

Coordonnées de l'architecte-urbaniste en charge des visas :

Sébastien Dausse

sdausse@offgrid-architecture.com

07 80 97 58 08

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « La croisée des Moulins » sur la Commune de Cordemais et dont le périmètre est défini sur le plan de composition (PA4).

Dans l'emprise du lotissement, tout projet de construction sera soumis à ce présent règlement qui sera communiqué aux futurs acquéreurs.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme concernant le territoire de la commune, à savoir le plan local d'urbanisme intercommunal de Cordemais, Saint-Etienne de Montluc et Le Temple de Bretagne.

Chaque projet de maison individuelle doit recevoir le visa de l'urbaniste de l'opération préalablement au dépôt du permis de construire. L'obtention de ce visa ne vaut pas celle du permis de construire.

ARTICLE 1AU 1 : USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

Sur l'ensemble des lots, les constructions seront destinées à l'habitation et/ou aux professions libérales. Des constructions à autre destination ne sont pas autorisées.

Pour tous les lots sauf le lot A, un seul logement par lot est autorisé.

ARTICLE 1AU 2.1 : IMPLANTATION ET VOLUMETRIE

L'objectif est de créer une atmosphère à la fois urbaine et paysagère en créant des relations visuelles entre les logements et la voie de desserte filtrées par de la végétation et en préservant l'intimité de chaque logement les uns par rapport aux autres et en évitant les masques bâtis trop importants.

Les projets les plus avancés sont référents par leurs implantations et leurs volumétries. L'urbaniste en charge des visas connaît l'ensemble des projets déjà validés et se réserve le droit de faire modifier votre projet pour harmoniser les constructions entre elles.

Les distances de recul seront conformes au PLUi, toutefois, le plan de composition figure pour les lots :

- Une zone constructible principale dans laquelle doit s'implanter le volume principal de la construction et le cas échéant le volume en étage,
- Une zone constructible secondaire dans laquelle doit s'implanter des volumes en rez-de-chaussée de la construction principale.
- Une zone inconstructible (y compris les abris de jardin, les annexes, les préaux, les piscines, les pare-vues et les terrasses).

Dans les zones laissées blanches ne sont ainsi autorisés que les éléments qui ne sont pas mentionnés dans les autres zones comme par exemple : une terrasse, une pergola, des pare-vues, un abri de jardin, une piscine, etc....

Les zones d'intimités sont indiquées à titre indicatif et ne génèrent aucune obligation.

Les débords de toit et tout autre point faisant partie de la construction doivent s'implanter dans ces zones constructibles.

Les implantations des maisons dans les zones constructibles et secondaires seront contraintes par les projets, déjà validés, situés sur les lots mitoyens afin de limiter les décalages entre les maisons.

Les ouvertures dans les façades doivent être prévus de façon à préserver l'intimité des lots mitoyens.

ARTICLE 1AU 2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Chaque maison individuelle doit proposer une réponse architecturale unique, intégrée dans son environnement immédiat et de grande qualité aussi bien dans la composition volumétrique que la composition des façades ainsi que la qualité des matériaux proposés.

Les projets les plus avancés sont référents par leurs couleurs, leurs matériaux. L'urbaniste en charge des visas connaît l'ensemble des projets déjà validés et se réserve le droit de faire modifier votre projet pour harmoniser les constructions entre elles.

FAÇADES

Toutes les façades orientées vers une emprise publique doivent faire l'objet d'un travail de composition tramé, sans ostentation et être percées d'au moins une fenêtre.

Les façades seront à dominantes claires dans les tons blanc, gris, brun voire beige. Les façades devront être recouvertes de matériaux de qualité : bois naturel, enduit (avec ou sans peinture), panneaux composites, pierre, ...



Les bandeaux de couleur ne sont pas autorisés pour un écartement supérieur à 40 cm entre deux fenêtres.

Les baguettes d'angle pour traiter les arrêtes des maçonneries enduites ne sont pas obligatoires. Si la conception retenue pour la pose de l'enduit prévoit des baguettes d'angle, celles-ci devront obligatoirement être à jonc fin (~2 mm) et de la couleur de l'enduit.

TOITURES

Les toitures pourront être terrasses, monopans ou à deux versants.

Les toitures avec versants seront dans les tons gris se rapprochant des couleurs de l'ardoise ou du zinc naturel.

Les toitures terrasses des volumes en rez-de-chaussée seront végétalisées ou gravillonnées (gravillons roulés) sauf si elles sont utilisées pour le stockage des eaux pluviales avec installation d'un régulateur de débit au niveau de la surverse.

L'usage du polychlorure de vinyle (P.V.C.) est interdit pour le traitement des gouttières, des rives et des soffites des débords de toit ou loggia.

L'installation panneaux photovoltaïques ou panneaux solaires est possible. Aucun autre équipement technique ne devra être visible depuis l'espace public (module extérieur de pompe à chaleur, parabole satellite,...) à l'exception des conduits de cheminée qui seront en inox.

Quelques références de maisons :



▲ Maison historique à proximité du site



▲ Maison historique à proximité du site



ARTICLE 1AU 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

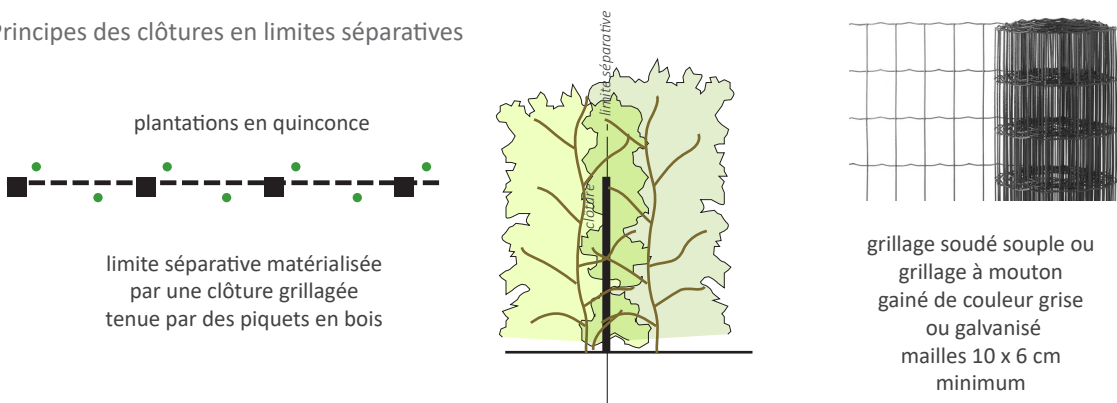
Les aménagements extérieurs sur l'espace privé, y compris les aires de stationnements, doivent contribuer au respect de l'environnement en favorisant : l'absorption de l'eau pluviale dans le sol par la mise en œuvre de surfaces perméables, et la biodiversité par la plantation d'une variété d'essences végétales locales.

HAIES ET CLOTURES

Toutes les limites des lots, à l'exception de l'éventuel linéaire de pare-vue, seront composées d'une haie, dites « vives », à caractère champêtre composées d'une variété d'essences locales (3 au minimum) proposant un mélange entre des essences à feuilles persistantes (50%) et caduques (50%). Afin d'éviter que les végétaux débordent sur l'espace public, il convient de les planter au moins à 70 cm de toute limite de propriété.

En limite séparative, la haie pourra éventuellement être doublée d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50m (idéalement d'une hauteur de 1 m afin que le grillage disparaisse plus rapidement dans la végétation), à mailles larges, tenu par des piquets en bois. En limite des espaces communs, le grillage sera implanté à 10-20 cm en retrait de la limite du lot. Les éventuels soubassements ou soutènement en béton ou bois auront une hauteur limitée à la hauteur nécessaire à la retenue des terres.

Principes des clôtures en limites séparatives



Pour les lots 4, 10, 16, 23, et 26, des clôtures plus occutantes (voir références ci-dessous), pourront être autorisées sur une des limites séparatives.

Pour protéger les zones d'intimité extérieure propre à chaque logement, un pare-vue pourra être réalisé dans le prolongement des maisons à condition qu'il soit situé hors des zones inconstructibles. Cet élément sera en bois (voir références ci-dessous), en brande ou maçonné avec des finitions identiques à la maison. L'ensemble aura une hauteur maximale de 1,80m et pourra être réalisé sur une longueur de 4 m maximum.



Les haies monospécifiques sont proscrites ainsi que certaines essences : Laurier palme (*Prunus laurocerasus*) ; Laurier du Portugal (*Prunus lusitanica*) ; Thuja (*Thuja sp.*) ; Faux Cyprès (*Chamaecyparis sp*) Cyprès (*Cupressus sp.*) ; Genévrier (*Juniperus sp.*) ; Photinia (*Photinia x fraseri*) ; Laurier tin (*Viburnum tinus*).

Les haies plantées par l'aménageur sur les lots privés, tel qu'indiqué sur le plan de composition, doivent être maintenues et entretenues par les acquéreurs des lots.

Les essences préconisées pour former les haies et qui seront plantées par l'aménageur sur les lots privés sont :



Phillyrea angustifolia
(filaire)



Olearia x haastii
(marguerite arbustive)



Ligustrum vulgare
(troène)



Viburnum opulus 'compactum'
(viorne obier)



Cornus sanguinea
(cornouiller sanguin)



Spiraea x billardi
(spirée de Billiard)

PORTAILS ET PORTILLONS

Les portails ou portillons seront en métal laqué ou en bois naturel et auront une hauteur limitée à 1.20 m. L'implantation des portails devra se faire à 5 m minimum en retrait par rapport à l'accès à la parcelle.

Les portillons, s'ils ouvrent sur l'espace public, devront être implantés hors des places de stationnement et espaces verts prévus sur le plan de composition.

ABRIS DE JARDIN, ANNEXES, GARAGES ISOLES ET PREAUX

Les abris de jardin, annexes, garages isolés seront réalisés dans des matériaux similaires à la maison ou en bois naturel pour la structure et le revêtement des parois. Ils seront implantés à l'écart de l'espace public.

ARBRES

La plantation au minimum d'un arbre de petit développement à feuilles caduques est demandée par lot. Les arbres seront idéalement plantés au sud des terrasses et des maisons pour participer à la régulation du confort thermique en été.

HABILLAGE DES COFFRETS TECHNIQUES

Les coffrets techniques situés sur les lots privés en limite des espaces communs seront dissimulés dans un habillage en bois à la charge de l'aménageur.

ARTICLE 1AU 2.4 : STATIONNEMENT

Les lots auront un accès d'une largeur de 5.5 m à l'exception du lot 12 qui aura un accès de 3 m.

Tous les lots, à l'exception du lot 12, doivent prévoir deux stationnements extérieurs réalisés sur l'emprise privée et non clos avec les espaces communs, aux emplacements imposés sur le plan de composition. Pour le lot 12, les emplacements des deux stationnements sur l'emprise du lot sont laissés libres.

L'organisation des lots 08, 12 et 16, devra permettre le retournement des voitures sur l'emprise du lot.

L'aire de stationnement doit avoir une profondeur de 5m minimum et une largeur de 5.5 m pour recevoir deux stationnements. Cette aire doit être implantée à 50 cm minimum d'une limite séparative afin de permettre la plantation d'une haie arbustive en limite mitoyenne.

Le revêtement de cette aire de stationnement sera idéalement perméable afin d'augmenter l'infiltration de l'eau pluviale dans le sol bénéfique à l'environnement.

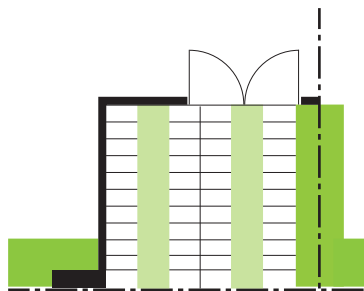
Les revêtements suivant peuvent éventuellement être mis en oeuvre :



Dallage préfabriqué avec joints engazonnés ou gravillonnés



Revêtement alvéolaire engazonnés ou gravillonnés



Bande de roulement (dallage préfabriqué ou greenblock)

ARTICLE 1AU 3.1 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les accès véhicules des lots sont indiqués sur le plan de composition.

Les lots situés dans les impasses par rapport à la voie de desserte principale devront apporter leurs conteneurs à déchets pour les jours de collecte aux emplacements prévus sur le plan de composition tel que précisé dans la notice.

ARTICLE 1 AU 3.2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque lot sera raccordé aux réseaux d'assainissement et réseaux souples conformément au programme des travaux.

Conformément aux prescriptions RTE, toutes les installations comprises entre 31 m et 70 m de distance du centre du pylône n° 275, les coffrets et les alimentations électriques devront être sur-isolés : fourreaux PEHD. Les prises de terre des installations devront être le plus éloignées possibles des massifs de fondations du pylône. Ces prescriptions concernent les lots 16 à 20 et 26, 27 et le lot 20 uniquement pour sa partie Est,

