

Vu pour être annexé **28 MARS 2019**  
à l'Arrêté Municipal du .....  
Le Maire,

**DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE**

**Commune de GUENROUËT**

*Le Racoin*



**PA 10 - RÉGLEMENT**  
**« Pré de Ronde »**

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

**BLAIN Siège social**  
BP14, 16, rue Pierre Morin  
44130 BLAIN  
0240 790 270 - 0240 791 365  
blain@  
bcg-geometre-expert.fr

**SAVENAY**  
2 rue de la gare  
44260 SAVENAY  
0240 569 173 - 0240 569 227  
savenay@  
bcg-geometre-expert.fr

**St HERBLAIN**  
37, rue Bobby Sands  
44813 St HERBLAIN Cedex  
0240 860 973 - 0240 860 970  
saint-herblain@  
bcg-geometre-expert.fr

**PONT-CHÂTEAU**  
2 rue des Châtaigniers  
Parc de la Cafetals BP22  
44160 PONT-CHATEAU  
0240 016 027 - 0240 880 526  
pontchateau@  
bcg-geometre-expert.fr

**NORT sur ERDRE**  
20, rue Aristide Briand  
44390 NORT sur ERDRE  
0240 931 948 - 0240 791 365  
nort-sur-erdre@  
bcg-geometre-expert.fr

SARL AU CAPITAL  
DE 130 000 €  
429 051 154  
RCS SAINT-NAZAIRE  
APE 7112A  
OGE N° 2000B200010

**Maître d'Ouvrage : IFI DEVELOPPEMENT OUEST**

**Représentée par M. CABUS Claude**

**2 rue Marie Curie**

**CS 52411**

**44124 VERTOOU Cedex**

**Architecte : ACDM Architecture**

**2 rue Marie Curie**

**CS 52411**

**44124 VERTOOU Cedex**

**Mars 2019**

**Réf. : S7555**

**IFI**  
DEVELOPPEMENT OUEST

**ac  
dm**  
ARCHITECTURE URBANISME  
acdm-architecture.com

2, rue Marie Curie - CS 52411 - 44124 VERTOOU  
T: 02 41 79 18 91 / M: 06 12 64 84 21 12 - F: 02 41 79 18 91 / 22

# SOMMAIRE

<b>CHAMP D'APPLICATION</b> .....	2
<b>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES</b> .....	3
<b>ARTICLE 2 : VOIRIE ET ACCES</b> .....	3
<b>ARTICLE 3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS</b> .....	3
<b>ARTICLE 4 : STATIONNEMENT</b> .....	4
<b>ARTICLE 5 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS</b> .....	4
<b>ARTICLE 6 : OBLIGATION DE PERMIS DE CONSTRUIRE</b> .....	5
<b>ARTICLE 7 : ESPACE SANS CONSTRUCTION PRINCIPALE</b> .....	5

## **CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « Pré de Ronde » sur la Commune de GUENROUËT (Département de Loire Atlantique).

Le projet de lotissement vient densifier l'urbanisation de ce secteur de la commune. Il permettra la création de vingt-trois lots à bâtir destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation.

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la Commune de GUENROUËT définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune et le secteur considéré (Secteur 1AU), qu'il convient de consulter et de respecter.

Le règlement 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 (PA4).

Pour tous les articles non définis au présent règlement, les règles du PLU de la Commune de GUENROUËT, approuvé le 13 mars 2018, s'appliquent.

## ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

La Surface Plancher (S.P.) maximale de l'opération « *Pré de Ronde* » est de 6000 m<sup>2</sup>. Cette S.P. sera répartie par l'aménageur à la vente des lots.

## ARTICLE 2 : VOIRIE ET ACCES

Les accès aux lots sont définis au plan de composition PA4.

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.

## ARTICLE 3 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La superficie d'emprise au sol maximale autorisée sur l'opération est de 9656m<sup>2</sup> (16094m<sup>2</sup>x0.60). Elle sera répartie suivant le tableau ci-dessous.

**TABLEAU DE REPARTITION DE L'EMPRISE AU SOL**

Lot	Superficie provisoire du lot en m <sup>2</sup>	<i>Emprise au sol max des constructions en m<sup>2</sup></i>
1	558	300
2	500	300
3	500	300
4	500	300
5	939	300
6	462	300
7	464	300
8	780	300
9	555	300
10	550	300
11	536	300
12	651	300
13	499	300
14	458	300
15	500	300
16	500	300
17	466	300
18	472	300
19	510	300
20	510	300
21	510	300
22	510	300
23	626	300
<b>TOTAL</b>	<b>12556</b>	<b>6900</b>
<b>Emprise restant à distribuer</b>		<b>2756</b>

Cabinet BARBERY - CATTANEO - GAUTIER - Géomètres Experts  
2 rue de la Gare - 44260 SAVENAY

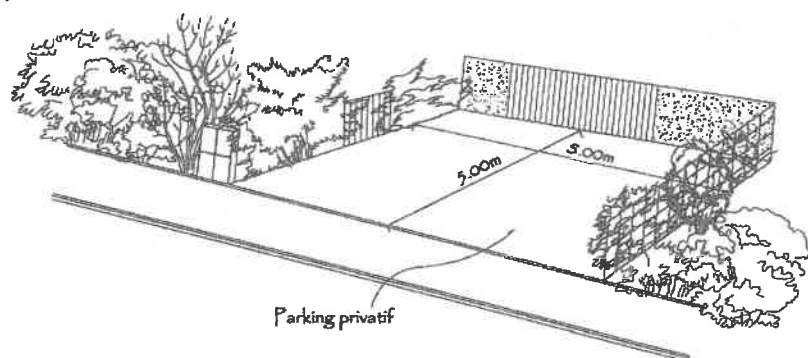
Nota : les superficies des lots sont données à titre provisoire. Elles ne seront définitives qu'après bornage et division des lots.

#### ARTICLE 4 : STATIONNEMENT

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.

Il devra être réalisé pour chaque lot, à l'exception des lots 5, 8, 12 et 13, au moins deux places de stationnement constituées d'un emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique. Celui-ci sera de dimension 5.00 m x 5.00 m. Il sera soit simple, soit jumelé avec un autre emplacement et sa position pourra être libre ou imposée conformément au plan de composition (PA4).

Cet emplacement peut supporter un portail reculé de 5.00 m et un portillon sur le côté. Portails et portillons seront de même nature, d'une hauteur maximale de 1.50m.



Les lots 5, 8, 12 et 13 assureront leur stationnement à l'intérieur de leur propriété.

#### ARTICLE 5 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

##### Superficie non imperméabilisée

La superficie non imperméabilisée minimum imposée sur l'opération est de  $16094\text{m}^2 \times 0.30 = 4828\text{m}^2$ . A cette superficie, on retire les superficies d'espaces verts collectifs :  $4828 - 1391 = 3437\text{m}^2$ . La superficie est répartie entre les lots conformément au tableau ci-dessous.

**TABLEAU DE RÉPARTITION DE LA SUPERFICIE NON IMPERMÉABILISÉE**

Lot	Superficie provisoire du lot en m <sup>2</sup>	Superficie non imperméabilisée en m <sup>2</sup>
1	558	160
2	500	160
3	500	160
4	500	160
5	939	210
6	462	120
7	464	120
8	780	180
9	555	160
10	550	160

Cabinet BARBERY - CATTANEO - GAUTIER - Géomètres Experts  
2 rue de la Gare - 44260 SAVENAY

Lot	Superficie provisoire du lot en m <sup>2</sup>	Superficie non imperméabilisée en m <sup>2</sup>
11	536	160
12	651	160
13	499	100
14	458	120
15	500	160
16	500	160
17	466	120
18	472	120
19	510	160
20	510	160
21	510	160
22	510	160
23	626	210
<b>Sous total</b>	<b>12556</b>	<b>3540</b>
S espaces verts		<b>1391</b>
S totale non imperméabilisée		<b>4931</b>

## ARTICLE 6 : 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 un Permis de Construire ou une non opposition à la Déclaration Préalable, exigés par les textes en vigueur.

Avant tout dépôt de Permis de Construire, le projet de construction devra être transmis à l'architecte conseil de l'opération, ACDM Architecture – 2 rue Marie Curie – 44124 VERTOU, pour un premier examen. Le dépôt du dossier de Permis de Construire devra avoir obtenu un visa favorable de l'architecte de l'opération. La demande de permis de construire déposée en mairie devra comprendre les plans visés par l'architecte conseil et son avis favorable. (Il est rappelé que le rôle de l'architecte conseil exclut tout contrôle technique du projet de construction.)

## ARTICLE 7 : ESPACE SANS CONSTRUCTION PRINCIPALE

Les lots 13 à 16 situés à l'ouest de l'opération, sont grevés d'une bande de 10 mètres dit « espace sans construction principale » pour maintenir un espace tampon par rapport aux espaces agricoles riverains. (cf. plan de composition PA4)

Les annexes peuvent y être admises à condition :

- de respecter la hauteur maximale définie par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur du secteur considéré 1AU de la Commune de GUENROUËT,
- et de ne pas porter atteinte à la haie végétale existante.

