

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Maître d'ouvrage
BATI AMENAGEMENT
32 boulevard Vincent Gâche
44 200 NANTES

QUARTIER D'HABITATION

"Le Moulin Neuf"

Commune de VIGNEUX DE BRETAGNE

Vu pour - **Permis d'aménager** -
à l'arrêté municipal du
27

Le Maire

N° pièce	Désignation			
PA 10	<h1>Réglement</h1>			
Date				
Juin 2021				
Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérfié par :
 BATI-AMÉNAGEMENT AMÉNAGEUR-LOTISSEUR Bati-Aménagement Aménageur lotisseur 32, bvd Vincent Gâche 44 200 NANTES Tél : 02.40.37.61.00		 AGENCE CITTE CLAES Architecture - Urbanisme - Paysage 6, rue Gustave Eiffel - Case 4005 44 806 SAINT HERBLAIN Tél : 02.51.78.67.97		 QUARTA LA CARTE DE LA COMPÉTENCE Quarta Géomètre - Bureau d'étude VRD 19, rue Edmond Biré 44 000 NANTES Tél : 02.40.76.04.52

Sommaire

TITRE I : EXPOSÉ GÉNÉRAL	2
1.1 Objet du règlement	2
1.2 Obligation du permis de construire et de déclaration préalable	2
1.3 Situation, surface et zonage du PLU	2
1.4 Visa architectural	2
TITRE II : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS	3
2.1 Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites	3
2.2 Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
2.3 Article 3 : Accès et voirie	3
2.4 Article 4 : Desserte par les réseaux	3
2.5 Article 5 : Superficie minimale des terrains	4
2.6 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	4
2.7 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	4
2.8 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	5
2.9 Article 9 : Emprise au sol et coefficient d'imperméabilisation	5
2.10 Article 10 : Hauteur maximale des constructions	6
2.11 Article 11 : Aspect extérieur	6
• Les toitures	6
• Les pignons et façades	6
• Les ouvertures	7
• Les vérandas	7
• Les annexes	7
• Les clôtures	7
2.12 Article 12 : Stationnement des véhicules	7
2.13 Article 13 : Espaces libres et plantations	7
2.14 Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol	9
2.15 Servitudes diverses	9
2.16 Modification du règlement	9
2.17 Approbation municipale	9

TITRE I : EXPOSÉ GÉNÉRAL

1.1 Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager du lotissement « Le Moulin Neuf ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal en vigueur sur la commune de Vigneux-de-Bretagne. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.

Ce règlement est complété par un **plan de composition règlementaire (PA4.2)** et un **plan de clôtures règlementaire (PA4.3)**.

1.2 Obligation du permis de construire et de déclaration préalable

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire ou la déclaration préalable exigée par les textes en vigueur. Le volet paysager devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement joint. Celui-ci s'applique à toutes constructions, y compris aux constructions d'annexes, d'abris de jardin et de clôtures qui doivent faire partie du permis de construire.

La réalisation des vérandas fera l'objet d'une demande de permis de construire ou déclaration préalable, leur implantation et leurs volumes devront être en continuité du volume principal.

1.3 Situation, surface et zonage du PLU

Le présent règlement s'applique sur la parcelle située sur la commune de Vigneux-de-Bretagne. Le terrain est situé en zone UH du PLUi tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le **plan de composition** du présent dossier.

Le terrain est cadastré section AT, n°16p.

Le Permis d'Aménager créé est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Il comprendra des lots destinés à la réalisation de logements, sous forme de maisons individuelles. Il comprend également l'intégration de la maison existante sur la parcelle. La superficie totale du projet est d'environ 6 466 m².

1.4 Visa architectural

Préalablement au dépôt du Permis de Construire, chaque projet fera l'objet d'un visa établi par l'architecte-urbaniste du lotissement. L'acquéreur d'un lot ne pourra déposer son permis de construire que si l'avis de l'architecte-urbaniste est favorable.

Chaque projet est soumis à l'avis de l'architecte-urbaniste, en préalable au dépôt de la demande de permis de construire de chaque construction. Si le dossier est conforme, le VISA favorable de l'architecte-urbaniste permet au pétitionnaire de déposer le dossier en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété ou modifié jusqu'à obtention du visa.

Coordonnées de l'architecte urbaniste :

Agence Citté Claes
6, rue Gustave Eiffel – Case 4005
44806 SAINT HERBLAIN cedex
Téléphone : 02.51.78.67.97
Mail : agence.citte-claes@citte.biz

TITRE II : DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX CONSTRUCTIONS

Le règlement s'applique en sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme intercommunal applicables.

2.1 Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Se référer aux règles du PLUi.

De plus, sont interdites les constructions provisoires ou de caractères précaires, les maisons préfabriquées légères. Sont également interdites les constructions préfabriquées qui accuseraient, par la mise en place de leurs éléments ou les matériaux, une incompatibilité d'aspect avec l'unité d'ensemble imposée par le présent règlement.

2.2 Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Se référer aux règles du PLUi.

L'ensemble des lots est destiné à l'habitation. Un seul logement est autorisé par parcelle, hormis pour la maison existante.

Les activités libérales à domicile sont autorisées. Le stationnement lié à l'exercice de la profession libérale doit être traité sur la parcelle.

2.3 Article 3 : Accès et voirie

En sus des règles du PLUi, l'accès aux lots est imposé, comme indiqué sur le plan de composition réglementaire (PA4.2). Il est interdit de créer de nouveaux accès véhicules ailleurs afin d'assurer la sécurité des usagers et une cohérence d'usage.

2.4 Article 4 : Desserte par les réseaux

En sus des règles du PLUi :

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la Municipalité,
- qu'après accord des Concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages et des équipements collectifs

et individuels (coffrets de comptage électrique, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires télécommunications) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais de l'aménageur en ce qui concerne l'eau potable, l'assainissement eaux usées - eaux pluviales, l'énergie électrique, et les télécommunications. Les acquéreurs devront réaliser à leurs frais le raccordement de leur construction aux points de branchements. Des antennes sont réalisées par l'aménageur afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs

Les réseaux devront être réalisés par conduites ou câbles enterrés.

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

c) Electricité, téléphone, télédistribution/gaz/ autres réseaux de communication :

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

3 – Collecte des ordures ménagères

Un point d'apport volontaire pour la collecte des déchets est créé à l'entrée du lotissement.

2.5 Article 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

4

2.6 Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations des constructions principales et des annexes (hors carports à usage de stationnement) suivront les règles suivantes, comme défini au **plan de composition règlementaire (PA4.2)** :

La construction principale d'habitation devra être implantée obligatoirement dans une bande de constructibilité comprise entre 5m et 20m de recul par rapport à la voirie.

Cette bande d'implantation permet d'orienter la parcelle en y implantant la façade dite « principale » de la construction, c'est-à-dire celle qui offre l'entrée de la construction.

Dans la bande de recul entre 0 et 5m par rapport à la voirie sont uniquement autorisés les carports à usage de stationnement dans le respect des règles du PLUi.

2.7 Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En sus de l'article UH 2.1 du PLUi, par rapport aux limites séparatives, certaines constructions principales devront être implantées en limite séparative sur une longueur minimum de 4m de façade de la construction principale comme indiqué au plan de composition règlementaire (PA4.2).

En cas de décroché de la façade au-delà de 4m, le recul par rapport à la limite séparative sera de 3m, en plan ou en volume.

<p>Implantation en limite séparative avec étage en retrait</p>	<p>Implantation en limite séparative rdc et étage</p>	<p>Implantation en retrait de la limite séparative</p>

L'implantation de toute construction (y compris annexes, piscines, carport) doit respecter la zone non aedificandis par rapport à la route départementale.

Les annexes peuvent s'implanter soit en limite séparative, soit en recul de 1m minimum pour permettre la mise en place d'une haie de clôture. En limite séparative, la hauteur de l'annexe à l'adossement ne peut excéder 3,50m.

<p>Implantation toit 2 pentes</p>	<p>Implantation en limite séparative toit monopente parallèle à la limite</p>	<p>Implantation en limite séparative toit monopente perpendiculaire à la limite</p>

2.8 Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est imposée.

2.9 Article 9 : Emprise au sol et coefficient d'imperméabilisation

L'emprise au sol maximale de l'ensemble des constructions (annexe, carport et construction principale) ne peut excéder 25% de la surface de la parcelle.

Le coefficient d'imperméabilisation est réglementé pour chaque parcelle. Sont autorisées comme surfaces perméables :

- les espaces de pleine terre,
- les revêtements perméables de type dalle gazon, graviers, sable tassé.
- les terrasses bois sur plots posés directement sur une surface de pleine terre

L'ensemble des surfaces à respecter figure dans tableau au paragraphe 2.14).

2.10 Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est définie par les règles du PLUi en vigueur.

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder :

- 6m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 9m au point le plus haut de la construction.

La hauteur des constructions annexes ne doit pas dépasser :

- 3,50m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 4m au point le plus haut de la construction
- En limite séparative, la hauteur des constructions ne peut excéder 3,50m à l'adossement.

2.11 Article 11 : Aspect extérieur

En règle générale, toute construction nouvelle devra par son architecture et par ses proportions, être compatible avec l'environnement naturel et bâti, c'est à dire :

- la simplicité et les proportions,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- la tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble de la construction principale du lot.

• Les toitures

Le volume principal émergeant doit présenter une toiture à deux pentes.

Les volumes secondaires et les excroissances peuvent être couverts par des pentes différentes ou des toitures terrasses.

Cependant, les toitures en « pointe de diamant » sont interdites. Pour les éventuelles toitures à 4 pans, le faîtage devra présenter une longueur minimale de 3m.

Les toitures terrasses ne peuvent couvrir plus de 1/3 de l'emprise au sol de la construction.

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment la tôle ondulée, la tôle translucide, etc.) ainsi que ceux de couleur vive sont interdits.

Les matériaux de couverture pour le volume principal autorisés sont :

- Ardoise ou matériau d'aspect et de tenue similaire
- Bac acier ou matériau d'aspect et de tenue similaire

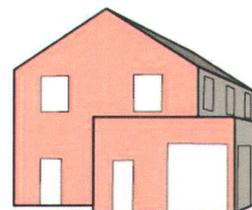
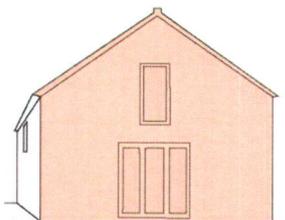
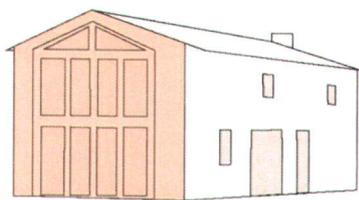
Pour les constructions en mitoyenneté : la toiture de la nouvelle construction devra s'harmoniser avec la pente de toiture du ou des bâtiments mitoyens.

Les panneaux solaires devront suivre la pente du toit, sans rupture de pente.

• Les pignons et façades

Conformément au plan de composition, les pignons non traités sont interdits sur certaines façades de lots. Ces pignons doivent être traités par des percements (jours de souffrance, ouvrants...) ou un jeu de volume et de décroché. Le tout doit contribuer à ne pas avoir de masse importante de mur uniforme, sans relief ou dessin depuis l'espace public.

Croquis de principe de pignons traités par des percements :



Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les autres façades de la construction.

- **Les ouvertures**

Il faut rechercher un ordonnancement des ouvertures, y compris pour des fenêtres de toit ou lucarnes. La façade doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

Le nombre de type d'ouvertures doit être limité afin de donner une cohérence d'ensemble.

De même, la taille et la forme des ouvertures doivent être en cohérence avec la fonction de la pièce éclairée. En général, il faut également privilégier les grandes ouvertures et dans les pièces de vie et les petites ouvertures dans les pièces de services.

Les tabliers des volets roulants devront s'intégrer dans la façade afin que le coffre ne soit pas visible depuis l'extérieur.

- **Les vérandas**

Par essence, une véranda est un jardin d'hiver. C'est pourquoi celles-ci devront être implantées côté jardin. Leur implantation et conception devront de préférence être prévues dans la demande de permis de construire initial. A défaut, et en tout état de cause, leur réalisation devra faire l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

- **Les annexes**

Les annexes sont des volumes non contigus à la construction principale. Leur implantation doit respecter le PLUi et le plan de composition réglementaire PA 4.2 (cf. article 7).

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers...) doivent être traitées extérieurement avec le même soin que la construction principale.

- **Les clôtures**

Elles devront être conformes au plan de clôtures réglementaire (PA 4.3).

7

2.12 Article 12 : Stationnement des véhicules

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies de l'opération, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur les lots privatifs. L'espace réservé à cet usage est situé à l'entrée des lots à condition de respecter les équipements existants. Il devra être aménagé de telle sorte qu'il assure le stationnement de deux véhicules minimum par logement, conformément au plan de composition PA4.

Trois places visiteurs sont prévues dans l'aménagement : deux places de dimensions 2,5m x 5m ainsi qu'une place accessible aux personnes à mobilité réduite de dimensions 3,30m x 5m.

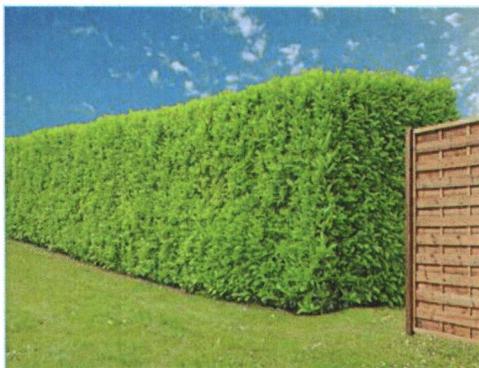
2.13 Article 13 : Espaces libres et plantations

Les arbres indiqués au plan de composition et le plan de plantations comme devant être maintenus doivent être conservés. Les éventuels aménagements aux abords de ces arbres (constructions, clôtures, annexes,...) ne doivent pas porter atteinte à leur intégrité et pérennité.

Les espaces privatifs devront être plantés d'essences végétales locales, notamment pour les clôtures végétales (voir plan de clôtures réglementaire PA 4.3). Le code civil édicte les règles d'implantation des végétaux en fonction de leur hauteur.

Sont proscrites les essences suivantes :

LAURIERS PALMES



Feuillage persistant vert. Floraison blanche en longues grappes en avril et mai remplacées par de petites baies rouges puis noires. Hauteur et diamètre max : 5m par 3m. Peut mesurer jusqu'à 10m de haut en sujet isolé.

PH neutre à acide. S'adapte à tous types de sol, de préférence frais et drainé. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Très résistant, pousse très facilement. Végétation dense et compacte.

Raisons de sa proscription : Nécessite une taille fréquente. Cette essence extrêmement opaque appauvrit l'écosystème car il est difficile d'insérer d'autres essences dans ce type de haie. De plus le laurier palme dégage du cyanure qui peut entraîner la mort de certains animaux herbivores.

THUYAS



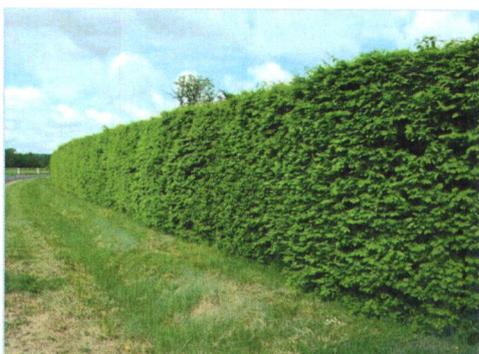
Feuillage persistant vert. Petites fleurs crème au printemps. Hauteur et Largeur à maturité : 15m de haut environ.

PH neutre à légèrement acide. Sol riche, bien drainé et frais. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre.

Très résistant, à la croissance très rapide.

Raisons de sa proscription : Les parties aériennes des Thuyas contiennent de la thuyone toxique dont l'ingestion accidentelle provoque de graves troubles. Pour les autres végétaux, cette substance est un inhibiteur de croissance. Il est donc nécessaire d'éliminer les déchets de taille. Plantée à faibles intervalles et taillée en haies, cette essence appauvrit l'écosystème.

CYPRES



Feuillage persistant vert. Peut atteindre une hauteur d'environ 5 à 15 mètres.

PH neutre ou acide. Tout type de sol sec. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Le cyprès pousse très vite.

Raisons de sa proscription : Il nécessite une taille régulière, environ deux fois par an. Son pollen cause de nombreuses allergies. Son utilisation appauvrit l'écosystème.

2.14 Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

TABLEAU RÉCAPITULATIF DES SURFACES CESSIBLES					
N° LOT	SURFACE DE LOT	NOMBRE DE LOTS maximum autorisé	EMPRISE AU SOL maximum autorisée	SURFACE IMPERMÉABLE maximum autorisée	SURFACE PLANCHER maximum créée autorisée
1	632m ²	1	158m ²	158m ²	250m ²
2	611m ²	1	153m ²	153m ²	250m ²
3	612m ²	1	153m ²	153m ²	250m ²
4	733m ²	1	183m ²	223m ²	250m ²
5	370m ²	1	92m ²	132m ²	250m ²
6	350m ²	1	88m ²	88m ²	250m ²
7	653m ²	1	163m ²	163m ²	250m ²
8	1138m ²	1	284m ²	322m ²	100m ²
9	492m ²	1	123m ²	153m ²	250m ²
TOTAL	5591m²	9	1397m²	1509m²	2100m²

Les lots ne peuvent être ni divisés, ni fusionnés.

La surface totale de l'opération est d'environ 6 466 m².

Les espaces communs représentent 875 m².

La surface cessible est d'environ 5591 m².

La surface de plancher totale maximale sera de 2100 m².

Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre.

9

2.15 Servitudes diverses

Les acquéreurs doivent souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (coffret fausses-coupures électriques, borne France Telecom, coffret d'éclairage, coffret fibre optique...). Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

Ils devront aussi permettre le passage dans leurs propriétés des agents d'entretien, et éventuellement toute intervention sur les canalisations.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Les clôtures mises en place par l'aménageur doivent être maintenues et entretenues par le pétitionnaire.

2.16 Modification du règlement

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire, et des modifications ne peuvent intervenir que par la voie d'arrêté municipal modificatif.

2.17 Approbation municipale

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.