

SNC BAM44

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de Vigneux de Bretagne

Allée des Sports - Rue de Sévigné
Section AX

FONCIER
URBANISME
COPROPRIÉTÉ
BORNAGE
TOPOGRAPHIE
BUREAU
D'ÉTUDES-VRD
EXPERTISE
IMPLANTATION
CONSEIL

BLAIN Siège social
BP 14. 9, rue Thomas Edison
ZA les Blûchets 44130 BLAIN
0240 790 270 - 0240 791 365
blain@
bcg-geometre-expert.fr

SAVENAY
2 rue de la Gare
44260 SAVENAY
0240 569 173 - 0240 569 227
savenay@
bcg-geometre-expert.fr

St HERBLAIN
37 rue Bobby Sands
44813 St HERBLAIN Cedex
0240 860 973 - 0240 860 970
saint-herblain@
bcg-geometre-expert.fr

PONT-CHÂTEAU
2 rue des Châtaigniers
Parc de la Cafetais BP22
44160 PONT-CHATEAU
0240 016 027 - 0240 880 526
pontchateau@
bcg-geometre-expert.fr

NORT sur ERDRE
20 rue Aristide Briand
44390 NORT sur ERDRE
0240 931 948 - 0240 791 365
nort-sur-erdre@
bcg-geometre-expert.fr

Lotissement " Le Clos de Sévigné "

Règlement

Article R 442-6 a) du Code de l'Urbanisme

Dressé le: 24/07/2020

PA.10

N°	MODIFIE LE :	NATURE DE LA MODIFICATION

Agence : Saint Herblain

Dossier N° : H4541

SARL AU CAPITAL
DE 130 000 €
429 051 154
RCS SAINT-NAZAIRE
APE 7112A
OGE N° 2000B200010

Architecte:
Jacques Boucheton - architecte DPLG - Urbaniste
OPQU
Agence d'urbanisme Masterplan - contact mail :
hello@masterplan.ltd **masterplan**

Coordonnées en système: Lambert 93 - CC47 (GNSS)
Nivellement en système: NGF (IGN 69 par GNSS)

Echelle: 1/500 - (Format d'impression: A3)
Fichier : H4541-PA_Bati_Am.dwg

<p>BATI-AMÉNAGEMENT</p>	<p>Allée des Sports Vigneux-de-Bretagne</p>	<p>PA-10</p>	
<p>masterplan</p>		<p>Règlement</p>	<p>21-07-2020</p>

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées aux espaces privés de l'opération d'aménagement dite de l'Allée des Sports, située à Vigneux-de-Bretagne, sur les parcelles cadastrées AX112 et AX134. Les espaces privés sur l'assiette foncière du lotissement sont définis par les documents graphiques accompagnant le dossier de permis d'aménager (PA4 notamment).

Champ d'application

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Vigneux-de-Bretagne, en particulier le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal d'Erdre et Gesvres, zone UB, dont un extrait du règlement est annexé au dossier de permis d'aménager. Il est par ailleurs rappelé que d'autres règles d'urbanisme peuvent s'appliquer aux projets réalisés au sein du lotissement, émanant par exemple des Orientations d'Aménagement et de Programmations thématiques du PLUi, de ses dispositions générales ou des éventuelles servitudes d'utilité publique impactant le terrain. Il est de la responsabilité de l'acquéreur et de son maître d'œuvre de vérifier l'ensemble des dispositions applicables au moment du projet.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

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.

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

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre de constructibilité avec obligation de respecter, s'ils existent, les niveaux altimétriques annotés sur le plan de composition ou les plans de vente des lots. Ceux-ci préciseront notamment les cotes NGF (Nivellement Général de la France) des implantations pour les constructions

Division du terrain

L'opération comprend 15 lots destinés au logement, répartis en un lot A destiné à recevoir une opération de logements sociaux en une ou plusieurs constructions et 14 lots destinés à recevoir une construction à destination de logement et ses éventuelles annexes. Les surfaces des différents lots sont détaillées ci-après à titre indicatif (elles peuvent être amenées à être modifiées à la marge avec le bornage final) :

Désignation du lot	Surface du lot
1	358
2	365
3	364
4	352
5	353
6	355
7	439
8	463
9	420
10	420
11	557
12	501
13	357
14	358
A	568

Dispositions spécifiques applicables à l'opération

Dans ce qui suit, sont détaillées les règles à respecter au sein de l'opération précisant ou complétant les règles de la zone UB du PLUi. Pour plus de commodité, elles sont organisées en respectant la structure de ce règlement.

UB 1 - usages des sols et destination des constructions

Les seules destinations autorisées dans la zone sont l'habitation, les équipements d'intérêt collectif et services publics.

Les autres destinations autorisées dans la zone UB ne pourront l'être qu'en tant que local accessoire intégré à la construction principale, comme par exemple le cabinet d'un professionnel libéral ou un bureau professionnel individuel, sans marquage extérieur (à l'exception d'une plaque professionnelle) ou différenciation architecturale par rapport à l'habitation. Un espace de stationnement adapté sera alors prévu pour recevoir la clientèle.

La création de plus d'un logement sur chaque lot individuel est interdite (cette règle ne concerne pas le lot A).

La surface de plancher est limitée à 200 m² pour les lots 1 à 14 et à 400 m² pour le lot A.

La réunification de deux lots est autorisée. L'implantation des constructions devra cependant permettre la création ultérieure d'un autre logement, afin de respecter les objectifs de densité fixés pour l'opération.

Visa architectural et urbanistique préalable au permis de construire

Pour être autorisée, toute construction devra respecter les objectifs et orientations définis pour l'opération de l'Allée des Sports à travers les différentes pièces du permis d'aménager, en particulier le présent règlement (PA10) et le plan de composition associé (PA4). **Pour vérifier la bonne prise en compte de ces objectifs, une mission de visa des autorisations d'urbanisme est confiée à l'architecte-urbaniste responsable de l'opération, M. Jacques Boucheton, et à son agence d'urbanisme Masterplan.** Sa mission consiste à délivrer un avis sur le projet de construction, en particulier sur le choix d'implantation et le gabarit de la construction, la gestion de l'intimité et des vis-à-vis, l'aspect extérieur de la maison et le traitement des limites et espaces extérieurs perceptibles depuis l'espace public. Il n'interviendra en revanche ni sur la distribution intérieure des logements, ni sur l'aspect technique, ni sur les projets d'extensions.

Les acquéreurs devront obligatoirement contacter l'architecte-urbaniste de l'opération dès l'esquisse de leur projet de construction, notamment pour en valider l'implantation et la volumétrie générale. Un avis écrit sera émis en amont du dépôt de permis de construire, en précisant les remarques et/ou réserves éventuelles. Un visa positif sera nécessaire pour que le permis de construire puisse être accepté.

Coordonnées de l'architecte-urbaniste de l'opération :

Jacques Boucheton - architecte DPLG – Urbaniste OPQU

Agence d'urbanisme Masterplan - contact téléphone : 02.40.35.30.37 / mail : hello@masterplan.ltd

UB 2.1 - implantation et volumétrie

Par rapport aux emprises publiques et voies existantes et à créer

Les constructions devront respecter le recul minimal de 3m prévu au PLUi, en recherchant également une cohérence d'implantation vis-à-vis des lots voisins.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) définit des *aires de stationnement imposées* sur chacun des lots individuels (cf. article 2.4). Au niveau de ces aires, les constructions devront respecter un recul de 5m au niveau du rez-de-chaussée. Une couverture ou un étage demeure possible en respectant la marge de recul minimale de 3m, ainsi que les éventuels éléments structuraux nécessaires, à condition que ceux-ci n'empêchent pas le stationnement de deux véhicules sur l'aire dans de bonnes conditions.

Les sentes et liaisons douces prévues par le projet ne sont pas considérées comme des voies pour l'application du présent règlement. Les règles applicables sont celles des limites séparatives.

Par rapport aux limites séparatives

Les constructions respecteront la règle générale du PLUi (implantation en limite ou avec un recul minimal de 3m), ainsi que les dispositions complémentaires suivantes :

Les constructions devront s'implanter en limite séparative lorsque le plan de composition précise une *implantation obligatoire sur la limite de parcelle*.

Par ailleurs, les constructions devront à travers leur implantation et leur volumétrie rechercher la limitation de leur impact sur les lots voisins, en particulier en termes de masques solaires et de vis-à-vis. L'implantation sur les limites séparatives est autorisée à condition que la façade sur limite garde une hauteur et une surface compatible avec sa position par rapport au lot riverain. Dans tous les cas, elle n'excèdera pas 30 m² sauf lorsque la construction s'adosse à une construction mitoyenne existante ou projetée sur le lot riverain. Dans ce cas, elle pourra couvrir l'ensemble de la surface mitoyenne partagée plus 10 m².

Les façades ouvrant des vues directes à l'étage sur les lots voisins devront respecter un recul minimal de 5m au niveau de cette ouverture. Cette disposition ne s'applique pas à des ouvertures de petites dimensions destinées à la ventilation des pièces de services ou à celles positionnées à plus de 1,9m du niveau du plancher

Au sein des *secteurs de jardins à préserver*, l'implantation en limite séparative n'est autorisée que pour les annexes à l'habitation dont la hauteur au point le plus haut ne dépasse pas 2,5m. Elle pourra également être autorisée à titre exceptionnel pour des projets débordant de manière limitée sur ces *secteurs de jardins à préserver*, lorsque cette implantation permet une volumétrie plus cohérente au sein de l'opération et moins impactante pour les lots voisins. Le recours à cette disposition devra être validée avec l'architecte-urbaniste de l'opération.

Les éventuelles piscines enterrées ou semi-enterrées devront respecter un retrait minimal de 3m vis-à-vis des limites séparatives (margelles comprises).

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions au sein de la zone UB est limitée à 40% de la surface d'assiette du projet. Pour l'application de cette règle, il est défini d'une part que l'emprise au sol est limitée à 40% pour les lots libres (1 à 14) et à 60% pour le lot A, qui accueille le projet de logement social. Ces possibilités représentent une emprise totale possible de 2606 m², soit 28% du terrain d'assiette du projet.

Le tableau ci-après donne à titre indicatif l'emprise au sol maximale possible sur chaque lot (en fonction de sa surface, qui peut être amenée à être modifiée à la marge avec le bornage final) ainsi que la surface perméable minimale à respecter (cf. article 2.3) :

Désignation du lot	Surface du lot	Emprise au sol maximale	Surface perméable minimale
1	358	143	215
2	365	146	219
3	364	146	218
4	352	141	211
5	353	141	212
6	355	142	213
7	439	176	263
8	463	185	278
9	420	168	252
10	420	168	252
11	557	223	334
12	501	200	301
13	357	143	214
14	358	143	215
A	568	341	227
TOTAL	6230	2606	3653

Par ailleurs, au sein des *secteurs de jardins à préserver*, l'emprise au sol admissible est limitée à 5% de la surface classée en *secteurs de jardins à préserver*. Pour l'application de cette règle, les constructions couvertes non closes (pergola, abri à bois, etc.) et les piscines non couvertes ne sont pas prises en compte.

Hauteur

Les constructions respecteront la règle générale du PLUi (hauteur limitée à 6 m à l'égout du toit ou à l'acrotère, 9 m au point le plus haut de la construction et 3,50 mètres à l'adossement en cas d'implantation en limite séparative), ainsi que les dispositions complémentaires suivantes :

La hauteur des annexes est limitée à 3m au point le plus haut dans les *secteurs de jardins à préserver*.

La hauteur des constructions est limitée à deux niveaux (R + combles ou R+1), à l'exception du lot A.

Comme pour l'implantation, les choix de hauteurs pour les différentes parties de la construction devront prendre en compte les incidences pour les lots voisins et plus globalement, la cohérence de la construction dans les séquences bâties du quartier.

UB 2.2 - qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Généralités

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 criardes ou trop vives. En cas de recours à la couleur, son expression par les matériaux sera privilégiée et un maximum de deux teintes sera utilisé pour les enduits ou revêtements de façade des volumes construits.

L'utilisation du bardage bois en façade est recommandée.

Les pastiches et les imitations de matériaux de mauvaises qualités sont interdits.

L'usage du PVC est interdit, sauf pour les volets roulants dont le coffret doit être intégré et non apparent en façade.

La composition des façades avec les baies doit faire l'objet d'un soin particulier. Les fenêtres doivent être généreuses en dimensions. Les pignons donnant sur l'espace public doivent être percés de fenêtres

Les constructions devront favoriser au maximum des ouvertures vers le Sud. La façade sud, ou à défaut la façade côté jardin la mieux orientée, devra respecter un pourcentage minimal d'ouverture de 30 %.

Les menuiseries extérieures ainsi que les portes d'entrée et de garage devront être dans la même teinte, choisie en harmonie avec celle de la façade. Les portes de garages devront être motorisées.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront uniquement en aluminium ou en zinc. Les boîtes à eau ne sont autorisées que pour les façades non visibles depuis l'espace public.



Exemples de gouttières zinc naturel (à gauche) et aluminium laqué noir (à droite)

Toitures

Les toitures seront conçues en cohérence avec le parti architectural du projet et de manière à proposer une volumétrie qualitative, en particulier depuis les voies. En cas de projet mitoyen déjà en cours d'étude ou réalisé, l'accroche et le raccord altimétrique des acrotères, des lignes d'égout, des toitures seront étudiés et le projet de construction devra se raccorder de façon harmonieuse.

Les toitures à quatre pentes type pointe de diamant sont interdites, tout comme les différentes pentes croisées, les toitures avec des pentes imbriquées, et les faibles différences d'altimétrie entre 2 toitures sur une même propriété.

L'utilisation d'ardoise naturelle pour les couvertures et la végétalisation des toitures terrasses sont encouragées.

Les souches de cheminée seront positionnées près de l'axe du faitage. Dans le cas d'une architecture contemporaine, les tubes inox ou laqués noir sont autorisés.



Toiture ardoise à deux pentes

Clôtures

Les clôtures sont à la charge des acquéreurs.

Le long des voies internes de l'opération, il sera privilégié un marquage léger de la propriété au niveau de la limite sur rue, qui se traduira par un des traitements suivants :

- absence de clôture
- haie basse de 1,2 mètre maximum de hauteur
- clôture de 1,20 mètre de hauteur (portail compris) associée à une présence végétale significative (haie, bosquets d'arbustes, etc.).

Ce dispositif pourra si besoin être associé à une clôture plus haute placée en retrait, au niveau de la construction principale.

Le lot 9, du fait de sa situation d'angle, n'est pas tenu d'appliquer ces dispositions le long de la limite sur la voie principale de l'opération (seul le règlement du PLUi s'applique).

Les clôtures seront constituées soit d'une ganivelle, soit d'un barreaudage bois vertical ajouré, soit d'un grillage métallique léger, type grillage à mouton, sur poteaux bois. Elles devront être doublées d'une haie.



Exemples de traitements de clôtures possibles.

Afin de garantir l'intimité des habitations et des terrasses, il est également autorisé en limite séparative sur une longueur maximale de 6m à partir du pignon arrière de la construction la mise en place de dispositifs de type pare-vue en bois. Les lots 12, 13 et 14 pourront également recourir à des dispositifs de clôtures en bois plus opaques le long de l'allée des sports.

Les éventuels portails et portillons devront permettre de conserver une transparence visuelle depuis les voies.



Exemple de dispositifs pare-vue.



Exemple de portillons.

Coffrets, boîte aux lettres et assimilé

Tous les éléments techniques spécifiques mis en place en limite de propriété seront intégrés dans un habillage bois à la charge de l'aménageur.



Exemple de coffrage bois

Energies renouvelables

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée (dans les limites permises par le règlement du PLUi). Leur mise en œuvre devra être soignée afin de garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère.

UB 2.3 – traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

A l'échelle de la parcelle, il devra être respecté une imperméabilisation maximale de 40%. Les surfaces partiellement perméables et les toitures terrasses végétalisées comptent pour moitié dans ce calcul. Pour le lot A, ce taux est majoré à 60%.

Sur le lot A, il sera prévu un minimum de 80 m² d'espaces verts collectifs ouverts sur le lotissement. Ils seront principalement localisés le long de la placette et de la voie principale de l'opération et pourront inclure des accès piétons aux logements. De plus, les aires de stationnements seront traitées en matériaux semi-perméables.

Les matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluie sont à privilégier, en lien avec l'objectif global de limitation de l'artificialisation. De même, la mise en place de récupérateur d'eau de pluie et de composteurs est encouragée.

La végétalisation du reste de la marge de recul par rapport à la voie sera privilégiée. Il est attendu un traitement qualitatif, articulé à la construction principale et au choix de traitement de la limite séparative.

Au sein des *secteurs de jardins à préserver*, l'imperméabilisation est limitée à 40%. De plus, ces espaces devront être plantés à raison d'un arbre pour chaque tranche complète de 100m², en privilégiant les fruitiers.



Exemples de haies utilisant les essences recommandées par le PLUi : noisetiers intégrés dans une haie mixte, charme, cornouiller sanguin dans une haie mixte.

Les *aires de stationnement imposées* (cf. 2.4) seront revêtues avec des dalles béton ou pavés avec joints engazonnés/enherbés ou d'un autre traitement perméable équivalent.



Exemples de traitement possible à joints engazonnés pour l'aire de stationnement

UB 2.4 – stationnement

Chaque parcelle mettra en œuvre les *aires de stationnement imposées* prévues par le plan de composition de manière à disposer de deux places directement accessibles depuis la voie. Leurs dimensions minimales seront de 6m de largeur sur 5m de profondeur. Elles pourront être complétées le cas échéant par un garage ou un carport en retrait.

Le lot A prévoira un minimum d'une place pour chaque logement social créé. Ils seront implantés sur la parcelle en cohérence avec le projet architectural et paysager de l'opération.

UB 3.1 – desserte par les voies publiques ou privées

L'accès véhiculé à chaque parcelle s'effectuera uniquement au niveau des *aires de stationnement imposées* prévues par le plan de composition.

Un accès piéton supplémentaire pourra être créé sur les liaisons douces de l'opération.

Pour le lot A, un accès par logement pourra être créé, mais leur mutualisation sera privilégiée.

UB 3.2 – desserte par les réseaux

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et aux branchements réalisés par l'aménageur. Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, coffrets EDF, FT, candélabres, etc...) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur l'espace collectif :

- qu'après accord de l'aménageur ;
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- qu'aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur seront à la charge exclusive des demandeurs.