

PERMIS D'AMENAGER

Département de Loire Atlantique

Commune de GUENROUET

Rue du Moulin de la Justice

Section ZP n° 79 - 133 et 134

"LE CLOS DU MOULIN"

Règlement

Article R 442-6 a) du Code de l'Urbanisme

FONCIER
URBANISME
COPROPRIÉTÉ
BORNAGE
TOPOGRAPHIE
BUREAU
D'ÉTUDES - VRD
EXPERTISE
IMPLANTATION
CONSEIL

BLAIN
16 rue Pierre Morin
BP 14
44130 Blain
Tél. 02 40 79 02 70
Fax 02 40 79 13 65

SAVENAY
2 rue de la Gare
BP 2
44260 Savenay
Tél. 02 40 56 91 73
Fax 02 40 56 92 27

SAINT HERBLAIN
37 rue Bobby Sands
44813 Saint Herblain
Cedex
Tél. 02 40 86 09 73
Fax 02 40 86 09 70

PONT-CHÂTEAU
3 rue de la Minoterie
BP 22
44160 Pont-Château
Tél. 02 40 01 60 27
Fax 02 40 88 05 26

SARL AU CAPITAL
DE 80 000 €
429 051 154
RCS SAINT-NAZAIRE
APE 7112A
OGE N° 2000B200010

Date	Indice	Nature des modifications
02.11.2009	A	Application de l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme
Nivellement en système indépendant Coordonnées en système indépendant		
PA10	Pour : BATIPROMO La Grande Noë 44630 PLESSE	
Echelle 1 / 500	Ref : S2966	Date de Creation 1.12.2008
		Fichier Autocad 2966 PA10 MODIF.DWG

SOMMAIRE

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT	2
CHAMP D'APPLICATION	2
<i>ARTICLE 1 : MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL</i>	2
<i>ARTICLE 2 : ACCES ET VOIRIE</i>	2
<i>ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX</i>	2
<i>ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS</i>	3
<i>ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX LIMITES SEPARATIVES</i>	3
<i>ARTICLE 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS</i>	3
<i>ARTICLE 7 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS</i>	3
<i>ARTICLE 9 : CLOTURES</i>	4
<i>ARTICLE 10 : ACCES – STATIONNEMENT DES VEHICULES</i>	4
<i>ARTICLE 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS</i>	4
<i>ARTICLE 12 : COLLECTE DES DECHETS</i>	4
<i>ARTICLE 13 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT</i>	4
<i>ARTICLE 14 : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE</i>	4
<i>ARTICLE 15 : TAXES</i>	4

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « LE CLOS DU MOULIN » à GUENROUET.

CHAMP D'APPLICATION

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune de GUENROUET définies par le Plan d'Occupation des Sols en vigueur dans la commune et le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter.

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

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

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu, et en avoir pris une parfaite connaissance.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

ARTICLE 1 : MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation, les constructions annexes sont autorisées sous réserve des respecter les règles du P.O.S. de la commune de GUENROUET approuvé le 6 mai 1997 et l'article 8 suivant.

Toutefois, l'exercice de professions de services ou libérales sera autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, dans la mesure où cette occupation n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE 2 : ACCES ET VOIRIE

L'accès au lotissement « LE CLOS DU MOULIN » se fera par la voie nouvelle depuis la rue du Moulin de la Justice située au Nord de l'opération.

Les lots 1 à 15 sont accessibles à partir de la voie nouvelle créée dans le cadre du projet.

Chaque lot ne pourra bénéficier que d'un seul accès véhicule.

ARTICLE 3 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Toutes les constructions édifiées sur les lots devront obligatoirement être raccordées par des réseaux souterrains, positionnés entre la limite du domaine public et la ou les constructions, aux réseaux mis en place par le lotisseur et ceci aux frais du candidat constructeur : électricité, téléphone, eau potable, assainissement (réseaux séparatifs eaux pluviales, eaux usées).

Les acquéreurs seront tenus à toute remise en état des voiries et réseaux divers après exécution des travaux. Le lotisseur pourra se substituer aux propriétaires défaillants mais, le cas échéant, les frais de remise en état resteront en totalité à la charge de l'acquéreur et seront mis en recouvrement par le lotisseur.

Chaque construction principale pourra être équipée d'une réserve d'eau pour le stockage des eaux de pluie constituée d'une cuve ou d'un puisard d'infiltration.

ARTICLE 4 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

L'ensemble du lotissement couvre une surface totale de 13 289 m², dont 10 600 m² cessibles divisés en 15 lots, numérotés de 1 à 15 inclus.

La surface moyenne des lots est de 706 m².

Les surfaces communes représentent 2 689 m², soit 20.23 % de la surface totale du lotissement.

Elles concernent les VRD, parkings, espaces verts, communs et bassins, non cessibles, qui resteront propriété de l'association syndicale.

Les espaces verts représentent 1 370 m², soit 10,30 % de la surface totale.

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE HORS ŒUVRE NETTE (S.H.O.N.)

SHON AUTORISEE = Surface du lotissement x C.O.S = SHON soit 13 289 m² x 0.40 = 5 315 m²

La Surface Hors Œuvre Nette du lotissement est de 4 500 m².

N° du lot	Superficie (m ²)	S.H.O.N (m ²)
1	693	300
2	695	300
3	698	300
4	723	300
5	776	300
6	694	300
7	698	300
8	712	300
9	722	300
10	659	300
11	732	300
12	756	300
13	678	300
14	682	300
15	682	300

Les surfaces indiquées sont approximatives et ne seront définies qu'après bornage des lots. Elles sont fournies à titre indicatif.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES ET AUX LIMITES SEPARATIVES

5-1 - Le nu des façades des constructions doit être implanté avec un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ou placette comme indiqué sur le plan de composition.

5-2 - Implantation par rapport aux limites séparatives :

Les constructions doivent être édifiées soit en respectant des marges latérales au moins égales à 3 mètres, soit en limite séparative.

ARTICLE 6 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du P.O.S. de la commune de GUENROUET approuvé le 6 mai 1997.

ARTICLE 7 : ASPECT DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du P.O.S. de la commune de GUENROUET approuvé le 6 mai 1997.

ARTICLE 8 : CONSTRUCTIONS ANNEXES ET AUTRES QU'A USAGE D'HABITATION

8.1 : Construction principale :

Application des règles du P.O.S. de la commune de GUENROUET approuvé le 6 mai 1997.

8.2 : Construction Annexe

Les constructions annexes d'une superficie inférieure à 20 m² doivent être réalisés dans les mêmes matériaux que la construction principale. Leur implantation devra être conforme au plan d'implantation (PA9) joint à la présente demande.

Les constructions annexes devront être intégrées à la construction principale pour les lots 11 et 12.

ARTICLE 9 : CLOTURES

Application des règles du P.O.S. de la commune de GUENROUET approuvé le 6 mai 1997.

ARTICLE 10 : ACCES – STATIONNEMENT DES VEHICULES

De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation collectives, sur des espaces réservés à cet effet et figurés au plan de composition ci-annexé.

Chaque lot devra comporter une entrée de lot non close de 5 m de largeur sur 5 m de profondeur servant de place de stationnement.

ARTICLE 11 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les arbres existants situés en dehors des zones constructibles seront impérativement conservés.

Les jardins devront être soigneusement aménagés et régulièrement entretenus.

ARTICLE 12 : COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets se fera au porte à porte pour les lots 1 à 15.

ARTICLE 13 : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir qu'en conformité avec les articles L442.10 et L442.11 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 14 : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu préalablement le Permis de Construire exigé par les textes en vigueur.

ARTICLE 15 : TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur Permis de Construire, des différentes taxes et participations exigibles sur le terrain de la commune de GUENROUET.