

*Pièce PA 10*

## **COMMUNE DE SAINT-GONNERY**

### **REGLEMENT DE LA DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER**

#### **Lotissement communal « Du Meniou »**

## **TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

### **A- OBJET DU RÈGLEMENT**

Le règlement fixe les règles particulières et les servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation et d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Un exemplaire (dans son intégralité) devra être annexé à tout acte de vente de lots ou de location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, ou ventes ou locations successives.

### **B- SITUATION DU TERRAIN**

Le lotissement qui prévoit la création de 12 terrains à bâtir est situé sur la commune de Saint-Gonnery, proche du bourg au lieu-dit Le Meniou.

### **C-RESTRICTION A LA SUBDIVISION**

Une seule maison d'habitation est autorisée par lot, de ce fait, les terrains faisant l'objet du présent lotissement ne peuvent être redivisés.

### **D- PERMIS DE CONSTRUIRE**

Tout acquéreur de lot est tenu de solliciter une autorisation de construire.  
Conformément à l'article R 315-39 du Code de l'Urbanisme, aucune autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol ne peut être accordé pour un projet non conforme aux prescriptions de l'arrêté d'autorisation du permis d'aménager.

### **E- CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL**

Le présent règlement s'applique à l'opération située dans la commune de Saint-Gonnery.  
L'ensemble du terrain loti est cadastré section AB sous le numéro n°164 pour une superficie de 9772 m<sup>2</sup>.

L'opération prend le nom de «lotissement du Meniou»

Il est composé de 12 lots privatifs numérotés de 1 à 12.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	7847 m <sup>2</sup>
Superficie des parties communes dont :	1926 m <sup>2</sup>
Chaussée	1065 m <sup>2</sup>
Stationnement	74m <sup>2</sup>
Espace pour conteneurs à ordures ménagères	15 m <sup>2</sup>
Espaces verts	4 m <sup>2</sup>
Noues paysagères	368 m <sup>2</sup>
Talus	231 m <sup>2</sup>
Cheminement piéton	66 m <sup>2</sup>
Espace mixte	103 m <sup>2</sup>

**TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS.**

**NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1-1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

Le présent lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Sur l'ensemble des lots, seule est autorisée la construction d'une maison par lot à usage principale d'habitation et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale compatible avec la tranquillité, la salubrité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation.

**ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS**

Les constructions annexes telles que garage, abris de jardin, sous réserve de ne pas dépasser une emprise au sol de 20m<sup>2</sup> et une hauteur totale de 3 mètres sont autorisées. Une seule construction annexe sera autorisée par lot.

Les affouillements ou exhaussements des sols nécessaires à la réalisation des constructions précitées sont autorisés.

Les ouvrages réalisés par une collectivité un service public ou leur concessionnaire dans un but d'intérêt général (abris bus, bassins de rétention des eaux pluviales nécessaires à l'opération de lotissement, réseaux et ouvrages liés à leur exploitation...) sont autorisés.

Ne sont toutefois pas autorisés, les bâtiments ou enclos destinés à recevoir chenils, poulaillers, basse-cour ou tout élevage d'animaux susceptibles de créer des nuisances pour le voisinage.

**ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

**3-1 Accès à l'opération**

L'opération sera desservie par:

- la Rue de la barrière avec une possibilité d'accès par la rue des 2 ponts.

**3-2 Accès aux lots**

Les lots 1 à 12 seront desservis à partir de la voie interne de l'opération débouchant sur la rue de la barrière.

Les accès aux lots sont imposés pour les lots 6 à 12 comme figurant au plan de composition en 3D.

Les accès aux lots sont conseillés pour les lots 1 à 5 comme figurant au plan de composition en 3D.

**ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**4.1 Alimentation en eau**

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable. Chaque lot possèdera un citerneau situé à l'intérieur de celui-ci.

**4.2 Assainissement**

Il est précisé que le réseau d'eaux pluviales et eaux usées n'est pas étudié pour desservir les caves.

Les acquéreurs réaliseront le raccordement aux réseaux d'eaux usées et eaux pluviales de manière gravitaire, et s'assureront, préalablement à l'édification de leur construction, que le niveau retenu pour celle-ci permet bien, après vérification des cotes des branchements réalisés dans leur lot, un raccordement aux réseaux existants.

Chaque lot possèdera un regard de branchement. Les Eaux Usées de chaque lot seront recueillies dans le réseau à créer dans la voie du lotissement et rejetées dans le réseau existant rue de la Rigole.

Pour les eaux pluviales, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un puisard d'un volume de 2 m<sup>3</sup> non étanche afin de réguler les eaux pluviales de son lot avant le rejet dans le réseau qui s'écoule dans la noue du lotissement. Il pourra faire précéder ce puisard d'infiltration et régulation d'une cuve étanche d'un volume de 6 m<sup>3</sup> maximum, laquelle sert de réserve d'eau pour l'arrosage, le lavage des voitures...

Ce puisard et cette cuve seront enterrés et recouverts de terre végétale (voir annexe 1).  
Un système de trop plein devra être aménagé afin de déverser le surplus d'eau dans le regard de branchement eaux pluviales situé sur chaque lot.

#### **4.3 Electricité**

Les lots seront desservis par un réseau souterrain d'électricité basse tension.  
Chaque lot possèdera un coffret « électrique » en limite de propriété.

#### **4.4 Téléphone**

Les lots seront desservis par un réseau génie civil souterrain.  
Chaque lot possèdera un citerneau de raccordement situé à l'intérieur de celui-ci.

### **ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions sont celles qui figurent au plan de composition en 3D annexé au dossier du permis d'aménager.  
La surface des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots. Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot.

### **ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

L'implantation de toute construction se fera à l'intérieur de la zone constructible définie au plan de composition en 3D (zone bleue sur le plan de composition).

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions à usage d'habitation, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.  
Les constructions annexes sont autorisées (emplacement conseillé sur le plan de composition en 3D)

### **ARTICLE 8 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

L'emprise au sol des constructions ne pourra dépasser 50% de la superficie totale du lot.

### **ARTICLE 9 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions édifiées sur chaque lot ne peuvent excéder la hauteur maximale suivante:

- Faîtage : 9 mètre
- Égout de toiture : 6 mètres
- A l'acrotère : 6 mètres

Les annexes ne peuvent excéder 3 mètres de hauteurs.

Définition de la hauteur maximale : différence d'altitude maximale entre tout point de l'édifice et sa projection verticale sur le sol naturel tel qu'il apparait au levé altimétrique effectué (à joindre au dossier de demande de permis de construire) avant tout travaux d'adaptation réalisé pour le compte du maître d'ouvrage de l'immeuble projeté.

Sur l'ensemble des lots, le niveau fini du rez de chaussée ne devra être situé à plus de 0.50 mètres du niveau moyen du terrain naturel, avant terrassement, sous l'emprise de la construction.

## **ARTICLE 10 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE.**

### **10-1 Bâtiments principaux**

La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que patrimoine sont d'intérêt public. Le respect de cet intérêt relève de la compétence du concepteur, de la volonté du maître d'ouvrage, de la responsabilité de l'autorité habilitée à délivrer le permis de construire et autre autorisations d'utilisation du sol.

En conséquence l'autorisation de construire pourra être refusée pour le projet dont l'aspect extérieur serait de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt du site.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les propositions de leur volume,
- l'unité et la qualité des matériaux : sont interdits les imitations et mélanges abusifs de matériaux, l'emploi de la tuile et de tôle ondulée,
- l'harmonie des couleurs : interdiction d'utiliser des couleurs criardes,
- leur tenue générale.

### **10-2 Annexes**

Elles seront indépendantes des habitations et devront être constituées soit de matériaux de même qualité que la construction principale et traitées de façon identique, soit par du bois traité de teinte soutenue. Les toitures seront de teinte identique à celle de la construction ou de teinte sombre.

### **10-3 Les piscines**

Les piscines seront obligatoirement accolées à la construction principale via les terrasses dans la zone de construction définie au plan de composition et ne pourront pas être recouvertes par un système de véranda.

Seuls les alarmes, les barrières ou les volets pourront être utilisés comme système de protection.

### **10-4 Les caves sont autorisées**

Cependant, le pétitionnaire fera son affaire personnelle de l'évacuation des eaux de ruissellement, d'infiltration, de sources et autre. Le lotisseur ne pourra être tenu responsable si l'acquéreur du lot prend la décision de faire une cave et que des travaux importants de drainage et d'évacuation d'eau de pluie sont à réaliser en raison de la nature du sol.

Une étude de sol doit être réalisée au préalable du permis de construire.

### **10-5 Les garages en sous sol et les sous sols**

Les garages en sous sol et les sous sols sont interdits

### **10-6 Les Clôtures**

Les clôtures en plaques de béton préfabriquées ou en parpaing apparents sont interdites sur toutes les limites de lots

Les clôtures devront obéir aux règles ci-dessous :

#### **Clôture sur rue :**

- Mur en maçonnerie enduit ou en pierres, de 0.80 mètres de hauteur maximum, hors mur de soutènement, surmonté ou non d'une lisse PVC ou bois traité ou matériau composite de 0.40 mètres maximum et doublé ou non d'une haie, le tout n'excédant pas une hauteur de 1.20 mètre.
- Les clôtures de couleur verte, de 1.20 mètres de hauteur maximum, doublée d'une haie.
- Haie végétale.

#### **Clôture en limite de propriétés privées**

- les talus et les haies végétales existants qu'il convient de maintenir et d'entretenir,
- les grillages simples sur poteaux métalliques ou claustras en bois ou matériau composite d'une hauteur totale de 1.80m au dessus du sol naturel. Ce grillage ou claustra pourra être posé sur un mur

ou muret de 60cm maximum. S'il s'agit d'un grillage, il sera doublé d'une haie vive à essences variées locales.

Lorsqu'une construction est implantée en limite séparative un mur de clôtures de hauteur de 2 mètres de même matériau que la construction ou en bois pourra être réalisé dans le prolongement de la construction sur une longueur de 4 mètres (coté jardin et non coté voie).

La clôture au fond des lots 6 à 10 sera réalisée par la commune. Elle devra être conservée et entretenue par les acquéreurs de ces lots.

#### ARTICLE 11 - REALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Sept places de stationnements 'visiteurs' seront réalisées au sein de l'opération. L'espace mixte pourra également accueillir des stationnements.

#### ARTICLE 12 - REALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Le talus existant à l'Est du lotissement sera conservé et entretenu et éventuellement reformé et renforcé en accord avec la commune de Saint-Gonnery.

En dehors des accès au garage et à l'habitation qui pourront être traités en revêtements enrobés, pavés ou similaire, les surfaces des lots non construites seront aménagées en espace d'agrément : allées sablées ou gravillonnées, pelouse, haies, arbustes, etc.

Les constructeurs devront réaliser des espaces verts dont la surface minimale sera de 30% par rapport à la surface du lot.

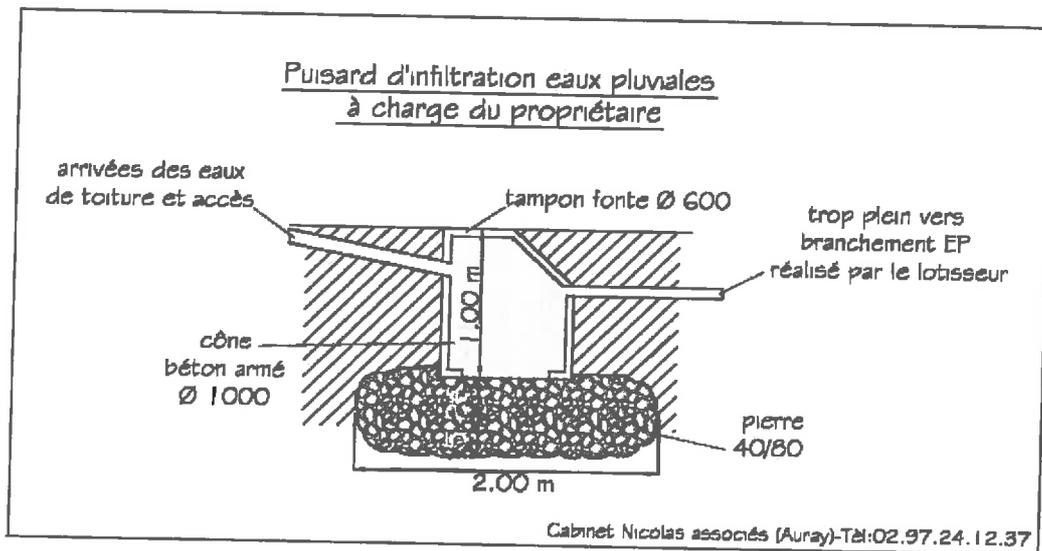
#### ARTICLE 13 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible maximale du lotissement est fixée à 2950 m<sup>2</sup>. Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (en m <sup>2</sup> )
1	731	274
2	716	269
3	534	201
4	672	253
5	593	223
6	605	227
7	605	227
8	598	225
9	592	223
10	819	308
11	697	262
12	685	258

## ANNEXE 1 DISPOSITIF PUISARD & CUVE

### Procédé obligatoire



### Procédé conseillé

