

SOMMAIRE

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

MORCELLEMENT

FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

OBJET DU REGLEMENT

OPPOSABILITE DU REGLEMENT -Article UB 1 à 14

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES

ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement « Le Hameau de la Volière », situé à Rezé, et accessible par la rue Claude Gaulué. Ce lotissement sera composé de 13 lots desservis par une voie, des placettes à réaliser par l'aménageur.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante :

Section CX, parcelles n°AX 182-184-185-186-194-195-196-197-200-275-276-277-320-329-382-383-444-638p, pour une surface globale d'environ 7277 m² ou tout autre numéro parcellaire qui pourrait être défini par les services du Cadastre à l'occasion d'un document d'arpentage.

Le lotissement est situé en zone UBb du PLU de Rezé-Nantes Metropole.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

- d'une part, à chacun des lots.
- d'autre part, aux voies et espaces libres.

MORCELLEMENT

Le lotissement comprends 13 lots à usage d'habitation dont :

- 1 lot pour l'habitat collectif intermédiaire (5 logements sociaux), le lot n°13
- 1 lot pour l'habitat individuel groupé (2 logements abordables), le lot n°1
- 11 lots libres pour l'habitat individuel (11 logements), les lots 2 à 12 (à raison d'un logement individuel par lot).

FORMES ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

La forme des différents lots composant le lotissement doit être conforme au document graphique approuvé.

Les lots créés numérotés de 1 à 13 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article "MORCELLEMENT" du présent règlement.

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voiries, placette, cheminement espaces verts) pourront recevoir suivant les besoins des ouvrages et installations d'intérêt collectif lié aux travaux de raccordement des constructions (poste EDF, refoulement EU ou autre).

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement « Le Hameau de la Volière » et ne s'applique qu'aux espaces privatifs. Le règlement du nouveau quartier vient en sus du règlement d'urbanisme de la commune (PLU).

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit nouveau quartier.

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

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

Outre les prescriptions portées aux articles UB1 à UB14, les constructions devront respecter les dispositions complémentaires suivantes :

Article 1 - Zone UB - Occupations et utilisations du sol interdites

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur.

Article 2 - Zone UB - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur.

Sont admis les constructions à usage d'habitation et leurs annexes. Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot libre (2 à 12).

Article 3 - Zone UB - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

La desserte automobile du lotissement s'effectuera à partir de la rue Claude Gaulué.

L'accès aux parcelles se fera en fonction des dispositions prévues au PA4 « accès /entrée lot/Pk aérien ».

Aucun autre accès véhicules ne sera autorisé à l'exception du lot 13 à vocation sociale pour lequel les accès pourront être définis différemment que sur le PA4.

Article 4 - Zone UB - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement et condition de réalisation d'un assainissement non collectif

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur.

Article 5 - Zone UB - Superficie minimale des terrains constructibles

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction est interdite.

Article 6 - Zone UB - implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies

Implantations des constructions selon les règles en vigueur du PLU et dans le respect du PA 4 et PA9.

Article 7 - Zone UB - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur.

Article 8- Zone UB- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur.

Un seul logement autorisé par lot libre.

Article 9 - Zone UB - Emprise au sol des constructions

Emprise au sol des constructions selon les règles en vigueur du PLU à savoir:

l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% de la superficie du terrain d'assiette du projet.

Article 10 - Zone UB - Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions différente des règles en vigueur du PLU à savoir:

La hauteur des constructions est régie par des règles différentes selon la localisation de la construction sur le terrain au regard des bandes de constructibilité définies à l'article 7.

Hauteur maximale des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité principale d'aménagement

La hauteur maximale des constructions est définie par une hauteur (H1), un couronnement et une hauteur plafond (H2).

10.1.1 - La hauteur (H1)

La hauteur (H1) sur emprise publique ou voie est limitée, sauf indication contraire portée ou plan d'épannelage, à :

- 9 mètres en secteur UBb ; **Dans le hameau de la Volière, la hauteur H1 est portée à 6 mètres pour les lots libres.**

Afin d'assurer l'insertion du nouveau quartier dans son environnement, les constructions seront au maximum à R+1+combles

10.1.2 - Le couronnement

Le gabarit de couronnement est défini par deux plans inclinés à 45° dont les points d'attache se situent d'une part au sommet du plan vertical de la hauteur (H1) et d'autre part au plan horizontal correspondant à la hauteur plafond (H2).

Il n'est autorisé qu'un seul niveau habitable dans le couronnement.

10.1.3 - La hauteur plafond (H2)

La hauteur plafond des constructions (H2) ne peut excéder de plus de :

- 3 mètres la hauteur (H1), en secteurs UBb

10.2 - Hauteur des constructions ou parties de constructions dans la bande de constructibilité secondaire

10.2.1 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur plafond (H2) des constructions est limitée à 6 mètres. **Afin d'assurer l'insertion du nouveau quartier dans son environnement, les constructions en bande de constructibilité secondaire seront au maximum à RDC + combles.**

Les bâtiments devront présenter un seuil de construction minimum permettant un raccordement gravitaire aux réseaux assainissement EU EP.

Article 11 - Zone UB - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords - protection des éléments de paysage

Les règles en vigueur dans le PLU sont appliquées.

Principes généraux

Les architectures développées sur le site devront être contemporaines et non traditionnelles. Cependant, elles pourront être inspirées et correspondre à une interprétation contemporaine des formes locales.

D'une façon générale, tous les types constructifs sont acceptés (traditionnel, ossature bois, métal ...), les modes constructifs et matériaux novateurs portant une attention particulière à la préservation de l'environnement sont encouragés.

Un soin particulier sera apporté à l'intégration des volumes annexes au volume principal afin d'en conserver l'harmonie.

11.3 - Constructions nouvelles

11.3.1 - Façades et pignons

Aucuns matériaux ne seront interdits mise à part :

- les enduits monocouche

- PVC pour les menuiseries extérieures et les descentes des eaux pluviales

Les portes de garage seront automatisées et de couleur en accord avec les menuiseries et volets de la façade sur rue.

Les coffres de volets roulants seront intégrés au dessin de la façade et ne devront pas être apparents.

Les teintes des façades doivent être en harmonie avec les teintes utilisées dans l'environnement immédiat.

Les couleurs naturelles seront privilégiées, on évitera les teintes trop criardes ou fausse couleur.

En cas de recours à la couleur, on privilégiera son expression par le matériaux.

Les pastiches, les imitations et matériaux de mauvaises qualités sont à éviter.

Le bois pourra être utilisé notamment pour les locaux annexes et les constructions des lots 1 et 13.

11.3.2 - Façades principales donnant sur les emprises publiques et voies

Les règles en vigueur dans le PLU sont appliquées.

La mise en oeuvre de plus de deux matériaux ou couleur est interdite en façade principale.

11.3.3 - Couverture

Les règles en vigueur dans le PLU sont appliquées.

Les mouvements et différentes toitures sont encouragés dans le respect de la volumétrie d'ensemble et en harmonie avec les constructions mitoyennes de l'opération.

Lorsque deux constructions seront jumelées, le raccord des toitures devra être soigneusement étudié.

Les toitures végétalisées sont encouragées.

Pour les toitures à pente, les tuiles canal et mécanique vernissées de couleur seront interdites.

11.3.4 - Constructions d'angle

Les règles en vigueur dans le PLU sont appliquées.

11.5 - Clôtures

Les clôtures seront à la charge des acquéreurs.

11.5.1 – Clôture et traitement entre les emprises publiques ou voies et les constructions

Les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie arbustive de 1.80 maximum doublée ou non en grillage à mouton d'un ton neutre fixé sur poteau bois de section carrée 10 x 10cm, ou en ganivelle (à lattes sciées de préférence). Le grillage sera posé derrière la haie.

Sur une longueur de 5 mètres maximum à partir de la façade arrière de la maison, une clôture plus opaque (bois) pourra être mise en place sur une hauteur maximum de 2 mètres. La plus grande sobriété est demandée pour ces éléments qui seront examinés lors de la présentation des dossiers de permis de construire.

11.5.2 - Espace libre dans la marge de recul

Il est fortement recommandé de végétaliser ces espaces résiduels. Leur minéralisation ne devra pas dépasser 1/3 de la surface.

Les abris de jardins ne pourront être construits qu'en bois et leur surface au sol ne devra pas excéder 9m².

Article 12 - Zone UB - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur.

L'accès aux différents lots se fait par la voie centrale créée.

L'ensemble du stationnement de la norme pour le logement est prévu à l'échelle de l'opération dans les lots, en dehors des espaces publics.

La norme du PLU zonage UBb est la suivante:

-Pour les logements collectifs, il est exigé une place de stationnement par tranche de 60 m² de surface de plancher, dont 20% de stationnement visiteurs ;

Pour les logements individuels, il est exigé une place de stationnement par tranche de 85 m² de surface de plancher.

Pour les logements nouveaux : les aires de stationnement doivent être réalisées pour 50 % minimum de la norme dans un volume construit.

Projet :

Logements sociaux (logement collectif) = 296m²SP/60m² soit 5 places de stationnement (dont 1 visiteur)

Logements abordables(logement individuel) = 175m²SP/85m² soit 3 places de stationnement

Lots libres supérieurs à 85m² SP et inférieurs à 170m² SP donc deux places de stationnement par parcelle, soit 22 stationnements (11 lots). Deux places aériennes sont prévues en entrée de lot libre.

Le besoin en stationnement pour l'opération est de 30 places dont 15 dans un volume construit.

La répartition des places dans un volume construit est la suivante

- Logement social : 3 boxs sur la placette, dont l'intégration architecturale devra être soignée
- Lots libres : A minima 1 garage par lot en plus des places aériennes, et deux garages pour le lot 5 (grand linéaire de façade) soit 12 stationnement dans le volume construit.

Les acquéreurs de chaque lot devront réaliser un parking privé non clos de 6.00m minimum de largeur et 5.00m de profondeur donnant sur la voie publique et offrant deux stationnements à l'exception des lots 1 et 13 à vocation sociale ainsi que le lot 8.

Ils seront obligatoirement traités soit en pavés (granit ou béton) avec joint gazon, soit en enrobé ou équivalent.

Les places aériennes visiteur sur l'espace public sont réparties en entrée d'opération et sur la placette, elles sont au nombre de 13 et traitée en pavé à joint engazonné.

Article 13 - Zone UB - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

Il est demandé qu'un minimum de deux arbres soient plantés par parcelle (essences locales ou fruitiers si horticoles).

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur. Rappel important

13.1.2 - Dans la marge de recul

Les espaces libres dans la marge de recul doivent faire l'objet d'un traitement paysager (minéral et/ou végétal).

13.1.3 - Espaces de pleine terre

Dans les secteurs UBb et UBc, à l'exception des projets de constructions et d'installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, au moins 40 % du terrain d'assiette du projet d'un seul ou deux tenants maximum doivent être en pleine terre.

Pour garantir ce pourcentage à l'échelle du projet, une surface de pleine terre minimum pour les lots 2 à 12 est imposée, représentant 50% de leur terrain d'assiette, à savoir :

Lot	Surface lot	Surface de pleine terre minimum	Lot	Surface lot	Surface de pleine terre minimum
1	566 m ²	227m ²	8	343 m ²	171 m ²
2	402 m ²	201 m ²	9	361 m ²	180 m ²
3	401 m ²	201 m ²	10	386 m ²	193 m ²
4	399 m ²	199 m ²	11	360 m ²	180 m ²
5	424 m ²	212 m ²	12	300 m ²	150 m ²
6	304 m ²	152 m ²	13	826 m ²	331 m ²
7	255 m ²	128 m ²	Total	5327 m ²	2525 m ²

Pour les lots 1 et 13 qui sont destinés à recevoir du logement social et abordable, la surface de pleine terre minimum imposée est de 40% de leur terrain d'assiette.

Article 14 - Zone UB - Coefficient d'occupation des sols

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLU en vigueur

Non réglementé

Article 15 - Zone UB - Tableau des surfaces de lot et surface plancher

Lot	Surface lot	S Plancher Inférieur à	Lot	Surface	S Plancher Inférieur à
1	566 m2	175 m2	8	343 m2	170 m2
2	402 m2	170 m2	9	361 m2	170 m2
3	401 m2	170 m2	10	386 m2	170 m2
4	399 m2	170 m2	11	360 m2	170 m2
5	424 m2	170 m2	12	300 m2	170 m2
6	304 m2	170 m2	13	826 m2	300 m2
7	255 m2	170 m2			

Article 16 - Zone UB - Visa architectural

Pour juger de l'intégration et l'aspect qualitatif du projet, du traitement des façades, et des implantations des maisons qui participent à la qualité future du quartier. Un architecte conseil est désigné. Sa mission consiste à délivrer un avis sur le projet de construction. Son intervention se limitera au respect du PLU et du règlement lié à l'aspect extérieur de la maison et de son implantation. Il n'interviendra pas sur la distribution intérieure des logements, ni sur l'aspect technique, ainsi que sur les projets d'extensions.

Les pétitionnaires devront obligatoirement dès l'esquisse de leur projet de construction le contacter par mail ou téléphone. Il donnera alors un avis écrit en précisant les remarques et/ou réserves éventuelles, ils devront obtenir son visa pour déposer leur permis de construire.

Architecte- urbaniste conseil

agence MASTERPLAN

Florence Lajonie- architecte DPLG- urbaniste

Jacques Boucheton -architecte DPLG- urbaniste

Nantes et Bordeaux

Siège social

87 quai des Queyries

33100 Bordeaux

06 64 22 08 11

hello@masterplan.ltd