

BATI-AMÉNAGEMENT

24 Boulevard Vincent Gâche

44 200 NANTES

02.40.37.61.00

contact@batiamenagement.fr

www.batiamenagement.fr

DEPARTEMENT DE LA LOIRE ATLANTIQUE
COMMUNE DE LA LIMOUZINIÈRE

**Lotissement à
 usage principal d'habitation
 "Le Bois Palais"**

La ville
 est
 belle

Architecture - Paysage - Urbanisme

5 Rue de la Vallée
 44700 ORVAULT

Tél. 09 82 30 81 99 ▪ dv@lavilleestbelle.com



GÉOUEST

DES EXPERTS POUR DES CONSEILS SUR MESURE

26 rue J.Y Cousteau ▪ BP 50352
 85009 LA ROCHE SUR YON CEDEX
 Tél. 02 51 37 27 30 ▪ contact@geouest.fr

PA10 – REGLEMENT

A Nantes,
 Le 29/06/2018

L'aménageur



OBJET DU RÈGLEMENT

Ce règlement s'applique aux espaces privatifs à l'intérieur du lotissement «Le Bois Palais», situé sur la Commune de La Limouzinière, entre la rue Charles de Gaulle et la rue Château la Touche, tel que le périmètre en est défini sur les pièces graphiques du présent dossier.

CHAMP D'APPLICATION

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de La Limouzinière, à savoir le Plan Local d'Urbanisme. La délibération approuvant le PLU de La Limouzinière (et de création du PLU) est datée du 3 Mars 2008. Le PLU a été modifié par délibération le 6 Juin 2011. Le présent règlement fixe les règles particulières applicables dans le lotissement en ce qui concerne l'édification des constructions et la tenue des parcelles.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol telles que :

- Les parcs résidentiels de loisirs et les aires naturelles de camping.
- Les dépôts sauvages de ferrailles, de déchets, de vieux véhicules et de tous biens de consommation inutilisables ainsi que le dépôt des véhicules soumis ou non à autorisation d'installation et travaux divers.
- La construction d'annexes avant la réalisation de la construction principale et lorsqu'elles ne sont pas liées à une habitation existante, toutes constructions à usage de garage ainsi que celles qui sont habituellement considérées comme annexes.
- Les éoliennes.

ARTICLE 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les installations et travaux divers à condition :

- Qu'elles ne présentent pas de risque pour la sécurité des voisins,
- Que leur fonctionnement soit compatible avec les infrastructures existantes et les autres équipements collectifs
- Que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter des pollutions, des nuisances ou des dangers non maîtrisables après épuration ou traitement adapté.

L'exercice d'une profession à caractère commercial, libérale, de bureaux ou de services pourra être autorisée par 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.;
 - Le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale, et que les façades ne comportent pas de vitrines.
- Les enseignes détachées de bâtiment sont interdites. Les plaques professionnelles discrètes appliquées sur les façades sont autorisées.
- Le stationnement correspondant aux besoins soit prévu sur la parcelle
 - L'activité ne crée pas de gêne pour le voisinage.

D'une manière générale, il sera autorisé sur chaque lot la construction d'un (1) bâtiment à usage principal d'habitation. La réunion de deux lots pour la création d'un seul logement est autorisé. Dans ce cas, abstraction sera faite des limites séparatives entre lots. Au moins une des aires de stationnement obligatoire devra être conservée.

La surfaces des annexes (abris de jardins, garages détachés des constructions principales,...) hors piscines est limitée à 25 m² par lot.

ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE

1. Accès

Un seul accès automobile par parcelle est autorisé.

Un accès automobile à chaque lot est imposé et matérialisé par une surface de 5x5m minimum (ou surface équivalente) et deux triangles gris, mentionnés sur le plan de composition et de règlement, à l'exception des lots 13 et 15 où l'accès automobile n'est pas indiqué. Néanmoins pour ces deux lots un seul accès est autorisé et la surface de 5X5 m minimum devra être respectée.

Sur les parcelles attenantes aux espaces verts publics ou chemins piétons, des accès piétons aux dits espaces verts sont autorisés sous la forme d'un portillon, ouvrant à l'intérieur de la parcelle, d'une largeur d'ouverture maximale de 1m. Si des marches sont nécessaires, elles seront à l'intérieur de la parcelle.

2. Voirie

Sans objet.

VOIR PLAN PA4 - PLAN DE COMPOSITION ET DE RÉGLEMENT

Echelle 1/500ème - Document séparé



ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Eau

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit se connecter au réseau de distribution d'eau potable réalisé.

Eaux pluviales

Il est recommandé d'installer sur chaque parcelle un stockage pour la réutilisation des eaux pluviales. Celui-ci sera traité avec soin, avec des matériaux en bon état s'il est aérien, il devra s'insérer harmonieusement dans le paysage. Les cuves plastiques et grillagées bénéficient d'un habillage complet.

Réseaux divers - (Électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

Il est recommandé l'utilisation des énergies renouvelables pour l'approvisionnement énergétique des constructions neuves, en fonction des caractéristiques de ces constructions, et sous réserve de la protection des sites et des paysages.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES PARCELLES

Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Des implantations pour le bâtiment principal sont imposées selon la situation des lots. Il faut se référer au plan de composition et de règlement.

Dans certains cas il est souhaitable que les constructions s'implantent le plus près possible de la rue pour dégager des surfaces de jardin au Sud ou à l'Ouest dans une quête d'ensoleillement, et éviter le morcellement des espaces extérieurs des lots, tout en conservant la plate-forme de stationnement.

Dans d'autres cas, il convient de réserver un espace plus vaste du côté de la rue pour faciliter les implantations bio-climatiques des habitations. Dans ce cas la bâtiment principal devra respecter un recul vis-à-vis de la voie (bandes et rayures vertes). Si le garage est séparé de l'habitation, celui-ci devra s'implanter en limite de la plate-forme de stationnement, à l'exception du lot 26.

Si le garage est attaché à la maison, alors il est considéré comme faisant partie de la construction principale.

Il n'y a pas d'obligation particulière sur l'ilot A.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur de bâtiment, mesurer à l'égout du toit, sans toutefois être inférieure à 3m.

Sur certaines parcelles également (règles cumulables), la construction principale devra respecter un recul vis-à-vis du fond de lot ou des limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas d'objet.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas d'objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, s'effectuent gravitairement vers les fossés et réseaux collecteurs existants.

Les antennes de plus de 9m de haut sont interdites.

Implantation altimétrique

Il peut être imposé une implantation du rez-de-chaussée à une côte minimale de +0,20 mètres par rapport à l'axe de la chaussée au droit de la construction à ériger, en fonction de la topographie des lieux. Ceci sera géré lot par lot.

ARTICLE 11 - ASPECTS EXTÉRIEURS - CLÔTURES

Le présent règlement ne doit pas empêcher la réalisation de projet de construction qui se distinguent par leur qualité architecturale, leur aspect innovant sous réserve d'une bonne intégration dans le contexte urbain et paysager.

Clôtures en limites séparatives entre deux lots:

En limite séparative entre deux lots, les murs sont autorisés mais ne pourront excéder 1,80m de hauteur. Les maçonneries doivent être enduites des deux côtés, d'une teinte identique à la façade de la construction principale. En dehors de ces murs, les clôtures si elles existent ne pourront excéder 1,80m de hauteur et seront constituées d'une haie libre champêtre ou bocagère doublée ou non d'une clôture simple de type grillage à moutons avec poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,30m

Clôtures en limite séparative entre lot et espace public, entre lot et cheminement, ou en limite d'opération (fond de lot):

Les maçonneries sont interdites. Les clôtures si elles existent ne pourront excéder 1,80m de hauteur et seront constituées d'une haie libre champêtre ou bocagère doublée ou non d'une clôture simple de type grillage à moutons avec poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,30m

Pour les limites des lots situés le long de haie du stade, les clôtures seront constituées de clôture sans fondation, d'un simple grillage de type grillage à moutons avec poteaux bois d'une hauteur maximale de 1,30m. Les plantations éventuelles respecteront la liste des essences végétales ci-après.

De fait, pour la composition des clôtures sont interdits les matériaux de type bâche «brise-vent» et la tôle ondulée.

Sur les parcelles attenantes aux espaces verts publics ou chemins piétons, des accès piétons aux dits espaces verts sont autorisés sous la forme d'un portillon, ouvrant à l'intérieur de la parcelle, d'une largeur d'ouverture maximale de 1m. Les portillons devront être en harmonie avec la clôture. Si des marches sont nécessaires, elles seront à l'intérieur de la parcelle.

Les essences végétales autorisées sont indiquées ci-dessous (utiliser 4 essences végétales minimum). Les haies monospécifiques sont interdites, comme à titre d'exemple les haies de Thujas, de Cupressocyparis, d'Elaeagnus et autres essences végétales persistantes.

Arbustes en limite de lot autorisés en limite de voie, en limite séparative et le long des haies bocagères existantes :

Berberis x stenophylla	Cornus sanguinea	Cornus alba	Euonymus alatus	Exochorda 'The Bride'
Kerria japonica	Lonicera fragrantissima	Lonicera nitida	Osmanthus heterophyllus	Osmanthus x burkwoodii
Philadelphus coronarius	Salix rosmarinifolia	Spiraea x vanhouttei	Symphoricarpos x chenaultii	Tamarix ramosissima
Viburnum opulus	Viburnum tinus	Vitex 'Latifolia'		

Annexes :

Les annexes (abri de jardin, locaux techniques de piscines, ...) seront en bois ou aspect bois ou en parpaing à condition d'y appliquer un enduit identique à celui de la construction principale. Les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes de l'unité foncière concernée. L'utilisation de tôle ou de matériaux de récupération est interdite.

Autres dispositions :

Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux de récupération et en tôle sera interdit. L'emploi de matériaux bruts, destinés à être enduits ou peints, est autorisé s'ils sont enduits ou peints.

Les dispositifs de climatisation ou de pompe à chaleur ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

Leur isolation phonique doit être assurée, ainsi que celle des moteurs de piscine.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Un accès automobile à chaque lot est imposé et matérialisé par une surface de 5x5m minimum (ou surface équivalente) et deux triangles gris, mentionnés sur le plan de composition et de règlement, à l'exception des lots 13 et 15 où l'accès automobile n'est pas indiqué. Néanmoins pour ces deux lots un seul accès est autorisé et la surface de 5X5 m minimum devra être respectée.

Les places de stationnement sur les parcelles privées doivent rester ouvertes et à usage de stationnement uniquement. La réalisation de carport (structure sans paroi verticale) à cet emplacement est autorisé. Les stockages y sont interdits.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

Pas d'objet.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas d'objet.

TABLEAU DES SURFACES PLANCHER PAR LOT

N° de lot	Superficie (m ²)	Surface de plancher autorisée (m ²)
1	629	240
2	516	240
3	416	200
4	434	200
5	420	200
6	436	200
7	421	200
8	412	200
9	358	200
10	380	200
11	371	200
12	437	200
13	445	200
14	364	200
15	484	200
16	406	200
17	404	200
18	347	200
19	348	200
20	374	200
21	374	200
22	318	200
23	445	200
24	416	200
25	484	200
26	471	200
27	520	240
28	416	200
llot A	700	450
TOTAL	12546	6170