

Maître d'ouvrage

AMO

Commune de SAINT-GERVAIS



Quartier d'habitation  
" LA CHÊNAIE "

PERMIS D'AMENAGER

PA10

REGLEMENT

DECEMBRE 2022



AGENCE VOIX MIXTES  
Urbanisme et Paysage  
1, Place de l'Europe  
44400 Rezé  
Tél : 02 51 70 50 99  
e-mail : contact@voixmixtes.fr



S.A.E.T.  
Bureau d'études V.R.D  
33, bd Don Quichotte  
85000 LA ROCHE SUR YON  
Tél : 02 51 62 61 76  
e-mail : saet-85@wanadoo.fr



ATLAM  
Bureau d'étude Environnement  
38 Rue Saint Michel  
85190  
Tél : 09 74 56 17 82  
e-mail : contact@atlam.fr

## 1- DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du Lotissement, située sur la Commune de **Saint-Gervais**, cadastrée AH45p et AH212 pour une superficie totale de 8 690 m<sup>2</sup> environ, tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

### ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de SAINT-GERVAIS.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être communiqué à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Mention de cette communication devra être portée dans l'acte.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

### ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du Lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

- espaces communs Voirie_V :	1121 m <sup>2</sup>
- espace commun Espace Vert_EV1 :	450 m <sup>2</sup>
- espace commun Espace Vert_EV2 :	1 197 m <sup>2</sup>
- espace commun Espace Vert_EV3 :	402 m <sup>2</sup>
- espace commun Espace Vert_EV4 :	160 m <sup>2</sup>
- terrains privatifs cessibles Lots 201 à 213 :	5 360m <sup>2</sup>

## 2 – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS

### ARTICLE 2.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

Sont autorisées dans le lotissement les constructions à usage d'habitation : un seul logement est autorisé pour chacun des lots 201 à 213, ce qui porte le nombre maximal de logements autorisés à 13.

La réunion de 2 lots est interdite.

Sont autorisées les annexes des constructions à usage d'habitation (y compris piscine). Au-delà de la construction principale, deux annexes par lot sont autorisées :

- Une annexe d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- Une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> (garage, piscine couverte, piscine non couverte, atelier...)

Dans le cas d'une activité professionnelle à domicile, l'aménagement d'un local à usage professionnel de commerce ou de service pourra être autorisé par le maire de la commune à condition que :

- la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure ou égale à 60 m<sup>2</sup> de surface de plancher ;
- le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale et que les façades ne comportent pas de vitrines.



- la superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.
- L'activité ne crée pas de nuisances pour le voisinage, notamment en ce qui concerne les bruits et les odeurs.

## ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.1 et notamment :

- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis à autorisation ;
- Les dépôts de matériaux,
- Les constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates, ne pouvant s'intégrer parfaitement à l'environnement.

## ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées à ces documents.

Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée, en respectant les côtes altimétriques indiquées au plan de vente.

Les accès automobiles fixés aux endroits mentionnés au plan de composition sont obligatoires et définitifs (aire de stationnement non close).

## ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions devront obligatoirement se raccorder aux réseaux publics, d'eau potable, d'électricité, d'assainissement des eaux usées et d'eaux pluviales mis en place par l'aménageur. Les branchements seront réalisés en souterrain.

Ainsi l'ensemble des eaux de toitures des lots 1 à 13, seront collectées dans le bassin de rétention dimensionné à cet effet, comme indiqué au Dossier d'incidences Loi sur l'Eau.

Les lots 9 à 13 ne collecteront pas les eaux de ruissellements du jardin en direction du bassin de rétention. Ces eaux de ruissellement s'écouleront vers le fossé sud, puis directement vers la prairie humide, comme à l'état initial et en respect des dispositions émises dans le Dossier d'incidences Loi sur l'Eau (principe de conservation des apports en eaux des milieux humides).

### Modification des équipements

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la municipalité,
- qu'après accord des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

## ARTICLE 2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Les lots cessibles sont numérotés de 201 à 213 et sont destinés à la construction libre individuelle.

Les autres lots créés sont :

- le lot V, correspondant à la voirie et aux espaces publics liés à la voirie,
- les lots EV1, EV2, EV3 et EV4 correspondant à des espaces verts communs au lotissement et dont la vocation est :



- Support de liaisons douces inter quartier et espace « tampon » de préservation des haies bocagères (EV1, EV3 et EV4),
- Ouvrage de rétention des eaux pluviales et espace naturel en zone humide préservé.

Les lots V et EV1 à EV4 peuvent recevoir des équipements collectifs, tels qu'un poste de transformation électrique, des dispositifs de régulation des eaux pluviales, ...

## ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales, y compris les garages et piscines couvertes, devront s'inscrire dans les zones d'implantation définies au plan de composition. En dehors de ces zones d'implantation, seules sont autorisées les piscines découvertes et les abris de jardin d'une surface maximale de 12 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### Limites séparatives à l'intérieur du périmètre de lotissement

Vis-à-vis des limites séparatives aboutissant aux voies, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à 2 mètres devra être observé.

Vis-à-vis des autres limites séparatives, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à 3 mètres devra être observé.

L'implantation des piscines non couvertes devra également respecter un retrait minimal de 1,5 mètre (cote calculée par rapport à la paroi du bassin).

Pour l'implantation des annexes d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>, la distance d'implantation pourra être réduite à 1 mètre.

### Limites séparatives vis-à-vis des parcelles riveraines du lotissement

Vis-à-vis des limites séparatives entre le lotissement et les parcelles riveraines, un retrait au moins égal à 3 mètres devra être observé.

Toutefois, les constructions peuvent être édifiées le long de ces limites séparatives dans chacun des cas suivants :

- lorsque la hauteur de la construction mesurée au droit de ces limites ne dépasse pas 3 mètres, avec une tolérance d'un mètre supplémentaire pour les murs pignons (toitures à 2 pentes minimum), et lorsque que sa longueur, cumulée avec celles des constructions existantes, n'excède pas 20 mètres sur cette même limite ;
- lorsque le pétitionnaire demande à adosser à un bâtiment en bon état, construit sur une parcelle voisine le long des limites séparatives, une construction dont le mur en contact n'excède pas les dimensions de celui du voisin.

## ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Trois constructions en volume seront autorisées sur chaque lot :

- La construction principale
- Une annexe d'une surface inférieure ou égale à 12 m<sup>2</sup>
- Une annexe d'une surface inférieure ou égale à 30 m<sup>2</sup> (garage, piscine, atelier,...)

Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale.



Ces constructions feront, quelle que soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration préalable et devront respecter les zones d'implantation figurant au plan de composition.

## ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (construction, terrasse, aire de stationnement...) ne devra pas excéder 70 % de la surface totale du lot.

## ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions seront soit à rez-de-chaussée, soit à rez-de-chaussée + un étage.
- La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout des toitures et 8,00 m au faîtage ou à l'acrotère
- La hauteur est mesurée à partir du niveau du sol naturel avant tout remaniement.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale absolue est de 4,00 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 3,00 m au droit des limites.  
En outre, si le mur pignon du bâtiment annexe est implanté en limite séparative, sa hauteur maximale pourra atteindre :
  - 4,00 m au faîtage et 3,00 m à l'égout pour les toitures double pente ou mono pente
  - 3,00 m à l'acrotère pour les toitures terrasse.

## ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

### 2.11.1 Architecture

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

### 2.11.2 Clôtures

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire. Si elles existent, leur réalisation devra respecter les règles opposables et contractuelles qui figurent dans la pièce « plan de clôtures » du Cahier des Charges de Cession de Terrain et annexée au présent règlement.

Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Cinq types de clôture sont déclinés et identifiés spatialement selon un code couleur (cf plan de clôtures en annexe) :

#### Clôtures "d'ouverture" sur l'espace public :

Pas de clôture en façade sur voie et jusqu'au droit de la construction.

Toutefois, pour les acquéreurs souhaitant clore leur parcelle, un dispositif de fermeture pourra être posé en recul dans le prolongement de la façade de la construction.

Il sera constitué :

- Soit d'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 0.80 m traité en harmonie avec la construction principale sur les deux faces (enduit, bardage, parement pierres, ...)
- Soit d'une haie mixte (hauteur maximale 1.50 m) doublée ou non d'un grillage (hauteur maximale 1.20 m) posé à l'arrière de la haie (à l'intérieur de la parcelle).

Les portillons sont autorisés.



Clôtures "de fermeture" vis à vis de l'espace public :

Clôture non obligatoire à la charge de l'acquéreur.

Si elle existe, elle est composée :

- Soit d'un muret enduit d'une hauteur maximale de 1 m surmonté ou non d'un dispositif à clair voie (hauteur maximale totale de la clôture 1.50 m)
- Soit d'un grillage vert à mailles soudées (hauteur maximale 1.20 m doublé d'une haie mixte).

Clôtures implantées par le lotisseur sur l'espace privatif :

A l'alignement de l'emprise publique, les clôtures seront constituées d'un grillage vert à mailles soudées (1.20 m) en limite de l'espace public, et d'une haie mixte plantée sur l'espace privatif (hauteur maximale 2.00 m). La taille et l'entretien sont à la charge de l'acquéreur.

Clôtures végétales en limite séparative en façade sur voie ou en limite d'emprise publique :

Clôture non obligatoire à la charge de l'acquéreur.

Si elle existe :

Clôture végétale composée d'une haie mixte doublée ou non par un grillage vert d'une hauteur maximale de 1.20 m. Afin de préserver des espaces d'intimité en limite séparative, un mur séparatif peut se composer avec l'architecture de la construction pour en prolonger le pignon, dès lors que celui-ci est situé en limite de propriété, en n'excédant pas une hauteur de 1.80 m sur une longueur maximale de 5.00 m.

Clôtures entre deux espaces de stationnement non clos

Clôture interdite

**ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT**

Pour chacun des lots de 201 à 213, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par logement, constituées d'un emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique, dont les dimensions minimales sont portées sur le plan de composition. Cet emplacement, obligatoire, devra être réalisé conformément au plan de composition. Ces espaces ne sont pas constructibles.

En cas d'activité à caractère commercial, de bureau ou de service, les places de stationnement nécessaires devront être prévues et situées hors du domaine public.

Le stationnement sur les espaces verts publics est interdit.

**ARTICLE 2.13 - PLANTATIONS**

Les acquéreurs des lots auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations et de choisir des arbres de haute tige correspondant au caractère bocager du secteur, et d'utiliser des essences locales.

Les haies pourront varier de la haie libre de type bocager, à la haie semi ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants.

Les variétés courantes pouvant composer une haie sont les suivantes : (liste non limitative)

- Arbres et arbustes à feuilles caduques :
  - Charme
  - Noisetier commun
  - Erable champêtre
  - Genêt d'Espagne
  - Weigela
  - Fusain d'Europe
  - Groseillier à fleurs
  - Lilas



- Deutzia
- Forsythia
- Virburnum opulus (boule de neige)
- Seringat
- Arbustes à feuilles persistantes :
  - Laurier tin
  - Troène commun
  - Houx vert
  - Genêt
  - Oranger du Mexique
  - Laurier sauce

Les haies de conifères sont interdites.

#### **ARTICLE 2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de plancher maximale autorisée par lot libre cessible (lots 201 à 213) est de 200 m<sup>2</sup>.

En outre, une surface de plancher supplémentaire de 500 m<sup>2</sup> est réservée pour d'éventuels besoins complémentaires et sera répartie, le cas échéant, par le maître d'ouvrage.

Enfin, une surface de plancher maximale de 100 m<sup>2</sup> est autorisée pour les lots V et EV (pour la réalisation d'ouvrages d'intérêt collectif ; transformateur, local technique...).

Soit une surface totale de plancher autorisée de 3 200 m<sup>2</sup>.

#### **ARTICLE 2.15 - SERVITUDES DIVERSES**

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement d'un coffret commun électrique fausse coupure et d'une borne télécommunication. Ces coffrets seront juxtaposés au coffret de branchement électrique privé. Les lots concernés seront définis après étude du réseau d'alimentation en électricité et téléphone et mention de cette servitude sera faite sur les plans individuels de lot.

#### **ARTICLE 2.16 - TAXES**

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune.

#### **ARTICLE 2.17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS**

Sans objet

#### **ARTICLE 2.18 - ADHESION AUX PRESENTES**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent Règlement et du Cahier des Charges de Cession de Terrain, dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.



Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement, d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

#### **ARTICLE 2.19 - DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté pris par l'autorité compétente.

#### **ARTICLE 2.20 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE**

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en Mairie de SAINT-GERVAIS pour la construction principale et les annexes.

