MAIRIE DE GUÉMENÉ-PENFAO
44290 - LOIRE-ATLANTIQUE
TÉL. 02 40 79 24 24 - FAX 02 40 51 11 92
contact@mairie-guemene-penfao.fr
www.mairie-guemene-penfao.fr

COMMUNE JUMELÉE
AVEC COURCELLES (BELGIQUE)

AVIS

LT n° 04406701J3002

Conformément à l'article R 442-23 du Code de l'Urbanisme

Suite à la demande du maintien du règlement du lotissement de la Grée Caillette - 4ème tranche – en date du 6 octobre 2010 présentée par les co-lotis en mairie le 2 novembre 2010.

La majorité des co-lotis étant atteinte, par arrêté du maire n° 2010-229 du 10 décembre 2010, la commune décide le maintien du règlement du lotissement de la Grée Caillette n° 04406701J3002 approuvé le 18 avril 2001 et modifié le 31 décembre 2001.

Fait à Guéméné-Penfao le 20 décembre 2010

MAIRIE de GUEMENE PENFAO * 44 (Loire-Atlantique) * REPUBLIQUE FRANCAISE

Le Maire,
Conseiller Général

Yannick BIGAUD

COMMUNE
DE
GUÉMENE-PENFAO

ARRETE du MAIRE

Autorisant le maintien du règlement du lotissement

N° 2010-229

Le Maire de la Commune de Guémené-Penfao,

VU le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 442-10, R. 423-7 et R. 442-23,

VU l'arrêté **n° 04406701J3002** du **18 avril 2001** autorisant le lotissement de la Grée Caillette – **4ème** tranche,

VU l'arrêté **n° 04406701J3002** du **31 décembre 2001** autorisant la modification du lotissement de la Grée Caillette – **4ème** tranche,

VU la demande présentée le **2 novembre 2010** par les co-lotis tendant à faire maintenir le règlement du lotissement de la Grée Caillette

CONSIDERANT l'intérêt de maintenir le règlement du lotissement pour conserver son organisation harmonieuse,

CONSIDERANT que la majorité requise des co-lotis est atteinte,

ARRÊTE

Article 1 : Le maintien du règlement du lotissement est autorisé.

Article 2 : Le présent arrêté fera l'objet d'un affichage conformément à l'article R. 442-23 du code de l'urbanisme.

Article 3 : Monsieur le Directeur Général est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Article 4 : L'ampliation du présent arrêté sera transmise à Monsieur le Sous-Préfet de l'arrondissement de Châteaubriant.

Fait à Guémené-Penfao, le 10 décembre 2010

Le Maire,
Conseiller Général
Yannick BIGAUD

SOUS-PREFECTURE
DE CHATEAUBRIANT
14 DEC. 2010
REÇU LE

MAIRIE de GUEMENE PENFAO
44 (Loire-Atlantique)

COMMUNE DE GUEMENE PENFAO

Lotissement de la Grée

Tranche 4

REGLEMENT

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal du 18 AVR. 2001
Le Maire,

MAIRIE de GUEMENE PENFAO
44 (Loire-Atlantique)

Pour le Maire,
L'adjoint

Dressé par:

Cabinet BARBERY-CATTANEO
Géomètre Expert

Topographie - Etude - Foncier
B.P.14 20,rue Anatole France 44130 BLAIN
Tel : 02 40 79 02 70 - Fax : 02 40 13 65

N° de Pièce

3

Ref : 1191 Le 21-12-2000

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE

COMMUNE DE GUEMENE PENFAO

LOTISSEMENT DE LA GREE
4ème TRANCHE

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal du 18 AVR. 2001
Le Maire,

MAIRIE de GUEMENE PENFAO
Loire-Atlantique

Pour le Maire

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

En sus du règlement du plan d'occupation des sols, de la commune de GUEMENE PENFAO, les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles ci-après.

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

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

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in-extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse de première vente ou de location, de revente ou de locations successives.

RAPPEL DE L'OBLIGATION DU 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 le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

DIVISION DU TERRAIN.

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

Espaces communs	:	
	Voirie	34 a 05
	Espaces de jeux et espaces verts	07 a 41
Espaces privatifs	:	1 ha 34 a 55
Superficie totale du lotissement		1 ha 76 a 01

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES

1 - Sont soumis à autorisation

Toutes constructions sous réserve de l'article L 422.1 du Code de l'Urbanisme.

L'édification des clôtures.

Les installations et travaux divers (habitations, activités urbaines, les constructions à usage hôtelier, équipements collectifs, commerces, artisanats, bureaux et services, les entrepôts sous conditions, les installations classées sous réserves (cf P.O.S), les équipements nécessaires à l'exploitation et la gestion des voiries et réseaux, aires de jeux, de sports ouvertes au public, aires de stationnement ouvertes au public, affouillements ou exhaussements du sol, les annexes aux constructions).

2 - Sont admis

2.1 Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, les constructions à usage d'équipement collectif, de commerce et d'artisanat, de bureau et de service, sous réserve des conditions fixées aux paragraphes ci-après.

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal du 18 AVR. 2001
Le Maire,

MAIRIE de GUEMENE PENFAO * 44 (Loire-Atlantique) * RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

Pour le Maire,
L'adjoint

SECTION II CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales se feront en retrait de 3 mètres minimum et 10 mètres maximum par rapport à l'alignement des voies.

De plus, le plan masse donne pour chaque lot l'emprise constructible dans laquelle doit s'inscrire obligatoirement la construction principale.

ARTICLE 3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées en respectant les marges latérales au moins égales à 3 mètres. Concernant le projet présenté et compte tenu de son plan Masse, les constructions pourront être implantées en limites latérales du lot.

Au delà de la bande des 20 mètres à partir de la limite de recul définie à l'article 2, tout point de la construction doit être implanté à une distance du point le plus proche de la limite, au moins égale à sa hauteur, avec un minimum de 4 mètres.

Les annexes aux constructions peuvent être édifiées en limite de propriété, à condition de ne pas dépasser 2 m 50 à l'égout du toit et 3 m 50 au faîtage. ne tient pas compte des 3m

ARTICLE 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur une même propriété, les constructions doivent être implantées de telle manière que l'ensoleillement des pièces d'habitation soit assuré.

Lorsque l'un des bâtiments comporte au moins une pièce à usage d'habitation donnant sur une façade en vis à vis avec un autre bâtiment situé sur la même propriété, une distance au moins égale à la hauteur à l'égout de toiture du bâtiment situé en vis à vis, avec un minimum de 4 mètres, est imposée entre les deux bâtiments non contigus.

ARTICLE 5 HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6 mètres à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez de chaussée.

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal du 18 AVR. 2001

Le Maire,

MAIRIE de GUEMENE PENFAO 44 (Loire-Atlantique) REPUBLIQUE FRANCAISE

Pour le Maire,
L'adjoint

ARTICLE 6 ASPECT EXTERIEUR - CLOTURES

1 - Généralités

Les constructions et les clôtures doivent s'intégrer à leur environnement par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes;
- La qualité des matériaux;
- L'harmonie des couleurs;
- Leur terme général, les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

2 - Murs

2.1 - Il est exigé pour la coloration dominante de respecter les tendances du secteur.

2.2 - L'emploi brut, en parement extérieur, de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts (parpaings par exemple) est interdit.

2.3 - L'emploi de matériaux de démolition ou de récupération, hormis les moellons de pierre, est interdit.

2.4 - Pour les constructions de grand volume, les bacs aciers sont admis en murs à condition d'être laqués, l'emploi d'autres matériaux doit respecter l'environnement existant conformément au paragraphe précédent.

3 - Toitures

3.1 - Les toitures des constructions à usage d'habitation doivent avoir les caractéristiques de celles de l'architecture traditionnelle de la région : deux versants principaux, pente comprise entre 35° et 45° ou être identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse, couvertures en ardoises naturelles ou matériaux d'aspect identique; et pour les vérandas ou les serres, des matériaux verriers ou d'aspect analogue.

3.2 - Les extensions doivent être couvertes avec les mêmes matériaux que le bâtiment existant, à condition qu'il s'agisse d'ardoises, de tuiles ou de matériaux d'aspect identique.

3.3 - Pour les annexes les toitures à une seule pente sont autorisées dans la limite d'une pente d'une longueur maximale de 3,00 mètres, mesurée en projection horizontale.

4 - Clôtures et Haies

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal du 18 AVR. 2001

Le Maire,

MAIRIE de GUEMENE PENFAO (Loire-Atlantique) REPUBLIQUE FRANCAISE

Pour le Maire,
L'adjoint

Clôtures sur espaces communs :

L'option retenue est d'assurer une dominante végétale.

Les clôtures des lots sur les espaces communs seront constituées soit par :

- un mur bahut de 0.6 à 1 mètre maximum de hauteur, surmonté ou non d'une grille, d'un grillage plastifié, d'une clôture constituée de lisses en bois, en plastique, le tout n'excédant pas 1.50 mètre maximum de hauteur,
- une grille, un grillage plastifié, des lisses de 1.50 mètre maximum de hauteur.

Clôtures en limites séparatives :

Les clôtures en limites séparatives sont constituées soit par un grillage plastifié vert foncé de 1,50 m de hauteur maximum doublé d'une haie vive, soit par une haie vive mitoyenne dont la hauteur ne doit pas dépasser 1,80 m.

Plantations :

Les plantations réalisées sur les parcelles devront de manière prioritaire être composées d'arbres et arbustes du pays. Les haies seront réalisées en mélange de plusieurs espèces de feuillus non persistants ou persistants. Les haies de conifères (cupressus, ifs, thuyas,...) ou de feuillus d'une seule espèce (laurier palme, cotoneaster, pyracanthas,..) sont notamment interdites.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 7 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le coefficient d'occupation du sol est fixée à 0,40 sur l'ensemble du projet pour les constructions à usage d'habitation et à 0,60 pour les autres constructions.

ARTICLE 8 DEPASSEMENT DU C.O.S

Le dépassement du C.O.S n'est pas autorisé.

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal du 18 AVR. 2001
Le Maire,

MAIRIE de GUEMENE PENFAO
44 (Loire-Atlantique)
REPUBLIQUE FRANÇAISE

Pour le Maire,
L'adjoint

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

1 ha 76 a 01 x 0.40 = 7 040 m² SHON

N° du lot	Superficie m²	S.H.O.N. m²
1	7 a 34	294
2	7 a 93	252
3	8 a 18	327
4	7 a 02	281
5	9 a 01	360
6	9 a 94	398
7	7 a 02	281
8	10 a 72	429
9	7 a 66	306
10	7 a 20	288
11	7 a 11	284
12	7 a 82	313
13	7 a 96	318
14	7 a 70	308
15	7 a 49	300
16	7 a 31	292
17	7 a 14	286
	TOTAL	5317

A GUEMENE PENFAO

Le 18/01/01

Pour le Lotisseur,

le Mandataire

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal du 18 AVR. 2001

Le Maire,

MAIRIE de GUEMENE PENFAO (Loire-Atlantique) 44

Pour le Maire,
L'adjoint

Cabinet BARBERY-CATTANEO
Géomètre Expert
BP 14 - 20 rue A. France - BLAIN
Tél : 02 40 79 02 70 Fax : 02 40 79 13 65
SIRET : 429 051 154 00012 - O.G.E. : 20610