



BARBERY
CATTANEO
GAUTIER

BATI-AMÉNAGEMENT
AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

32 boulevard Vincent Gâche - 44200 NANTES
www.batiamenagement.fr

COURRIER REC
LE 23 NOV. 2021
MAIRIE DU TEMPLE
BRESTAUME 44300

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Commune du Temple de Bretagne

Rue Louis Girard
Section B - Parcelle n°2p & 166

Vu pour être annexé
à l'arrêté municipal
du 13 DEC. 2021
Le Maire,

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 CHAMP FLEURI "

Règlement

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

Dressé le: 10/09/2021

PA.10

N°	MODIFIE LE :	NATURE DE LA MODIFICATION
1	17/11/2021	modification stratégie végétale

Agence : Saint Herblain

Dossier N° : H5208

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

Architecte - Urbaniste :
LAUS Architectes Urbanistes
13 rue de l'arche sèche
44000 NANTES
f.goulet@laus.archi

LAUS
ARCHITECTES URBANISTES

PRESENTATION DU LOTISSEMENT – DISPOSITIONS GENERALES



ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement Le champ Fleuri, composé de 9 lots desservis par une voie privée, réalisée par l'aménageur.

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

Section B. Parcelles n°2p n°166 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 1AU du PLUi.

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 prend le nom de « Lotissement Le champ Fleuri ». 9 lots sont en accession libre. Un de ces Lots est celui contenant la maison existante.

Les 9 lots sont destinés à la construction de maisons individuelles, à usage d'habitation, 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 9 sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article "MORCELLEMENT" du présent règlement.

L'ensemble des espaces communs intérieurs du lotissement (voiries, 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 règlement du nouveau quartier vient en sus du règlement d'urbanisme de la commune (PLUi).

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



Article 1 – Zone 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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



Article 2 – Zone 1AU : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

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

Sont admis les constructions à usage d'habitation et leurs annexes dans le respect de l'orientation d'aménagement et de programmation « secteur RD49 ». Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot.

Les constructions destinées à l'exercice des professions libérales ou assimilées et des services pourront être autorisées. Le stationnement lié à l'exercice de cette activité devra être prévu sur la parcelle.



Article 3 – Zone 1AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

L'accès aux parcelles se fera en fonction des dispositions prévues au PA4. Un seul accès véhicule est autorisé par parcelle, il s'effectue uniquement par une aire de stationnement privative.

Article 4 – Zone 1AU : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET CONDITIONS DE REALISATION D'UN ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

Les acquéreurs des lots 1 à 9 raccorderont en souterrain leur construction aux réseaux établis par le lotisseur, à savoir :

- eau potable : borne AEP en limite de lot.
- téléphone : coffret en limite de lot.
- électricité : coffret en limite de lot.
- eaux pluviales : tabouret à l'intérieur du lot, en façade de parcelle.
- eaux usées : tabouret en limite de lot, en façade de parcelle.

Toutes modifications des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux (AEP, EU, EP, ELEC, TEL) sollicités 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 ou tout déplacement de raccordement seront à la charge exclusive du demandeur.

Aussi, lors d'une construction avec cave, les acquéreurs devront vérifier les niveaux du fil d'eau des branchements et supporter toutes contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

Les eaux pluviales, y compris les eaux provenant des toitures, devront être conduites vers le réseau EP du lotissement sauf dans le cas d'une imperméabilisation de la parcelle excédant 45% de sa surface (voir règle 9).

Le rejet direct des eaux pluviales sur la voie est interdit.

Le dépôt des déchets ménagers se fera sur présentation des containers sur chaque parcelle en attente de collecte en limite de l'emprise publique.

Article 5 – Zone 1AU : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

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

Article 6 – Zone 1AU: IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

Implantations des constructions selon les règles en vigueur au PLUi. La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition PA4. Des accroches obligatoires sont définies dans ce plan de composition.

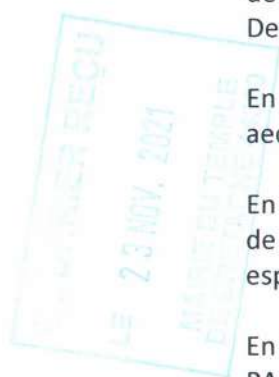
En fond de parcelle du lot 9 et sur l'espace vert le long de la rue Louis Girard, une zone non aedificandi de 6m de large est prévue (Voir PA4)

En fond de parcelle des lots 3 à 8 sur le chemin de la Fontaine Moret, une zone non aedificandi de 5m de large est prévue (Voir PA4) afin de préserver le caractère actuel du chemin et les espèces arborées présente sur cette zone.

En limite latérale Sud ouest du lot 8, une zone non aedificandi de 5m de large est prévue (Voir PA4) afin de préserver la haie bocagère existante.

Article 7 – Zone 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Implantation se fera en fonction des dispositions prévues au plan de composition PA4.



Article 8 – Zone 1AU : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Pas de règle complémentaire à celle du règlement du PLUi en vigueur. Un seul logement autorisé par lot.



Article 9 – Zone 1AU : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En plus des règles existante au PLUi, une emprise imperméabilisable de 45% maximum est attribuée à chacun des lots (voir tableau ci-dessous). Sont prises en compte notamment les constructions, les piscines, les terrasses et les stationnements imperméables.

La dérogation à cette règle nécessite la réalisation d'un ouvrage de rétention des eaux pluviales à la parcelle avec un volume de rétention utile de 2m³, un débit de fuite maximal de 1 L/s raccordé au réseau EP interne de l'opération. Cet ouvrage sera de type jardins de pluie, noues/bassin de rétention, tranchée drainante, cuve enterrée.

Le tableau suivant indique les surfaces maximales d'imperméabilisation pour chacun des lots du projet :

Lots	Surface du lot (m ²)	Surface d'imperméabilisation maximale (m ²)
Lot 1	339	153 (45%)
Lot 2	340	153 (45%)
Lot 3	319	144 (45%)
Lot 4	342	154 (45%)
Lot 5	424	191 (45%)
Lot 6	381	171 (45%)
Lot 7	382	172 (45%)
Lot 8	527	237 (45%)
Lot 9	866	216 (25%)



Article 10 – Zone 1AU : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur maximale des constructions selon les règles en vigueur du PLUi.

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

Pour limiter l'impact, la hauteur du bâti devra veiller à limiter les ombres portées dommageables à l'ensoleillement des constructions voisines et à leur intimité.

Article 11 – Zone 1AU : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Les règles en vigueur dans le PLUi sont appliquées.

Il y est interdit en façade, clôture, toiture, etc. :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (types briques creuses, carreaux de plâtre, parpaing, etc.) ;
- L'emploi de matériaux à caractère provisoire (type fibrociment, tôle ondulée, carton ou feutre asphalté, etc.).

11-1 Principes généraux

Les constructions, les aménagements de leurs abords et les clôtures éventuelles doivent présenter un aspect compatible avec le caractère et l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la préservation des perspectives visuelles

11-2 Façades et pignons

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

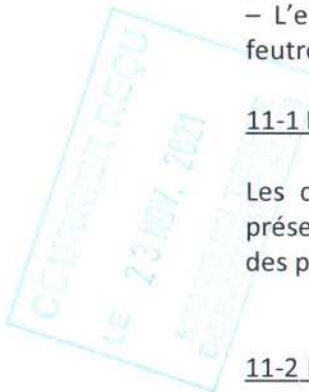
Les façades doivent être de teinte dominante claire, sauf à recourir à des matériaux 'naturels' en respectant leur teinte naturelle.

Une partie des façades peut intégrer, de préférence sur des volumes secondaires ou de liaison, des matériaux de teinte autre, sans que ce traitement n'excède 30 % des surfaces des façades de la construction et à condition qu'elle soit intégrée de manière harmonieuse à la construction.

Les matériaux ne présentant pas par eux-mêmes un aspect suffisant de finition (parpaings, briques creuses, carreaux de plâtre...) et normalement destinés à être enduits, doivent être recouverts d'un enduit ou d'un revêtement spécial pour façades.

L'usage de l'aluminium ou du bois est encouragé pour les menuiseries extérieures.

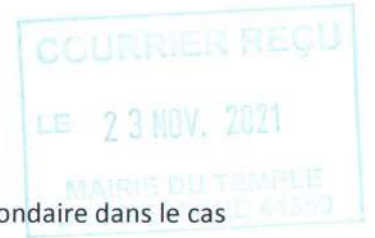
Les portes de garage seront de couleur en accord avec les menuiseries et volets de la façade sur rue.



11-3 Toitures

Les règles en vigueur dans le PLUi sont appliquées.

Les toitures terrasse sont tolérées pour les extensions et/ou volume secondaire dans le cas d'une architecture sobre, intégrée dans le site.



11-4 Garages

Il est encouragé la création de garages dimensionnés pour accueillir le stationnement d'un véhicule ainsi que des fonctions annexes. Sont encouragés, les projets de construction qui prennent en compte les différentes fonctions : stockage, bricolage, jardinage, séchage du linge...

11-5 Clôtures

Les clôtures doivent :

- respecter les plantations existantes de qualité (haies et boisements),
- être doublées d'un accompagnement végétal si elles sont réalisées sous forme de grillages,
- être réalisées de telle manière qu'elles ne compromettent pas les conditions de visibilité et de sécurité pour la circulation routière.

Les clôtures et les portails devront être conçus :

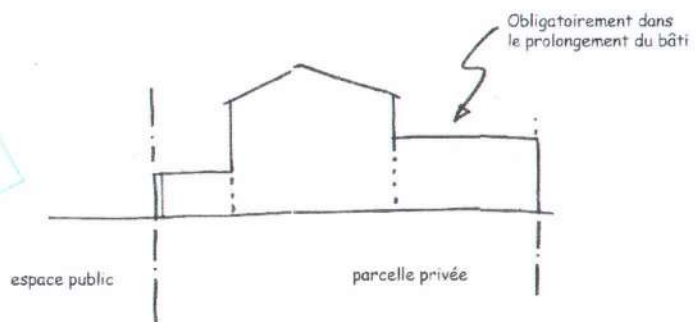
- en harmonie avec la construction principale, devant elle-même présenter un aspect esthétique satisfaisant et participer autant que faire se peut à l'identité urbaine du quartier ou du 'village' perçue depuis l'espace public,
- et/ou en harmonie avec l'environnement naturel en cas de clôtures réalisées au contact avec des zones agricoles ou naturelles



Le long de la voie de desserte :

Afin de créer un espace commun de qualité sur la voirie de desserte partagée, des haies vives formant clôtures seront à plantées par l'acquéreur sur les parcelles privatives en limite de propriété le long de la voirie commune. Ces plantations sont repérées sur le plan de composition par les légendes suivantes : « Haie obligatoire ». Ces haies peuvent être doublées d'un grillage de 1,50 mètre de haut, au frais de l'acquéreur, posé en arrière de celles-ci, à 70cm minimum de la limite. Au contact de l'aire de stationnement non close la haie peut se retourner sur la profondeur de l'aire de stationnement.

Afin d'assurer l'intimité des zones de terrasse, un mur de hauteur 1m80 maximum est autorisé dans la continuité du bâti et doit être plein et de même structure et finition que la construction. Ces derniers pourront se prolonger sur l'ensemble de la limite séparative.



Pour les limites séparatives entre les lots 1, 3 et 9 et les espaces verts communs :
il est demandé qu'une clôture grillagée simple de 1,5m de hauteur maximum doublée de plantations mixtes caduques et persistantes (voir Article 13)



Pour les fonds de parcelles donnant sur la rue Louis Girard et le chemin de la Fontaine Moret :
La création de murets ou de murs en fond de parcelle est interdite. Une clôture grillagée simple de 1,5m de hauteur maximum doublée de plantations mixtes caduques et persistantes (voir Article 13) est autorisée.

La clôture des fonds de parcelle 3 à 8 sera à la charge de l'aménageur. Elle sera composée de ganivelles de 1.5m de hauteur.

Article 12 – Zone 1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il est exigé pour chaque lot deux places de stationnement non closes, avec un usage exclusif sur la bande de recul de 5m sur la rue du lotissement. La position de ces parkings est imposée dans le PA4. Elles seront d'une largeur de 6m minimum et de 5 m de profondeur. Il est demandé un traitement au sol de ces places en accord avec les matériaux d'aménagement du lotissement à la charge de l'acquéreur.

L'accès à ces places de stationnement devra rester ouvert sur la voie de desserte du lotissement.

Article 13 – Zone 1AU : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ; ET DE PLANTATIONS

Le lotissement du « Champs fleuri » possède sur son emprise des arbres qui lui confèrent un caractère paysagé de qualité. C'est le cas notamment le long du chemin de la Fontaine Moret. Ces plantations seront pour partie conservées comme indiqué sur le plan de composition.

COURRIER REÇU

LE 23 NOV. 2021

MAIRIE DU TEMPLE
DE BRETAGNE 44350

De ce fait les futurs acquéreurs devront :

- Pour les arbres situés sur le domaine public ou sur une propriété privée voisine, supporter les arbres dans leurs configurations actuelles de hauteur et de port ainsi que leurs implantations même si elles sont à ce jour non réglementaires.
- Pour les arbres situés sur leur parcelle, les conserver et les entretenir.
- Pour les arbres présents sur la parcelle et gênants le projet de construction de l'acquéreur, il est possible de déplanter cet arbre à condition que l'acquéreur le replante à sa charge, par une plantation d'essence équivalente.
- d'une manière générale, les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les haies en périphérie de lot et entre les lots sont à la charge de l'acquéreur. Chaque acquéreur doit en planter une de son côté en respectant une composition mixte caduc et persistante, sauf le long d'un éventuel mur dans le prolongement du bâti.

D'une manière générale il est encouragé le choix d'essences locales. Pour la fourniture des plants (pépinière ou association), le choix d'une filière locale est encouragé. Telle la marque collective « Végétal local » qui utilise des graines issues du milieu naturel environnant de manière à obtenir des plants possédant les gènes les plus adaptés localement.

Lien internet pour la liste des végétaux labellisés « Végétal local » et de fournisseurs : <http://www.fcbn.fr/tableau-d-especes-labellisees>

Arbres

- Acer campestris
- Erable champêtre
- Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
- Aubépine Malus 'Everest'
- Pommier fleur



De manière générale, les essences fruitières s'adaptent à ces contraintes de gestion et de place disponible.

Essences caduques :

- Cornouiller à bois noir (Cornus alba Kesselringii)
- Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea)
- Deutzia Perle Rose
- Fusain d'Europe (Euonymus europae 1us)
- Chèvrefeuille arbustif odorant (Lonicera fragrantissima)
- Chèvrefeuille de Tartarie (Lonicera tatarica)
- Néflier (Mespilus germanica)
- Ronce tridel (Rubus X tridel)

Essences persistantes :

- Buis (Buxus sempervirens)
- Laurier d'Apo Ilon (Laurus naubilis)
- Pittosphore (Pittosporum heterophyllum)
- Viorne de Prague (Viburnum pragense)
- Chalet (Eieagnus X Ebbengei)

Les haies seront implantées avec un retrait suffisant par rapport aux limites séparatives et entretenues pour ne pas nuire au voisinage : un recul de 0.5m pour les haies de moins de :2m de hauteur; un recul de 2m pour les haies de plus de 2m de hauteur (ce recul minimum est également valable pour les arbres isolés)

Leur hauteur sera suffisante pour dissimuler les clôtures.

De façon générale les haies mono-spécifiques sont interdites. Les haies de thuyas, cupressus, laurier palme sont interdites. La taille des parcelles nous oriente vers des essences de développement moyen pour l'implantation d'arbres dans le jardin. Celle-ci respectera également les 2m de distance avec les limites privatives (code civil).

Article 14 – Zone 1AU : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

abrogé

Article 15 – Zone 1AU : DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

1. Syndicat des acquéreurs

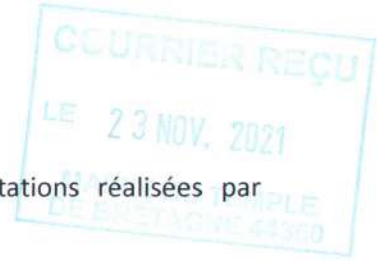
Les voies, les réseaux et les espaces libres du lotissement sont destinés à être incorporés à l'association syndicale des copropriétaires qui sera constituée dans l'année d'attribution du premier lot.

2. Servitudes diverses

Il peut être placé sur les voies des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants droits doivent souffrir sans indemnité, de l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs.

Nuls ne peuvent s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs. Tout aménagement réalisé sur les terrains ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en





L'acquéreur acceptera toutes les servitudes entraînées par les plantations réalisées par l'aménageur sur les espaces communs bordant son lot.

Les acquéreurs devront supporter les plantations réalisées sur les espaces communs, même si celles-ci ne sont pas à la distance légale.

3. Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements des taxes en vigueur dans la commune du Temple de Bretagne à la date de dépôt du permis de construire.

4. Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement établi par l'aménageur pour cette opération dont un exemplaire sera remis à chaque acquéreur de lot.

5. Dispositions afférentes aux modifications de règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées. Fussent-elles unanimes.

Les modifications de toutes natures seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur (article L442.10 du Code de l'Urbanisme).

Conformément aux dispositions des articles L442.9, R442.22, R442.23 du Code de l'urbanisme. Les règles d'urbanisme contenues au plan masse et au règlement du présent lotissement cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la délivrance du permis d'aménager.

6. Obligation du permis de construire

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande de permis ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en Mairie du Temple de Bretagne tant pour la construction principale que pour la construction annexe.



Article 16 – Zone 1AU : VISA ARCHITECTURAL

Pour juger de l'aspect qualitatif 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 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 et ainsi que sur les projets d'extensions.

Les pétitionnaires devront obligatoirement dès l'ébauche 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
conseil :

LAUS
Architectes
Francois Goulet
13, rue de l'Arche Sèche 44000
NANTES 02 40 75 58 16
f.goulet@laus.archi

Cette mission de visa d'un montant de 400 € ttc, est à la charge du pétitionnaire.

