAULT

---  
131 Parcelles  
-----

AVANT-PROPOS

Le dossier de la Zone d'Aménagement Concerté du Bois-Raguenet dont la réalisation a été approuvée par Arrêté Préfectoral de Monsieur le Préfet de Région Michel GROLLEMUND, le 12 Juin 1973, comporte entre autre un document et des plans visés par les Pouvoirs publics appelés "Plan d'aménagement de zone - Règlement".

Ces documents officiels antérieurs au présent règlement et concernant l'ensemble de la Z.A.C. ont une priorité absolue sur toutes les pièces établies après l'Arrêté et qui, sauf erreur, n'en sont que l'application.

Ces documents, dont tout acquéreur peut prendre connaissance sur simple demande, au siège de la SARVIBORA auraient valeur de référence absolue en cas d'erreur ou de litige.

ARTICLE PREMIER - OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées à l'Orée d'Orvault. Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit hameau.

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 d'une première vente ou location, de revente ou de locations successives.

ARTICLE 2 - ORIGINE DE PROPRIETE

Les terrains appartiennent à la SARVIBORA, Société Anonyme de Réalisation du Village du Bois-Raguenet, demeurant à NANTES, 12, rue du Calvaire, pour les avoir acquis le 20 avril 1973, par devant Maître RIVET, Notaire à Nantes.

ARTICLE 3 - SITUATION DE L'OREE D'ORVAULT ET REFERENCES CADASTRALES

L'Orée d'Orvault est située à Orvault, dans le Village du Bois-Raguenet. Elle est limitée au Sud-Ouest par le C.D. 42,  
.../...

Au Nord-Ouest par le Parc - au Nord-Est par le surplus de la propriété - au Sud-Est par la Jallière.

Elle figure au plan cadastral rénové de la commune sous les numéros :

Section D

- n° 696 à 704 inclus x
- n° 706 à 748 inclus x
- n° 755 à 762 inclus x
- n° 764 à 803 inclus
- n° 809 à 814 inclus

pour une superficie totale de 6ha 29a, 30

-----

.../...

#### ARTICLE 4 - SERVITUDES GENERALES D'URBANISME

Les réalisateurs et acquéreurs ou éventuellement les locataires des maisons, sont tenus de se conformer au règlement en vigueur et notamment aux règlements et plans d'urbanisme de la commune ainsi qu'au règlement du P.A.Z. de la Z.A.C. du Bois-Raguenet (Voir avant-propos).

#### ARTICLE 5 - RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance que ce soit, y compris les clôtures en bordure des voies, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'une parcelle a obtenu le permis de construire.

#### ARTICLE 6 - PROHIBITION

Il est interdit d'édifier et d'exploiter sur le hameau des fabriques, usines ou entrepôts classés ou non parmi les établissements dangereux, insalubres ou incommodes, ainsi que des points de distribution de carburant, stations services et ateliers garages.

Il est également interdit d'édifier des ateliers, d'exercer des métiers ou d'exploiter des industries ou commerces qui, par leur présence, leur odeur, leurs émanations ou toute autre cause, seraient de nature à nuire aux voisins.

Sont interdits les constructions provisoires ou de caractère précaire ainsi que les volières, poulaillers, clapiers, étables ou porcheries.

Est de même interdit sur tout le territoire du hameau, l'établissement de camping ou de villages de toile.

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

Toute publicité, lumineuse ou non, est interdite, tant sur la périphérie, qu'à l'intérieur des parcelles, sauf en ce qui concerne le réalisateur pendant la durée de la réalisation de la vente des parcelles.

L'installation d'antennes sur les parcelles est interdite.

L'édification d'éoliennes, de citernes, notamment à gaz ou de bassins surélevés au-dessus du sol naturel, est interdite.

L'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux est interdit.

Il est interdit de laisser des animaux vaguer sur les voies et espaces publics.

.../...

Pendant la durée de la construction, il est interdit de gêner le mortier sur les trottoirs ou les chaussées et d'y déposer des matériaux.

L'étendage du linge de façon apparente est interdit.

#### ARTICLE 7 - REGLEMENTS SANITAIRES - EAU - ASSAINISSEMENT

Le Village du Bois-Raguenet 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.

Les constructions seront obligatoirement branchées au réseau public d'eau potable et raccordées, aux frais de l'acquéreur, sur les canalisations d'eau, d'électricité, de télévision, de téléphone et d'assainissement, dans les conditions prévues par les règlements sanitaires ou de voirie en vigueur dans la commune.

#### ARTICLE 8 - LOCAUX DE SERVICE

Les locaux de service tels que garages, buanderies, etc... doivent être inclus dans le volume principal de la construction ou être compatibles avec un plan de masse cohérent des volumes construits à l'intérieur de la zone aedificandi. La pente des toitures des locaux de service sera identique à celle du volume principal de la construction.

Ils devront être édifiés et couverts en matériaux identiques à ceux employés pour la construction. Il est rappelé que toute addition de construction après construction du volume de l'habitation principale devra faire l'objet d'un permis de construire suivant stipulations de l'article 6. Les garages, appentis ou autres édifices, couverts mais non fermés, sont considérés comme des constructions et soumis de ce fait aux règles ci-dessus.

#### ARTICLE 9 - CLOTURES

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

a) Clôtures sur voies - Les clôtures, tant à l'alignement que sur la profondeur des marges de reculement doivent être constituées soit par des haies vives (troènes, fusains, berbérís, lauriers, etc...) parfaitement taillées et

.../...

entretenues, soit par des grilles, grillages ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant ou non un mur-bahut, à l'exception de panneaux ajourés en béton moulé, dits "décoratifs" dont l'emploi est rigoureusement interdit.

La hauteur des clôtures ne doit pas excéder 1,20m dont 0,40m le cas échéant pour le mur-bahut.

Les clôtures, type paddock sont recommandées.

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, soit par un simple grillage de 1,80m de hauteur maximum, soutenu par des piquets de fer fixés ou non sur un mur et ne dépassant pas 0,30m de hauteur. Ce grillage pourra être doublé de haies vives, soit par une haie vive seule.

### ARTICLE 10 - TENUE DES PARCELLES - PUBLICITE - ETALAGES

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

En attendant que les travaux de construction soient entrepris, les acquéreurs ou leurs locataires, le cas échéant, doivent assurer le débroussaillage 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.

Les étalages ou terrasses à usage commercial sont interdits, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur de la propriété.

Cet article ne s'applique pas au réalisateur pendant la durée de la réalisation du Village.

### ARTICLE 11 - PLANTATIONS

Pour contribuer à l'agrément du hameau et à l'harmonie de l'ensemble, les acquéreurs de parcelles sont tenus d'y planter des arbres de haute tige, à raison d'un par 50 m<sup>2</sup>, de la surface de la parcelle non-bâtie. L'essence de ces arbres devra, si possible être de même nature que celle des arbres existant dans l'environnement.

.../...

Les haies à planter en limites sur rue ou séparatives seront traitées de façon rustique.

Les surfaces au sol, non occupées par une construction ou par une circulation devront être entièrement gazonnées ou traitées en prairies.

## ARTICLE 12 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

L'avenue du Bois-Raguenet, les réseaux, les espaces libres prévus, sont destinés à être incorporés aussitôt que le Conseil Municipal en décidera, au domaine public communal, soit à première réquisition, soit à la demande du réalisateur lui-même, le cas échéant, ou du syndicat des acquéreurs qui seront tenus d'en faire remise gratuite et sans qu'aucun des acquéreurs ait le droit de s'y opposer.

Les acquéreurs pourront à tout moment se brancher sur les canalisations établies par l'aménageur et seront responsables de la remise en état sans délai de la voie.

En attendant, le classement dans le domaine public, le sol des voies et des places demeurera affecté à la circulation publique sans aucune restriction. Le stationnement de camions ou de caravanes ne sera autorisé que pendant une durée n'excédant pas 48 heures.

Jusqu'au jour où le classement dans le domaine public communal des rues et places sera obtenu, les acquéreurs et le réalisateur des parcelles restant à vendre, seront tenus d'adhérer à tout syndicat créé à l'initiative de l'aménageur.

Ce syndicat dont les statuts sont joints au présent règlement, sera chargé et sera responsable du bon entretien de la voirie et des places et espaces libres publics et de tous travaux nécessaires au bon fonctionnement et au bon état du réseau.

Le parc sera commun à toutes les tranches de Réalisation de la Z.A.C.

Les acquéreurs pourront faire usage des parties communes - le parc par exemple - dès leur emménagement à l'Orée d'Orvault. Ils devront veiller à ce que cet usage se fasse "en bon père de famille" sans qu'aucune déprédation soit commise ni par eux-mêmes, ni par leurs enfants, ni par leurs invités ni par leurs animaux domestiques.

Toute déprédation constatée et personnalisée sera sanctionnée par une remise en état aux frais du responsable, sans préjudice de dommages et intérêts qui pourraient être

réclamés soit à l'initiative du réalisateur, soit sur décision du bureau du Syndicat des acquéreurs lorsque celui-ci aura été constitué.

Pendant toute la durée de la commercialisation, la Sarvibora et la S.A. Gouguenheim Fils se réservent expressément le droit d'user des parties communes à toutes fins qui leur semblerait utiles.

A ce sujet, il est ici précisé que le château n'est pas une partie commune du Village, qu'il est destiné à être démolé sur décision de la Sarvibora, mais qu'en attendant cette décision, il est mis à la disposition de la S.A. Gouguenheim Fils à toutes fins qu'elle jugera utiles.

### ARTICLE 13 - DEROGATIONS

Des dérogations aux clauses de l'article 9 pourront être accordées par Monsieur le Préfet de Loire-Atlantique pour le cas où les demandes qui devront être présentées dans les formes habituelles, seraient appuyées de justifications valables et présentées conformément à l'article 38 de la loi foncière.

Ces dérogations devront au préalable avoir reçu l'avis favorable du réalisateur et de l'urbanisme.

Le réalisateur de la Z.A.C. et l'architecte urbaniste se réservent le droit d'apporter ensemble des modifications au présent règlement soit en ce qui concerne l'assiette des divers secteurs d'architecture et de leur règlement, soit en ce qui concerne tel ou tel point particulier dudit règlement, après agrément du M.E.L. et de la Mairie d'Orvault.

Fait à Nantes  
le 15 août 1976