

# Permis d'Aménager

## Commune de SAINT GONNERY

10 NOV. 2018

### PA10 – Règlement du Permis d'aménager

Lotissement communal « RESIDENCE DES POMMIERS »



SELARL NICOLAS ASSOCIES • 32, rue du Caire • BP 5 • 56 301 PONTIVY  
Tél : 02 97 25 57 04 • Fax 02 97 27 99 61 E-mail: [pontivy@sarlnicolas.fr](mailto:pontivy@sarlnicolas.fr)



## TITRE 1 - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

### A- OBJET DU RÈGLEMENT ■■■■■■■■■■

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation du sol et d'utilisation des sols à l'intérieur de l'opération. Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie de l'opération.

Il doit être reproduit dans tout acte translatif ou locatif de parcelle ou de chaque location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de revente, ou de locations successives.

Le règlement applicable au présent lotissement, concerne le périmètre défini constructible de la Carte Communale de la commune de Saint-Gonnery.

### B- 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 ZN sous les numéros n°28 et 100 ou tout autre numéro donné par le service du cadastre pour une superficie de 16 551m².

L'opération prend le nom de « Lotissement communal – RESIDENCE DES POMMIERS ».

Elle sera réalisée en 20 lots numérotés de 1 à 20.

La répartition des superficies est la suivante :

Superficies privatives	13 394 m²
Superficie des parties communes	3 157 m²
Voiries / Stationnements / Placette	1 712 m²
Chemin piéton	183 m²
Stationnement pavé gazon	150 m²
Noues	559 m²
Espaces verts	546 m²
Aire de présentation des OM	7 m²

## 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 ■■■■■■■■■■

Il sera autorisé la construction d'un seul logement par lot.

#### ARTICLE 1-2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS INTERDITES ■■■■■■■■■■

Sans objet.

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIÈRES ■■■■■

Sans objet.

#### ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE ■■■■■■■■■■

##### 3-1 Accès à l'opération

L'opération sera desservie par la voie existante Rue du Relais au Sud-Ouest de l'opération.

##### 3-2 Accès aux lots

Les lots seront desservis à partir de la voie interne de l'opération sauf pour le lot 1 qui aura son accès directement sur la Rue du Relais.

Conformément au plan de composition, les accès sont imposés pour l'ensemble des lots.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ■■■■■■■■■■

Tous les dispositifs relatifs aux raccordements des réseaux doivent être conformes aux règlements en vigueur et soumis à l'approbation des services compétents.

##### 4.1 Alimentation en eau

Toute construction sera desservie par la conduite de distribution d'eau potable située sous la Rue du Relais.

Chaque lot possèdera un citerneau situé à l'intérieur de celui-ci.

L'acquéreur aura à sa charge la pose du compteur et du robinet d'arrêt ainsi que le raccordement jusqu'à sa construction depuis le citerneau posé par le lotisseur



## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTION

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

## ARTICLE 10 - 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 apparaît au levé altimétrique effectué (à joindre au dossier de demande de permis de construire) avant tout travaux d'adaptation réalisés 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 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

### 11-1 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

### Les 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.

### 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.

### 11-2 Les caves :

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.

### 11-3 Les garages en sous-sol et les sous-sols :

Les garages en sous-sol et les sous-sols sont interdits

### 11-4 Les Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires :

Si elles sont prévues, elles devront figurer au permis de construire. Ultérieurement, elles devront faire l'objet d'une déclaration préalable à la commune.

Les clôtures non végétales préexistantes de qualité, tels que les murs de pierre doivent être conservées et entretenues.

### Sont interdits les types de clôtures suivants :

- les plaques de béton moulé ajourées ou non
- l'utilisation à nu des matériaux destinés à être recouverts d'un enduit
- les grillages
- les haies mono spécifiques d'espèces persistantes et/ou invasives
- les toiles ou films plastiques
- les matériaux de fortune (tôle ondulée, amiante ciment etc...

### 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 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 pourra être 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 (côté jardin et non côté voie).

### ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

L'acquéreur devra aménager, à sa charge, 2 places de stationnement pour les voitures à l'intérieur de son lot pour les constructions à usage d'habitation individuelle, y compris le garage éventuel.

Chacune des places aura une profondeur de 5 mètres pour une largeur de 2.5 mètres soit 5mx5m ou 10m x2.50m. Ces places devront prendre en considération les niveaux de voirie.

17 places de stationnements « visiteurs » seront réalisées au sein de l'opération.

### ARTICLE 13 - RÉALISATION DES ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Les plantations existantes de qualité, si elles existent, doivent être maintenues et entretenues, ou remplacées par des plantations équivalentes de même taille.

Le talus en fond de lot des lots 17 à 20 (à l'ouest de l'opération) devra être conservé et entretenu par les acquéreurs des lots.

Il a été nécessaire de traiter sa nouvelle limite Nord avec un talus planté en fond des lots 11 à 16 de type clos-masure ou simplement d'une haie, atténuée l'impact visuel des constructions futures.

L'ensemble des espaces verts du lotissement seront engazonnés et/ou bâchés et/ou plantés.

Les noues paysagères seront engazonnées.

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, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales.

### ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

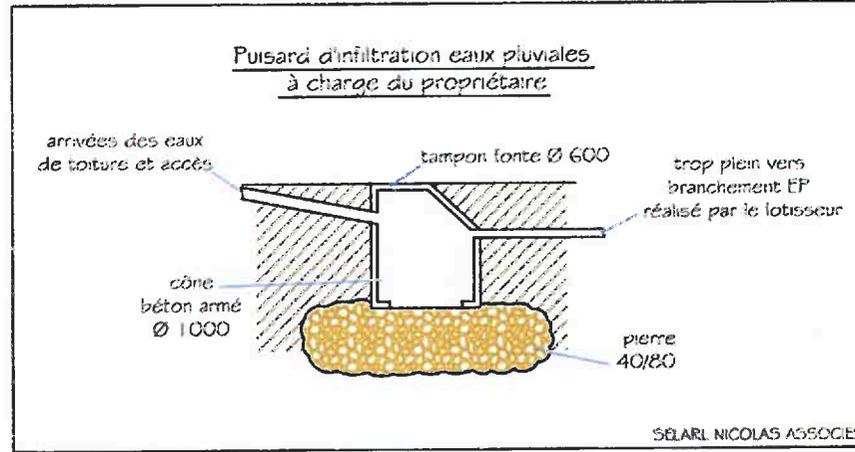
La surface de plancher constructible du lotissement est fixée à **9 102 m<sup>2</sup>**.

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie (en m <sup>2</sup> )	Surface de plancher
1	837	569,00
2	837	569,00
3	561	381,00
4	724	492,00
5	874	594,00
6	722	491,00
7	518	352,00
8	504	343,00
9	655	445,00
10	870	591,00
11	801	544,00
12	651	442,00
13	585	398,00
14	519	353,00
15	453	308,00
16	670	455,00
17	542	368,00
18	685	466,00
19	690	469,00
20	696	472,00

# ANNEXE N°1 – PUISARD ET CUVE

## PROCEDE OBLIGATOIRE



## Procédé conseillé

