



## PA10 - Règlement

Janvier 2023

### Maître d'ouvrage

**BATI-AMÉNAGEMENT**  
AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

**BATI AMENAGEMENT**  
32 Boulevard Vincent Gâche  
44200 NANTES  
02 40 37 61 00

### Maîtrise d'œuvre

#### Architecte - urbaniste

**MILLE**  
ARCHITECTES

**MILLE ARCHITECTES**  
7 Quai de Versailles  
44000 NANTES  
02 85 29 09 24

#### Paysagiste concepteur

ATELIER DE PAYSAGE  
**broussaille**

**BROUSSAILLE**  
**PAYSAGE**  
25 bis rue de la Tour  
d'Auvergne  
44200 NANTES

#### VRD

**SUD VRD**

**SUD VRD**  
2 rue Joseph Conrad  
44400 REZE  
02.28.02.67.51

#### Environnement



**ACCETE**  
16, rue Jacques Chambon  
44200 NANTES  
06 23 85 09 60

#### Géomètre

Loïc LAURENT  
**Nicolas MILET**  
GEOMETRES EXPERTS D.P.L.G.

**LAURENT & MILET**  
3 Place De L'Europe  
44400 REZE  
02 40 75 66 60

# SOMMAIRE

<b>TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 – Objet du règlement .....	2
ARTICLE 2 – Champ d’application territorial .....	2
ARTICLE 3 – Division du terrain .....	3
ARTICLE 4 – Visa de l’Architecte-conseil .....	5
<b>TITRE II – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL .....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 1 – Occupations et utilisations du sol interdites .....	6
ARTICLE 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions .....	6
<b>TITRE III – CONDITIONS DE L’OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>6</b>
ARTICLE 3 – Accès et voirie .....	6
ARTICLE 4 – Desserte par les réseaux .....	6
ARTICLE 5 – Superficie minimale des terrains .....	6
ARTICLE 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	7
ARTICLE 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	7
ARTICLE 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	7
ARTICLE 9 – Emprise au sol .....	7
ARTICLE 10 – Hauteur des constructions .....	8
ARTICLE 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords – Protection des éléments de paysage .....	9
ARTICLE 12 – Stationnement des véhicules .....	12
ARTICLE 13 – Réalisation d’espaces libres, d’aires de jeux et de loisirs, et de plantations .....	12
ARTICLE 14 – Coefficient d’occupation du sol .....	12
ARTICLE 15 – Obligations en matière de performances énergétiques et environnementales ...	12
ARTICLE 16 – Obligations en matière d’infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	12

## Titre I

### DISPOSITIONS GENERALES

#### ARTICLE 1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement à usage principal d'habitation dénommé «Le Mesnil du Brandais », situé sur la commune du Chaumes-en-Retz tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et dans les autres documents du permis d'aménager.

L'opération répond au zonage 1AU et Ub de l'actuel PLU.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs.

Il fixe les règles et servitudes générales dans l'assiette foncière de l'opération.

Dans l'emprise de l'opération, tout projet de construction sera donc soumis à ce présent règlement qui sera communiqué au futur acquéreur avant la signature de l'acte de vente.

Les parcelles pourront accueillir des lots libres et/ou des professions libérales, sous réserve de la gestion du stationnement sur la parcelle.

#### ARTICLE 2 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL

Ce règlement est applicable, en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur sur le territoire de la Commune, à savoir le Plan Local d'Urbanisme.

La responsabilité de l'aménageur ne pourra être engagée en raison des dispositions du PLU ou des modifications qui pourraient être apportées à ce dernier, quelle que soit leur date.

Il 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 remis à chaque acquéreur de lot.

**L'urbaniste du lotissement a une mission de suivi et de VISA des projets de constructions qui s'y implantent.** Il s'assure que ces projets respectent le guide de conception et le plan de prescriptions relatifs à chaque lot qu'il a élaboré.

Les dispositions du présent règlement ne deviennent définitives qu'après approbation par l'autorité compétente.

**ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRAIN**

Les espaces du lotissement indiqués au plan masse (joint en pièce PA04) occupent une surface totale de **25 291 m<sup>2</sup>**.

Les surfaces sont provisoires et ne seront définitives qu'après le mesurage et le bornage des terrains par un cabinet de géomètre.

Lotissement « Le Mesnil du Brandais »  
**RECAPITULATIF DES SURFACES**

SURFACE AMENAGEABLE DU TERRAIN	25291	m <sup>2</sup>
SURFACE ESPACE VERT PUBLIC	4 133 Soit 16 %	m <sup>2</sup>
SURFACE ESPACE PUBLIC CIRCULANT (Voirie, placettes, cheminements et stationnements) Stationnements visiteurs	4 621 Soit 18 % 17 places	m <sup>2</sup>
SURFACE TOTALE DES LOTS INDIVIDUELS	14 521	m <sup>2</sup>
SURFACE TOTALE DES LOGEMENTS SOCIAUX (Ilot A et B)	2 016	m <sup>2</sup>
TOTAL SURFACE CESSIBLE	16 537	m <sup>2</sup>
SURFACE PLANCHER TOTALE	7220	m <sup>2</sup>
SURFACE PLANCHER RESIDUELLE *	1500	m <sup>2</sup>

\* La surface plancher résiduelle sera attribuée par l'aménageur en fonction des besoins

Les surfaces des parcelles sont provisoires et ne seront définitives qu'après le mesurage et le bornage des terrains par un cabinet de géomètre.

		SURFACES (m <sup>2</sup> )	SP max
ILOT nord est	Lot 1	400	150
	Lot 2	301	120
	Lot 3	404	180
	Lot 4	367	120
	Lot 5	307	120
	Lot 6	339	120
	Lot 7	352	120
	Lot 8	362	150
	Lot 9	373	150
ILOT dans parc	Lot 10	303	120
	Lot 11	376	120
	Lot 12	313	120
ILOT groupés	Lot C1	349	120
	Lot C2	344	120
	Lot C3	309	120
	Lot C4	261	120
	Lot C5	310	120
	Lot C6	314	120
	Lot C7	340	120
	Lot C8	380	150
	Lot C9	358	120
ILOT Social Nord	Ilot B	1263	1200
ILOT Ouest	Lot DC1	485	180
	Lot DC2	321	120
	Lot 13	391	150
	Lot 14	400	150
	Lot 15	237	120
	Lot 16	246	120
	Lot 17	379	150
	Lot 18	325	120
	Lot 19	346	120
	Lot 20	402	150
ILOT sud	Lot 21	432	180
	Lot 22	330	120
	Lot 23	308	120
	Lot 24	387	120
	Lot 25	364	120
	Lot 26	330	120
	Lot DC3	877	180
	Lot DC4	799	180
	Ilot A	753	800
<b>TOTAL</b>		<b>16 537</b>	<b>7 220</b>

## ARTICLE 4 - VISA DE L'ARCHITECTE CONSEIL

**Tout projet de construction principale doit être soumis à l'avis (le VISA) de l'architecte-urbaniste du lotissement.** Un VISA positif sera nécessaire pour que le permis de construire puisse être déposé et accepté par la mairie.

> L'acquéreur devra obligatoirement contacter l'architecte-urbaniste dès l'esquisse de son projet de construction.

> L'architecte-urbaniste statuera sur la qualité générale du projet et validera, en particulier, le choix d'implantation et la volumétrie générale, la gestion de l'intimité et des vis-à-vis, l'aspect extérieur de la maison, le traitement des limites et espaces extérieurs et la distribution intérieure du logement au regard notamment des aspects énergétiques.

> L'accord se conclut par un VISA qui accompagne la demande de Permis de Construire auprès de la mairie. Ce VISA ne vaut pas autorisation au titre du droit de l'urbanisme.

> Coordonnées de l'architecte-urbaniste du lotissement :

**MILLE Architectes**

7 quai de Versailles / 44000 NANTES

[champion@mille-architectes.com](mailto:champion@mille-architectes.com)

02.85.29.09.24

## Titre II

### NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

#### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

## Titre III

### CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

##### 3.1 Accès

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

La desserte est définie pour chaque lot, comme indiquée au plan de composition, par une emprise dédiée aux stationnements privés. Cette desserte sera également précisée aux plans de prescriptions du guide de conception de chacun des lots.

Les accès véhicules en dehors des emprises définies sont interdits. Les acquéreurs devront en tenir compte pour l'élaboration de leur projet de construction et d'aménagement.

L'emplacement des aires de stationnement devra être respecté afin de laisser les places publiques dites « visiteurs » dédiées à cet usage.

##### 3.2 Voirie

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

#### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

#### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

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

Conformément aux dispositions du PLU, l'implantation des constructions principales à l'alignement de voies ou d'emprises publiques peut être admise pour répondre au projet d'aménagement d'ensemble.

En tenant compte des contraintes du PLU, l'implantation des constructions se fera à l'intérieur des zones définies pour chaque lot sur le plan de prescriptions remis à chaque acquéreur. L'implantation des constructions devra respecter les contraintes qui y sont inscrites.

Les côtes de dalles indiquées au PA04 pour chacun des lots devront être respectées.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Toutefois des dispositions différentes peuvent être admises ou imposées compte tenu de l'environnement proche (espace collectif, ...) et de l'implantation des constructions ou des groupes de constructions voisines ou dans le cadre d'une opération groupée.

Les constructions respecteront les zones non constructibles définies sur certains lots au PA04.

Le plan de prescriptions remis à chaque acquéreur précisera les éventuels retraits obligatoires de la construction et/ou de l'étage, les obligations d'implantations en mitoyenneté, etc. Les constructions devront le respecter.

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

## **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions et leurs annexes est limitée à 40% de la superficie de la parcelle dans la majorité des cas (53% pour les îlots collectifs).

La surface perméable de la parcelle devra être de 50% minimum (42% pour les îlots collectifs). Sont exclus de cette surface les aires de stationnement, les cheminements et accès et les terrasses, quel que soit le revêtement choisi.

Le tableau suivant récapitule l'emprise au sol maximale et la surface perméable minimale pour chacune des parcelles.



	SURFACES (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol maximale (40%)	Surface perméable minimale (50%)
Lot 1	400	160	200
Lot 2	301	120	151
Lot 3	404	162	202
Lot 4	367	147	184
Lot 5	307	123	154
Lot 6	339	136	170
Lot 7	352	141	176
Lot 8	362	145	181
Lot 9	373	149	187
Lot 10	303	121	152
Lot 11	376	150	188
Lot 12	313	125	157
Lot C1	349	140	175
Lot C2	344	138	172
Lot C3	309	124	155
Lot C4	261	104	131
Lot C5	310	124	155
Lot C6	314	126	157
Lot C7	340	136	170
Lot C8	380	152	190
Lot C9	358	143	179
Lot DC1	485	194	243
Lot DC2	321	128	161
Lot 13	391	156	196
Lot 14	400	160	200
Lot 15	237	95	119
Lot 16	246	98	123
Lot 17	379	152	190
Lot 18	325	130	163
Lot 19	346	138	173
Lot 20	402	161	201
Lot 21	432	173	216
Lot 22	330	132	165
Lot 23	308	123	154
Lot 24	387	155	194
Lot 25	364	146	182
Lot 26	330	132	165
	SURFACES (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol maximale (25%)	Surface perméable minimale (60%)
Lot DC3	877	219	526
Lot DC4	799	200	479
	SURFACES (m <sup>2</sup> )	Emprise au sol maximale (53%)	Surface perméable minimale (42%)
Ilot A	753	399	316
Ilot B	1263	669	530
<b>TOTAL</b>	<b>16 537</b>	<b>6 625</b>	<b>8 275</b>

## ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Ainsi, pour les lots C6 à C9, pour l'îlot B et pour l'îlot A en partie, la hauteur maximale sera fixée à 7m à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère (voir schéma ci-dessous et PA04)

Pour les autres lots, la hauteur maximale est fixée à 6m à l'égout des toitures ou au bas de l'acrotère.

Schéma d'intentions du projet



- |   |  |   |  |  |   |
|---|--|---|--|--|---|
|  | Périmètre de site  |  | Arbres/ arbustes existants conservés                     |  | Servitude en fond de lots pour la réalisation d'une noue hydraulique et/ou le maintien d'un fossé                 |
|  | Accès et desserte viaire   |  | Arbres projet  |   | 7m Lots et îlots dont la hauteur maximale est de 7m. (Les autres lots et îlots auront une hauteur maximale de 6m) |
|  | Voie en sens unique  |  | Espace paysager dense en coeur d'îlot                    |   | Bande de 3m non constructible en limite avec les habitations voisines.  |
|  | Placette conviviale  |  | Liens paysager secondaires                               |  |   |
|  | Cheminements structurants modes doux (piétons, vélos)                                      |  | Gestion hydraulique aérienne sous forme de noue paysager |  |   |
|  | Lieux collectifs et partagés (jeux, placettes de rencontre, verger, mobilier urbain, etc.) |  | Noues/ bassins paysager de rétention                     |  |   |

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS-PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation et un aspect cohérent, permettant une bonne intégration dans l'environnement, tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines.

Les volumes seront simples. Des assemblages variés de volumes simples pourront être proposés. L'équilibre entre les formes et les percements sera recherché. Les modénatures seront sobres.

Les locaux techniques ne peuvent pas s'implanter librement et doivent être adossés au volume de la construction.

### **11.1 Toitures**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

### **11.2 Façades**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

#### **> Gamme chromatique**

L'utilisation de la couleur sur les façades doit être justifiée par le projet global et se faire au profit du projet. Il pourra notamment souligner un volume en pied, en creux, en saillie. Les bandeaux en couleur ou revêtement différencié entre deux menuiseries sont donc interdits.

Les descentes d'eau pluviales devront être de même teinte que la façade sur lesquelles elles s'implantent ou de teinte « alu naturel », quel que soit la teinte des menuiseries.

#### **> Matériaux des constructions**

La mise en œuvre de matériaux sains sera privilégiée, de façon à faciliter les conditions optimales de confort, de santé et de longévité de la construction. Ces raisons conduisent à interdire les matériaux suivants :

- Les baguettes d'angle apparentes.
- Les bardages de PVC.

### **11.3 Clôtures**

Les clôtures seront constituées d'une haie doublée d'une clôture.

- La plantation de Cupressus et Thuyas est interdite.
- La plantation de haie mono-spécifique (composée d'une seule essence arbustive) est interdite.
- Tout élément de doublage ou remplissage de clôture (bâche, filet, lattes, ect.) est interdit
- Les plaques de soubassements sont interdites en pieds de clôtures
- Les murets de clôtures sont interdits.

Le plan de composition PA04 et la notice PA02 précisent l'emplacement et la nature des clôtures ainsi que la palette végétale.

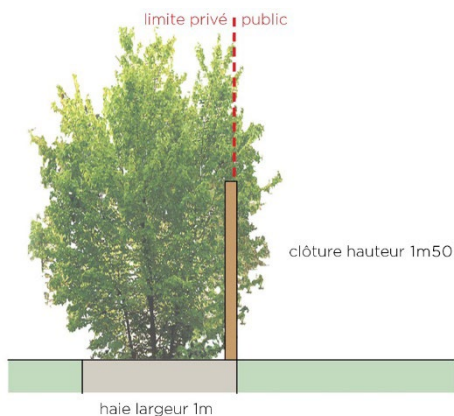
- Clôtures en limite des voies

La clôture est installée en limite de lot. Elle est d'une hauteur de 1m50, elle est constituée de poteaux bois à section carrée et d'un grillage acier galvanisé noué (en rouleau) ou d'une ganivelle.

Elle sera accompagnée d'une haie d'arbustes du coté privé, plantée à 50cm de la limite.

**Elles seront réalisées par l'aménageur.**

Les murets de soutènements sont interdits en limite d'espace public et dans une épaisseur de 1m.



Clôture donnant sur le domaine public



Clôture donnant sur le domaine public  
Poteaux bois section carrée + grillage acier galvanisé noué

- Clôtures en limite des espaces communs

La clôture est installée en limite de lot. Elle est d'une hauteur de 1m50,

- > poteaux bois à section carrée et d'un grillage acier galvanisé noué (en rouleau),
- > de poteaux et grillage soudé couleur gris anthracite,
- > ou de poteaux et panneau/ grillage rigide couleur gris anthracite pour les limites donnant sur la veine centrale paysagère et hydraulique.

Elle sera accompagnée d'une haie d'arbustes du coté privé, plantée à 50cm de la limite.

Elle sera à charge acquéreur.

Les murets de soutènements sont interdits en limite d'espace public et dans une épaisseur de 1m.



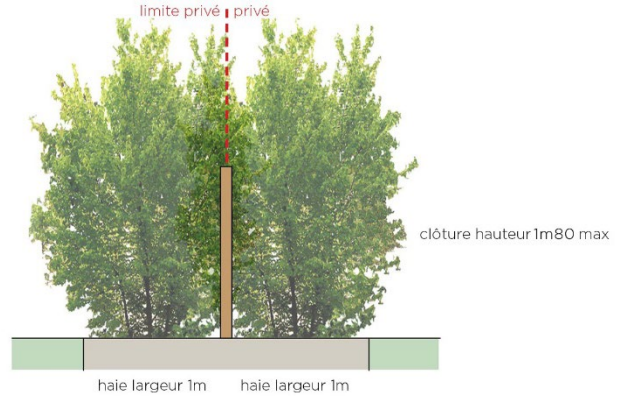
- Clôtures entre 2 parcelles privées

La clôture est installée en limite de lot. Elle est d'une hauteur de 1m80 maximum, elle pourra être constituée de :

- > poteaux bois à section carrée et d'un grillage acier galvanisé noué (en rouleau),
- > de poteaux et grillage soudé couleur gris anthracite,
- > ou de poteaux et panneau/ grillage rigide couleur gris anthracite.

Elle sera accompagnée d'une haie d'arbustes de chaque côté, plantée à 50cm de la limite.

Elle sera à charge acquéreur.



Clôture entre lots privés



Clôture donnant sur le domaine public  
Poteaux bois section carrée + grillage acier galvanisé noué



Clôture entre lots privés  
Poteaux et grillage soudé couleur gris anthracite



Poteaux et panneaux rigides couleur gris anthracite

- Clôtures entre lots libres et périphérie du lotissement

En l'absence de clôture existante, la clôture est installée en limite de lot. Elle est d'une hauteur de 1m80 maximum, elle pourra être constituée de :

- > poteaux bois à section carrée et d'un grillage acier galvanisé noué (rouleau),
- > de poteaux et grillage soudé couleur gris anthracite,
- > ou de poteaux et panneau/ grillage rigide couleur gris anthracite.

Elle sera accompagnée d'une haie d'arbustes sur la parcelle, plantée à 50cm de la limite.  
Elle sera à charge acquéreur.

Lorsqu'une clôture existante est déjà présente, elle pourra être maintenue.

**Pour les fonds de lots 1 à 8 et C1 à C5**, la haie sera plantée en recul de 1m de la limite de propriété afin de permettre le maintien du fossé existant (lots 1 à 3) et la création d'une noue hydraulique (lots 4 à 8 et C1 à C5), réglementés au titre de servitude d'écoulement pour les eaux pluviales des lots.

Cette noue, tout comme le fossé maintenu, font l'objet d'une réglementation spécifique qui sera rappelée dans le guide de conception :

- Interdiction de construire sur l'emprise du fossé et de la noue (zone non constructible définie au PA04 et au futur plan de prescriptions)
- Interdiction de faire obstacle à l'écoulement ou de buser le fossé et la noue
- Interdiction de déposer des matériaux dans le fossé et la noue
- Interdiction d'utiliser des produits phytosanitaires à son approche.

- Pare vue

A proximité des terrasses ou des baies ouvrant sur le jardin, et **dans la continuité d'un pignon en limite de terrain**, il est possible de mettre en place un pare-vue d'une hauteur de 2m maximum. Il est installé sur une longueur maximum de 5m depuis la construction.

Il sera :

- Soit d'une nature identique à la construction. Par exemple pour une maison en maçonnerie enduite traditionnelle, ce pare-vue est en maçonnerie enduite de même couleur que la maison, pour une maison avec un parement bois, le pare-vue est en lame bois de même nature.
- Soit en lames bois verticales.

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

Le stationnement des véhicules de toute nature, correspondant aux besoins des installations et constructions autorisées dans la zone, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées, par la réalisation d'aires de stationnement sur le terrain propre à l'opération, ou sur un terrain dédié au stationnement.

Les aires de stationnement en entrée de parcelle devront rester ouvertes sur l'espace public (interdiction de se clore en limite). L'enrobé est interdit.

Une place privative sera nécessairement aérienne ou couverte (carport, pergola) et ouverte sur l'espace public. Un garage construit et fermé pourra éventuellement être implanté en limite, si et seulement si ses dimensions intérieures (qui seront réglementées dans le guide de conception) sont suffisantes.

Les aires de stationnement des îlots A et B devront être accompagnées de massifs arbustifs, à charge des îlots.

### **ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent.

### **ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent

### **ARTICLE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Les règles du PLU en vigueur s'appliquent