

PA10₁. Règlement



1	DISPOSITIONS GENERALES	2
2	DEFINITIONS.....	2
3	SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTION, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACQUIS.....	2
3.1	ARTICLE Ub 1 – USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	2
3.1.1	Occupation et utilisations du sol.....	2
3.1.1.1	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
3.1.1.2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES	2
3.1.2	Mixité sociale et fonctionnelle	2
4	SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	3
4.1	ARTICLE Ub 2.1 – IMPLANTATION ET VOLUMETRIE.....	3
4.1.1	Implantation	3
4.1.1.1	LA CONSTRUCTION PRINCIPALE	3
4.1.1.2	LES BATISSES NON-ACCOLEES A LA CONSTRUCTION PRINCIPALE	3
4.1.1.3	LES PISCINES.....	3
4.1.2	Emprise au sol.....	3
4.1.3	Hauteur.....	3
4.2	ARTICLE Ub 2.2 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	3
4.2.1	VISA architectural.....	3
4.2.2	Généralités.....	4
4.2.3	Murs.....	4
4.2.4	Toitures	5
4.2.5	Clôtures.....	5
4.2.5.1	LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE AVEC LA VOIE DE DESSERTE (TYPE 1)	5
4.2.5.2	LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE AVEC LA VOYETTE – CHEMINEMENT PIETON EXISTANT AU SUD DU PROJET (TYPE 2)	6
4.2.5.3	LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN FONDS DE LOTS 1 ET 2 (TYPE 3).....	6
4.2.5.4	LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE SEPARATIVES (TYPE 4).....	6
4.2.5.5	LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE ENTRE DEUX ACCES MITOYENS (TYPE 5)	6
4.3	ARTICLE Ub 2.3 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	7
4.4	ARTICLE Ub 2.4 – STATIONNEMENT	7
5	SECTION III : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES	7
5.1	ARTICLE Ub 3.1 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	7
5.1.1	Accès et voie de circulation	7
5.1.2	Collecte des déchets ménagers.....	7
5.2	ARTICLE UC 3.2 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	7
5.2.1	Alimentation en eau potable	8
5.2.2	Assainissement – Eaux usées	8
5.2.3	Assainissement – Eaux pluviales	8
5.2.4	Electricité, téléphone, télédistribution, gaz et fibre.....	8
6	TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES.....	9

1 Dispositions générales

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme intercommunal de la commune de Sucé-sur-Erdre en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il devra 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.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet.

(PA4)

2 Définitions

Annexe : Construction détachée de la construction principale, implantée sur la même unité foncière, telle que : réserves, celliers, remises, abris de jardin, garages, abris à vélo, ateliers non professionnels, etc., et ne visant pas la création de logement supplémentaire. Les annexes du PLUi ne comprennent pas les piscines, non couvertes ou couvertes d'une construction ne générant pas de Surface de Plancher (*Sources : PLUi*). **Attention : Le présent document régit les annexes non-accolées à la construction principale.**

3 Section I : Destination des constructions, usages des sols et natures d'activités

3.1 Article Ub 1 - Usages des sols et destination des constructions

3.1.1 Occupation et utilisations du sol

3.1.1.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les sous-sols ne seront pas autorisés.

3.1.1.2 Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières

L'aménagement sera essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires sera autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

La réunion de deux lots pour l'édification d'une seule construction pourra être autorisée par l'aménageur. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparative entre ces deux lots et la règle de stationnement s'applique à un seul logement.

3.1.2 Mixité sociale et fonctionnelle

Sans objet

4 Section II : Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.1 Article Ub 2.1 - Implantation et volumétrie

4.1.1 Implantation

4.1.1.1 La construction principale

L'implantation des maisons devra tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition et aux dispositions des articles de la zone Ub du PLUi en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

Pour tous les lots, et comme indiqué sur les plans, des accroches obligatoires de tout ou partie des futures constructions seront définies sur le plan de composition sur 6m de large minimum. Cette accroche pourra également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale.

(Cf. PA4)

4.1.1.2 Les bâtisses non-accolées à la construction principale

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, le préau, ... seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation pour les lots 1 et 2 dans la limite d'un par logement et implanté conformément à l'emplacement défini sur le règlement graphique. L'emprise au sol de cette annexe non-accolée ne devra pas excéder 9m².

4.1.1.3 Les piscines

L'implantation des piscines devra se faire obligatoirement à l'intérieur de la zone constructible définie sur le plan de composition.

4.1.2 Emprise au sol

Conformément au PLUi en vigueur, l'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 40% de la surface totale du lot à bâtir.

4.1.3 Hauteur

La hauteur des futures maisons devra respecter le PLUi en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. La hauteur de l'annexe non-accolée à la construction principale ne devra pas dépasser 2m50 au faitage.

4.2 Article Ub 2.2 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

4.2.1 VISA architectural

Un rendez-vous préalable avec l'architecte conseil doit être pris au début de l'étude en mairie de Sucé sur Erdre.

Dominique Dubois
06.19.42.22.63
ddubois.archi@gmail.com

Il donne alors un avis en précisant les remarques et/ou les réserves éventuelles.

Par la suite un dossier complet de Permis de Construire doit lui être adressé pour obtenir le VISA architectural qui doit être joint au dépôt du Permis de Construire.

Aucun permis ne pourra être délivré sans ce VISA.
 Cette mission de VISA sera à la charge de l'acquéreur.

4.2.2 Généralités

Tout projet de construction doit s'intégrer à son environnement par :

- La simplicité et les proportions de ses volumes ;
- La qualité et la pérennité des matériaux ;
- L'harmonie des couleurs ;
- Sa tenue générale ;
- Les annexes autorisées devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Aucun Permis de Construire ne pourra être délivré sans l'obtention au préalable du VISA architectural.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles seront interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies, toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

Sera interdit (en façade, clôture, toiture, etc.) :

- L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (de type brique creuse, carreaux de plâtre, parpaing, etc.). Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse ;
- L'emploi de matériaux ne conservant pas une tenue pérenne dans le temps.

4.2.3 Murs

Il est encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux).

Il sera possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres en RDC, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres en RDC ou R+1 ou deux portes fenêtres en R+1 ne sont pas autorisées.

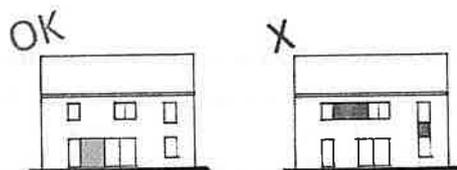


Figure 1 : Schéma d'un soulignement possible et interdit

La teinte des enduits devra être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Deux teintes maximums seront acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiquées dans le dossier de Permis de Construire.

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), seront autorisées avec une teinte naturelle ou dans une couleur neutre et claire.

L'annexe non-accollée à la construction principale sera édifiée, soit en maçonnerie et enduit dans une teinte neutre claire, soit en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur neutre et claire.

4.2.4 Toitures

Les toitures devront être en ardoise naturelle, les tuiles seront interdites.

La couverture à deux versants sera autorisée avec une pente comprise entre 35° et 40°.

Pour les volumes couverts en ardoise, les toits à 4 pentes, en « pointe de diamant » ainsi que les croupes, ne seront pas autorisés.

Les toits plats seront autorisés uniquement sur le volume secondaire de l'habitation, non visible depuis l'espace public.

Les toitures en bac acier gris ou zinc en teinte naturelle seront autorisées avec une pente comprise entre 8° et 12°.

Les toits terrasses devront présenter des acrotères horizontaux (pente de 0%) afin de masquer la pente réglementaire de 3% du toit terrasse.

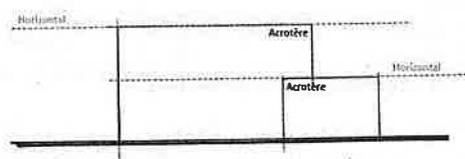


Figure 2 : Schéma explicatif d'un acrotère horizontal

Les toitures de l'annexe non-accollée à la construction principale pourront être dans des matériaux différents.

Dans tous les cas les matériaux de récupération sont interdits.

Les couvertures pour les vérandas seront libres mais devront s'intégrer à la construction principale.

4.2.5 Clôtures

Dans le cadre du projet d'aménagement, il sera défini plusieurs types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

- Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte (type 1) ;
- Les clôtures et haies situées en limite avec la voyette - cheminement piéton existant au sud du projet (type 2) ;
- Les clôtures et haies situées en fonds de lots 1 et 2 (type 3) ;
- Les clôtures et haies situées en limite séparatives (type 4),
- Les clôtures et haies situées en limite entre deux accès mitoyens (type 5).

Les clôtures d'aspect plaques de béton moulé, brande, en bâches de type « brise-vent », en végétaux artificiels, en tôle ondulée seront interdits. L'emploi brut de matériaux destinés à être enduits (parpaings, etc.) sera également interdit. Ils devront être enduits et peints ou enduits teinté masse.

La jonction entre les clôtures en limite de voie ou d'emprise publique et en limite séparative devra être traitée de manière qualitative.

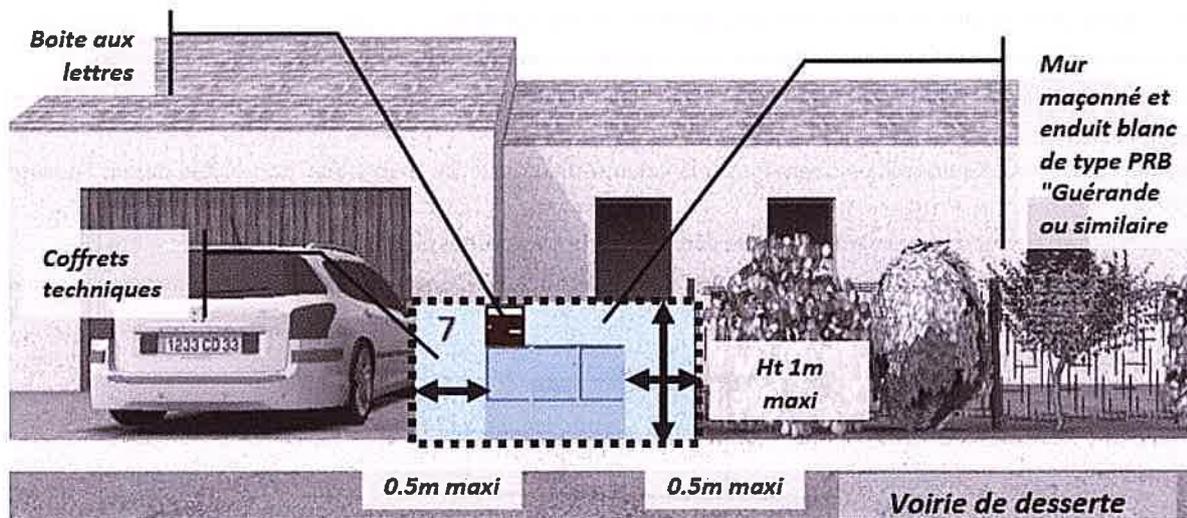
4.2.5.1 Les clôtures et haies situées en limite avec la voie de desserte (type 1)

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte seront constituées par une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1m20 maximum. Elle sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue sur un paillage naturel.

Cette haie sera doublée par un grillage gris ou vert de 1m20 de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en retrait de minimum de 0m70.

Les lames occultantes ainsi que les bâches seront interdites.

La fourniture et pose, ainsi que l'entretien, de cette haie et de l'éventuel grillage sera à la charge de l'acquéreur. Au niveau des coffrets, il sera autorisé en façade d'habiller les coffrets techniques et la boîte aux lettres par un mur maçonné qui devra être habillé par un enduit blanc de type "PRB Guérande" ou similaire. Ce muret ne pourra s'étendre que de 50cm maximum à gauche et à droite des coffrets. La hauteur de ce muret ne pourra excéder 1m maximum. Ce muret, s'il est réalisé, sera à la charge de l'acquéreur.



4.2.5.2 Les clôtures et haies situées en limite avec la voyette - cheminement piéton existant au sud du projet (type 2)

Les clôtures situées en limite avec la voyette seront constituées par un grillage vert ou gris de 1m50 de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en limite de propriété.

Ce grillage pourra être doublée d'une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1m80 maximum.

Les lames occultantes ainsi que les bâches seront interdites.

La fourniture et pose, ainsi que l'entretien, de cette haie et du grillage sera à la charge de l'acquéreur.

4.2.5.3 Les clôtures et haies situées en fonds de lots 1 et 2 (type 3)

Les clôtures et haies situées en fonds de lots 1 et 2 et en limite avec le reliquat bâti seront constituées par grillage noué léger de type grillage à mouton sur poteaux en bois de 1m50 de hauteur maximum et implanté en limite de propriété.

Ce grillage pourra être doublée d'une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1m80 maximum.

La fourniture et pose du grillage sera à la charge de l'aménageur.

La plantation de la haie est à la charge de l'acquéreur.

L'entretien de la clôture et de la haie est à la charge de l'acquéreur.

4.2.5.4 Les clôtures et haies situées en limite séparatives (type 4)

Les clôtures et haies situées en limite séparative entre deux parcelles privées devront respecter les règles du PLUi en vigueur à la date d'obtention du Permis d'Aménager.

Les haies monospécifiques seront interdites. Elles devront obligatoirement être d'essences variées et locales.

Les clôtures devront respecter une hauteur maximale de 1m80 dans leur totalité.

La fourniture et pose, ainsi que l'entretien, de cette haie et de l'éventuel grillage sera à la charge de l'acquéreur.

4.2.5.5 Les clôtures et haies situées en limite entre deux accès mitoyens (type 5)

Les clôtures et haies situées en limite entre deux accès mitoyens seront constituées soit :

- par un grillage vert ou gris de 1m20 de hauteur maximum sur poteaux de même type et implanté en limite de propriété. Les lames occultantes ainsi que les bâches seront interdites.
- par un muret maçonné et enduit sur les deux faces de 1m de hauteur maximum. Ce muret sera habillé sur sa partie supérieure à l'aide d'une couverture métallique ou d'un couvre mur en béton.

Ce grillage pourra être doublée d'une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1m20 maximum. Attention, si l'implantation d'une haie est souhaitée, l'enclave privative devra être décalée pour maintenir sa taille réglementaire de 6m de large minimum par 5m minimum de profondeur. En revanche les coffrets, les branchements, les espaces verts et les stationnements communs situés au droit de l'accès ne pourront pas être déplacés.

La fourniture et pose, ainsi que l'entretien, de cette haie et du grillage sera à la charge de l'acquéreur.

4.3 Article Ub 2.3 - Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

La surface imperméabilisée totale de chaque lot ne doit pas dépasser la surface définie dans la note hydraulique (PA8.4).

Sont considérées comme surface imperméabilisées les constructions, les terrasses en béton, toutes les surfaces en enrobés ou en béton (accès de garage, parking), les cheminements en sablés, les surfaces en pavés.

Ne sont pas considérées comme surface imperméabilisées les toitures terrasses végétalisées, les surfaces en gravier ou drainant (les pavés à joints engazonnés, ...), les terrasses sur plots.

Les arbres existants situés sur les emprises privatives indiqués sur les plans doivent être à valoriser, préserver ou à remplacer. Dans le cas d'un remplacement, le nouveau sujet devra être à haute tige et d'essence équivalente. De plus, son remplacement ne pourra être accepté qu'après validation par la mairie et sur présentation d'un justificatif tel qu'un état sanitaire prouvant la nécessité de l'abatage.

(Cf. PA4 + PA8s)

4.4 Article Ub 2.4 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions est assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 6m minimum seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition.

(Cf. PA2 + PA4)

5 Section III : Equipements, réseaux et emplacements réservés

5.1 Article Ub 3.1 - Desserte par les voies publiques ou privées

5.1.1 Accès et voie de circulation

Un seul accès automobile par parcelle est autorisé.

(Cf. PA4)

5.1.2 Collecte des déchets ménagers

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain de d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Le stockage des bacs ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Les jours de collecte, les acquéreurs doivent emmener leur bac au niveau de l'entrée de leur parcelle.

Nota : Il est interdit de déposer en ce lieu tout déchet autre que ménager (ferraille, déchets verts, gravats...). Les poubelles doivent être déposées au maximum la veille de la collecte et ne devront pas y rester après la collecte.

5.2 Article UC 3.2 - Desserte par les réseaux

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assurent du niveau

des réseaux et déterminent, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

5.2.1 Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui, par sa destination, implique une utilisation d'eau potable, doit obligatoirement être alimentée par branchement à un réseau collectif sous pression présentant des caractéristiques suffisantes.

Le raccordement est également obligatoire en cas d'aménagement, de changement d'affectation ou d'extension d'une construction existante de nature à augmenter les besoins en eau potable.

5.2.2 Assainissement - Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions ou installations doivent évacuer des eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

5.2.3 Assainissement - Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les propriétaires sont encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il est préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci doivent être positionnés à l'arrière de la maison et savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

(Cf. PA10₂. Cahier des charges)

5.2.4 Electricité, téléphone, télédistribution, gaz et fibre

Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux d'électricité et de téléphone.

Pour tous ces réseaux, des antennes sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs, aux lieux précisés sur l'acte de vente, aucune modification ne sera autorisée.

6 Tableau de répartition des surfaces

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement de la rétention des eaux pluviales.

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée	Emprise au sol des constructions maximum autorisé (40%) - cf. PLUI	Surface imperméabilisée maximum autorisée
1	Lot Libre	391 m ²	1	1	200 m ²	156 m ²	180 m ²
2	Lot Libre	413 m ²	1	1	200 m ²	165 m ²	180 m ²
3	Lot Libre	379 m ²	1	1	200 m ²	151 m ²	180 m ²
4	Lot Libre	373 m ²	1	1	200 m ²	149 m ²	180 m ²
5	Lot Libre	420 m ²	1	1	200 m ²	168 m ²	180 m ²
TOTAL		1976 m²	5	5	1000 m²	790 m²	900 m²

