

F

LA FONTAINE – SECTEUR EST

PA10. Règlement

RUE RENÉ GUY CADOU – SAINTE REINE DE BRETAGNE

Version du 11 décembre 2018 (PA)

Maitrise d'ouvrage :
BATI AMENAGEMENT
24 boulevard Vincent Gâche 44200 NANTES
Tél. 02.40.37.61.00
Email. p.garnier@batiamenagement.fr

Architecte :
MAGNUM Architectes & Urbaniste Associé
4 place François II 44200 NANTES
Tél. 02.40.75.75.02,
Email : accueil@agencemagnum.com



BATI-AMÉNAGEMENT

Maitrise d'œuvre :
AGEIS
3, rue de la Planchonnais
44980 SAINTE-LUCE-SUR-LOIRE
Tél. 02.51.85.02.03
Email : info@ageis-ge.fr



TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES	2
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION	3
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES	3
ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS	3
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX	3
ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	3
ARTICLE 6, 7 & 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE	4
GÉNÉRALITÉS	4
MURS	5
FERMETURES ET OUVERTURES	5
TOITURES	5
CLÔTURES	6
PORTILLONS	10
ARTICLE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	10
ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	10
ARTICLE 14 - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES	11
ARTICLE 15- ENTRETIEN	11

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager (zone 1AU2). Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

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.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
2. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Un seul accès automobile par lot sera autorisé.

(Cf. PA4 + cf. Article 12 - Réalisation d'aires de stationnement).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux eau potable, eaux usées, électricité, téléphone et gaz.

Pour tous ces réseaux, des antennes sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs. Aux lieux précisés sur l'acte de vente, aucune modification ne sera autorisée.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs et devront assumer les coûts de la remise en état. Les constructions seront raccordées aux réseaux électrique et téléphone par des câbles enterrés.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6, 7 & 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition. Seul l'abri de jardin, l'annexe de piscine et la piscine pourront venir s'implanter en dehors de cette zone.

Des accroches obligatoires de tout ou partie des futures constructions sont définies sur le plan de composition. Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative.

Seul l'abri de jardin ou l'annexe de piscine peut être implantée de manière non contiguë à la construction principale.

Il sera autorisé de bâtir un abri de jardin et une annexe de piscine par logement.

L'implantation des piscines doit se faire obligatoirement en retrait minimum de 3m par rapport aux limites.

(Cf. PA4).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface au sol de l'abri de jardin ne devra pas excéder 9m².

La surface au sol de l'annexe de piscine ne devra pas excéder 9m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des futures maisons devra respecter le PLU.

La hauteur des abris de jardin et de l'annexe de piscine ne devra pas dépasser 2,50m au faitage.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

GÉNÉRALITÉS

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter pour une architecture résolument contemporaine en adéquation avec son temps et répondant au mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple fermés sur le Nord et ouverts côté Sud.

Lorsque la construction se situe sur un lot qui jouxte deux voies ouvertes à la circulation, il sera demandé que toutes les façades soient travaillées au moyen d'ouvertures. Les pignons aveugles seront à proscrire.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

MURS

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux). Il sera possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne sont pas autorisées.

La teinte des enduits devra être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de permis de construire.

Teinte d'enduit autorisé pour les volumes principaux :



Blanc de la côte (de chez PRB ou équivalent),



Ton pierre (de chez PRB ou équivalent)



Ton Aquitaine (de chez PRB ou équivalent)

Teinte d'enduit autorisé pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes fenêtres, des renforcements et autres éléments architecturaux



Gris Ouessant (de chez PRB ou équivalent)



Carnac (de chez PRB ou équivalent)



Cévennes (de chez PRB ou équivalent)

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), sont autorisées avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus.

Les abris de jardins seront en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus.

Ces teintes devront être précisées et illustrées dans les pièces du dossier de Permis de Construire.

FERMETURES ET OUVERTURES

Le percement des murs devra être simple. Il sera recherché une cohérence et une harmonie dans les ouvertures.

Les volets battants pourront être admis à condition d'être sans écharpes et d'être de coloris pastel (Bleu clair, Vert clair, Gris perle etc. ...).

Les volets battants PVC blanc sont interdits.

Les volets roulants PVC blanc sont autorisés.

TOITURES

Les couvertures en tuiles ne sont pas autorisées.

Les toitures en bac acier gris ou zinc en teinte naturelle sont autorisés dans le cadre d'architecture résolument contemporaine.

La couverture en ardoise est autorisée dans une double pente de 35° à 40° à deux versants.

Pour les volumes couverts en ardoise, les toits à 4 pentes ne sont pas autorisés.

Les toitures avec croupes sont interdites.

CLÔTURES

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

- Les clôtures et haies situées au niveau de la façade principale et dans la marge de recul,
- Les clôtures et haies situées en limites séparatives et dans la marge de recul,
- Les clôtures et haies situées en limites séparatives et au-delà de la marge de recul,
- Les clôtures et haies situées en limite d'un espace commun et au-delà de la marge de recul,
- Les clôtures et haies situées en sous-bois.

Leur situation sur les parcelles est matérialisée sur le plan du lotissement.

La marge de recul pour l'implantation des clôtures est définie sur le plan d'aménagement des espaces verts.

Si la future construction est implantée en limite, la haie et clôture prendra place sur l'espace laissé libre par la construction.

(Cf. PA8_e).

LES CLÔTURES ET HAIES SITUÉES AU NIVEAU DE LA FAÇADE PRINCIPALE ET DANS LA MARGE DE REcul

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte seront constituées par une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1,5m maximum. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel.

Cette haie pourra être doublée soit par un grillage de type « ursus léger » (= grillage à mouton) soit par un grillage de type ganivelle bois, de 1,2m de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en retrait de minimum de 0,7m.

Le temps que les haies prennent de l'ampleur, il sera autorisé l'installation de brandes naturelles au niveau des grillages.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'acquéreur.

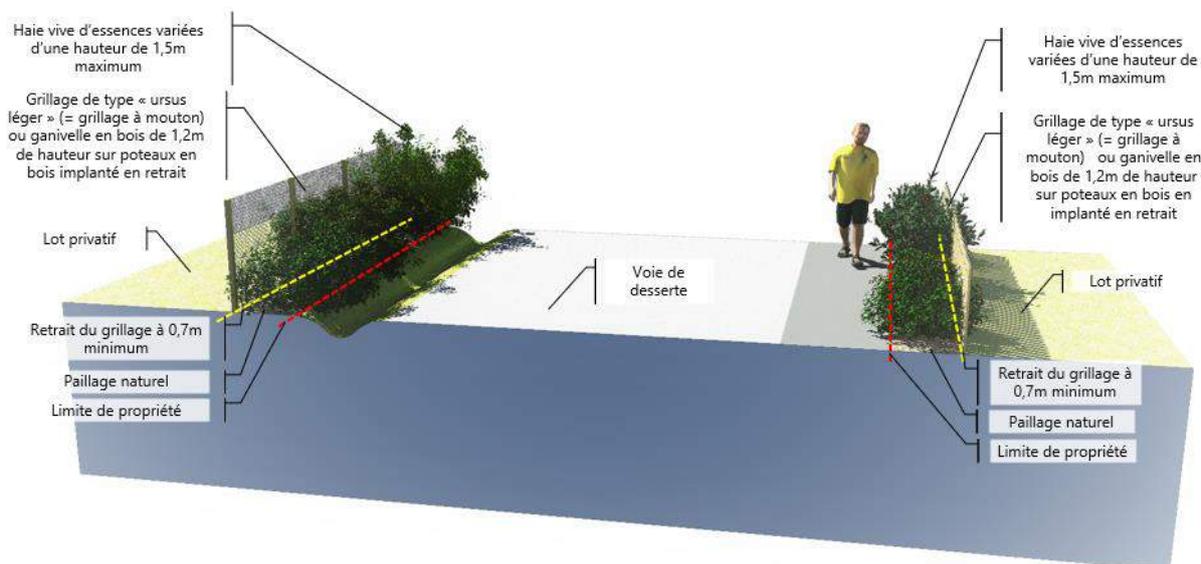


Figure 1 : Maquette 3D du rendu espéré concernant les haies et clôtures situées en limite avec la voie de desserte

LES CLÔTURES ET HAIES SITUÉES EN LIMITES SÉPARATIVES ET DANS LA MARGE DE REcul

Les clôtures et haies situées en limites séparatives et dans la marge de recul seront constituées soit par un grillage de type « ursus léger » (= grillage à mouton) soit par un grillage de type ganivelle bois de 1,2m de hauteur maximum sur poteaux

de même type. Ce grillage sera implanté en limite de propriété et sera obligatoirement doublée par une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1,5m de hauteur maximum.

Le temps que les haies prennent de l'ampleur, il sera autorisé l'installation de brandes naturelles au niveau des grillages.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'acquéreur.

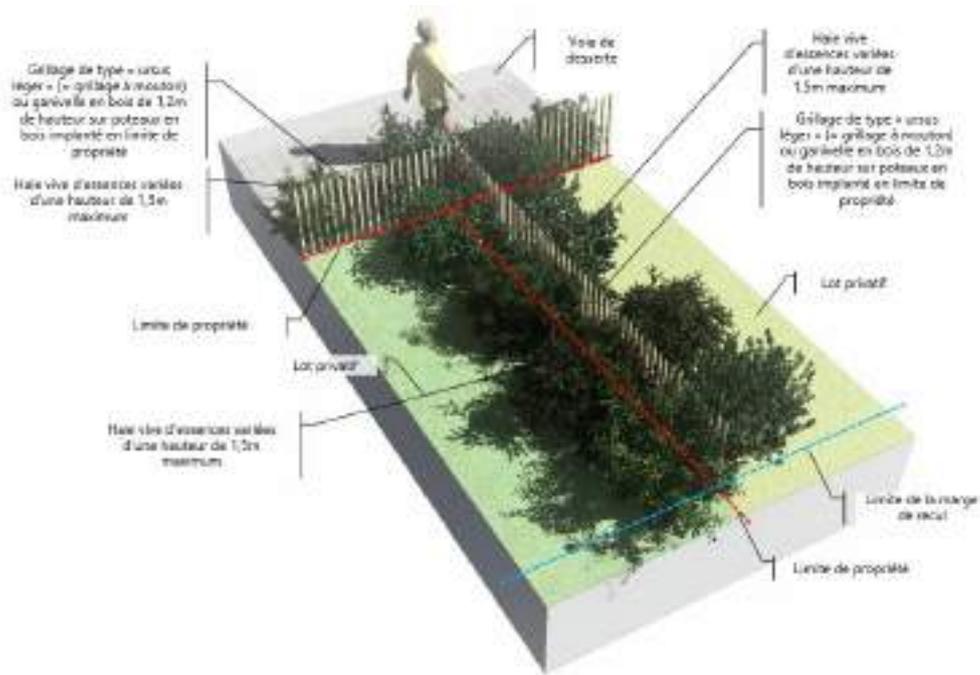


Figure 2 : Maquette 3D du rendu espéré concernant les haies et clôtures situées en limite séparatives et dans la marge de recul

LES CLÔTURES ET HAIES SITUÉES EN LIMITES SÉPARATIVES ET AU-DELÀ DE LA MARGE DE REcul

Sur les limites situées en limites séparatives au-delà de la profondeur de la marge de recul de la construction, les clôtures seront constituées par une clôture de type ganivelle en bois, ou une clôture de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1,2m de hauteur maximum sur poteaux de même type. Ce grillage sera implanté en limite de propriété et pourra être doublé d'une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1,8m maximum.

Le temps que les haies prennent de l'ampleur, il sera autorisé l'installation de brandes naturelles au niveau des grillages.

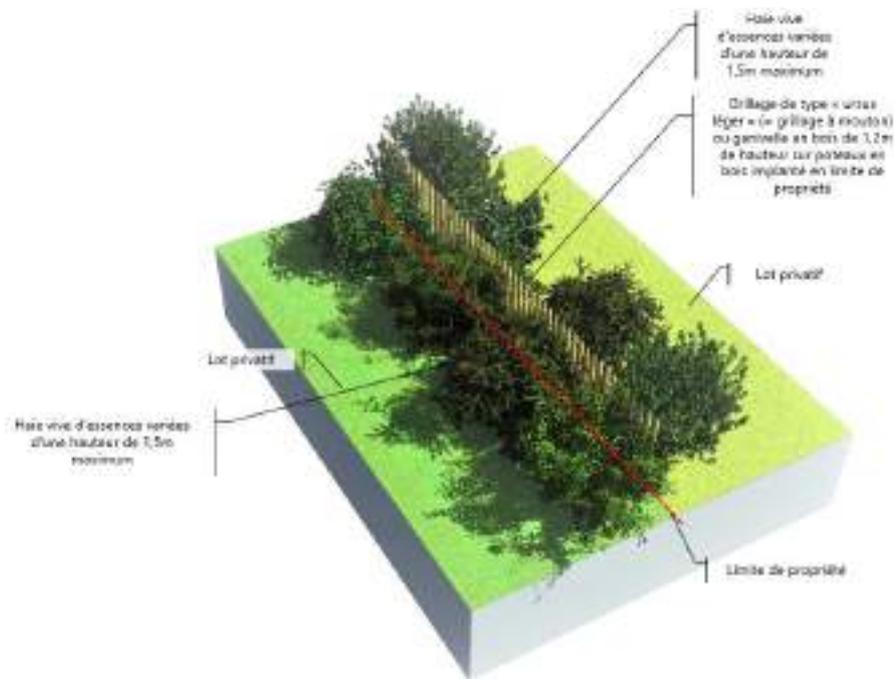


Figure 3 : Maquette 3D du rendu espéré concernant les haies et clôtures situées en limite séparative et au-delà de la marge de recul
 Dans la continuité de la construction principale, il sera autorisé de bâtir sur 8m linéaire depuis la façade arrière de la construction soit :

- Un mur en maçonnerie et enduit sur les deux faces de 1,8m de hauteur maximum,
- Un mur en pierre apparente de 1,8m de hauteur maximum,
- Une clôture en bois naturel ou synthétique d'une épaisseur de 20mm minimum de 1,8m de hauteur maximum

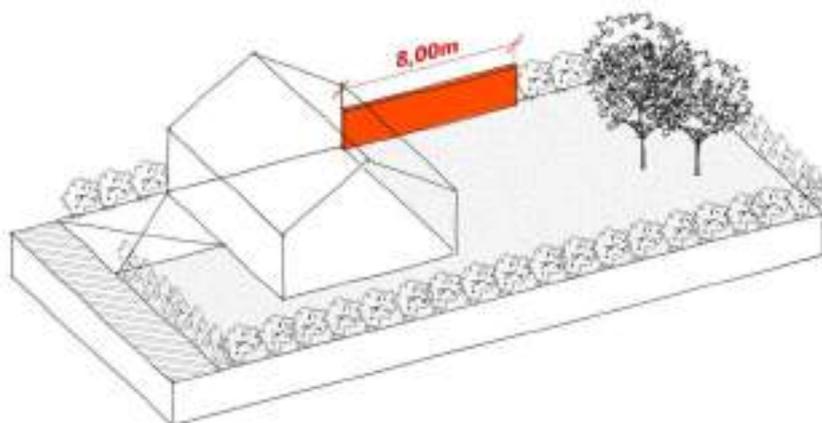


Figure 4 : Implantation d'un mur en continuité avec la construction au niveau de la façade arrière
 L'ensemble de cette clôture (grillage + haie + mur) sera à la charge de l'acquéreur.

LES CLÔTURES ET HAIES SITUÉES EN LIMITE D'UN ESPACE COMMUN ET DELÀ DE LA MARGE DE REcul

Les clôtures situées en limite d'un espace commun et au-delà de la marge de recul seront constituées soit par un grillage de type « ursus léger » (= grillage à mouton) soit par un grillage de type ganivelle bois, de 1,5m de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en limite de propriété.

Ce grillage sera obligatoirement complété par une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1,8m maximum.

Le temps que les haies prennent de l'ampleur, il sera autorisé l'installation de brandes naturelles au niveau des grillages.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'acquéreur.

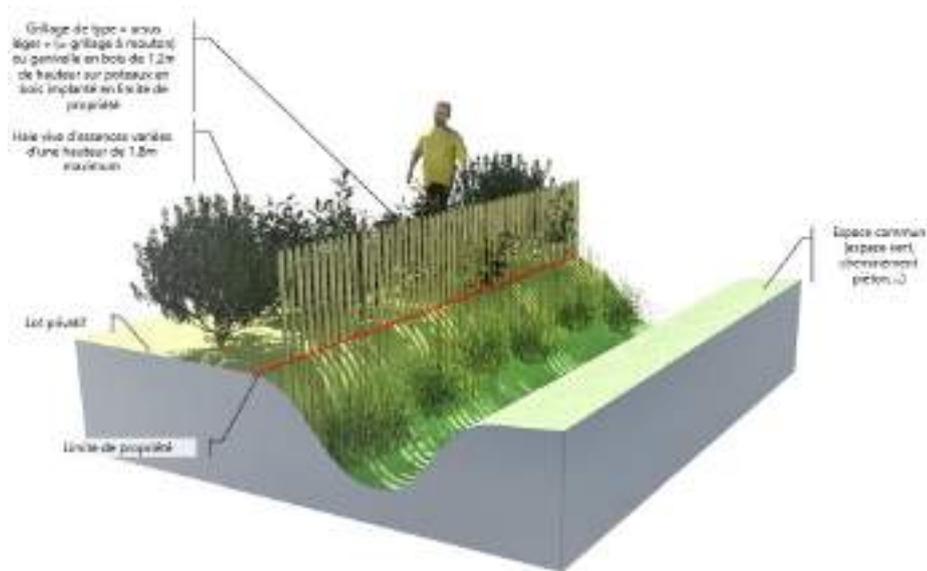


Figure 5 : Maquette 3D du rendu espéré concernant les haies et clôtures situées en limite d'un espace commun et au-delà de la marge de recul

LES CLÔTURES SITUÉES EN SOUS-BOIS

Les clôtures situées en limite d'un espace commun et au-delà de la marge de recul seront constituées soit par un grillage de type « ursus léger » (= grillage à mouton) soit par un grillage de type ganivelle bois, de 1,5m de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en limite de propriété.

Ce grillage pourra être complété par une haie vive d'essences variées d'une hauteur de 1,8m maximum.

L'ensemble de cette clôture (grillage + haie) sera à la charge de l'acquéreur.

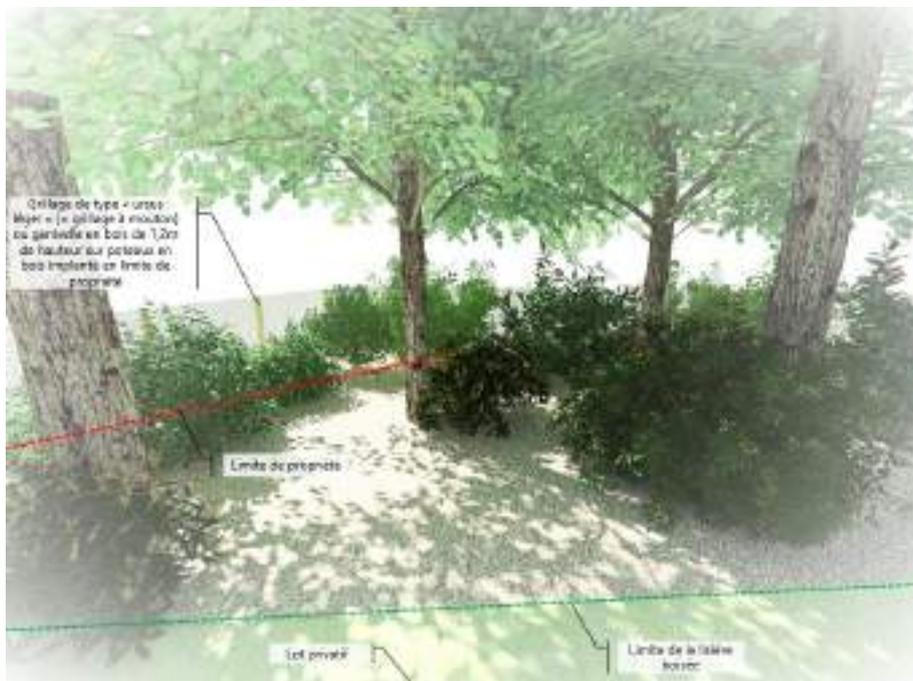


Figure 6 : Maquette 3D du rendu espéré concernant les haies et clôtures situées en sous-bois

PORTILLONS

Les portillons sont autorisés uniquement en retour d'enclave privative non close, et le long d'un espace vert commun libre de tout ouvrage technique tel qu'une noue ou un bassin.

Portails et portillons devront rester sobres et seront constitués d'un seul et même matériau.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Hauteur maxi : 1,50m,
- Largeur maxi : 0,90m,
- Intégré à la clôture.

ARTICLE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Deux places de stationnement aériennes seront imposées par parcelle.

Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 6m minimum seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits).

(Cf. PA4).

ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE 14 - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée
1.E	Lot Libre	403 m ²	1	1	220 m ²
2.E	Lot Libre	409 m ²	1	1	220 m ²
3.E	Lot Libre	416 m ²	1	1	220 m ²
4.E	Lot Libre	405 m ²	1	1	220 m ²
5.E	Lot Libre	421 m ²	1	1	220 m ²
6.E	Lot Libre	500 m ²	1	1	220 m ²
7.E	Lot Libre	405 m ²	1	1	220 m ²
8.E	Lot Libre	404 m ²	1	1	220 m ²
9.E	Lot Libre	402 m ²	1	1	220 m ²
10.E	Lot Libre	400 m ²	1	1	220 m ²
11.E	Lot Libre	398 m ²	1	1	220 m ²
12.E	Lot Libre	558 m ²	1	1	220 m ²
13.E	Lot Libre	525 m ²	1	1	220 m ²
14.E	Lot Libre	456 m ²	1	1	220 m ²
15.E	Lot Libre	420 m ²	1	1	220 m ²
16.E	Lot Libre	366 m ²	1	1	220 m ²
17.E	Lot Libre	362 m ²	1	1	220 m ²
TOTAL		7250 m²	17	17	3740 m²

Surface du périmètre provisoire	11960 m ²
Surface privative	7250 m ²
Surface espaces communs	4710 m ²
Nombre total de logements	17 log.
Nombre de lots créés	17 lots
Nombre de logement / hectare	14,2 log/ha
Superficie moyenne des lots	426 m ²
Ratio du stationnement visiteur / logement	1 place / log.
Surface de plancher disponible	4000 m ²
Surface de plancher distribuée	3740 m ²
Surface de plancher résiduelle	260 m ²

ARTICLE 15- ENTRETIEN

L'entretien de la voirie et des espaces communs sera assuré par l'Association Syndicale Libre (ASL) du lotissement, qui sera créée par le lotisseur suivant l'engagement de ce dernier annexé au dossier, et à laquelle adhéreront obligatoirement tous les acquéreurs des lots du lotissement, comme indiqué aux statuts de l'Association Syndicale Libre, faisant partie du périmètre de lotissement.

(Cf. PA12)