

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Maître d'ouvrage
BATI AMÉNAGEMENT




32, boulevard Vincent Gâche
44 200 NANTES
02.40.37.61.00

QUARTIER D'HABITATION
"La Croix Ronde"
Commune de LEGÉ



Permis d'aménager

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

N° pièce	Désignation			
PA10.1	Règlement écrit			
Date				
avr. 2024				
Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérifié par :
Ind. A	29/04/24	Permis d'aménager	M.C.	D.C.C.
BATI-AMÉNAGEMENT AMÉNAGEUR-LOTISSEUR BATI AMÉNAGEMENT Aménageur - Lotisseur 32, boulevard 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	 PRISME PRISME - Agence de Vertou VRD - Géomètre 2, rue de la Garenne 44 120 VERTOU Tél : 02.40.34.45.29	 ACCETE BET Hydraulique et Environnement 16, rue Jacques Chambon 44 200 NANTES Tél : 06.23.85.09.60	

Sommaire

1. Titre I : Exposé général	2
1.1. Généralités et champ d'application	2
1.2. Objet du règlement	2
1.3. Obligation du permis de construire	2
2. Titre II : Dispositions afférentes aux constructions	3
2.1. Destination des lots	3
2.2. Implantation des constructions	3
2.3. Hauteur des constructions	4
2.4. Aspect des constructions	4
2.5. Stationnement	5
2.6. Surfaces	6
3. Titre III : Clôtures, plantations et gestion EP	8
3.1. Clôtures à la charge des acquéreurs	8
3.2. Plantations	9
3.3. Gestion des eaux pluviales	10
4. Titre V : Modification du règlement	11
4.1. Modification du règlement	11
4.2. Approbation municipale	11

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

1. TITRE I : EXPOSE GENERAL

1.1. Généralités et champ d'application

Le règlement applicable à ce lotissement est celui de la zone 1AUh du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Legé (44).

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement « La Croix Ronde ». Son objectif 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. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

1.2. 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 « La Croix Ronde ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération.

Les règles édictées, notamment en terme d'implantation s'appliquent à chaque lot en division.

Ce règlement est complété par un **plan de composition réglementaire** (PA 10.2) et un **plan de clôture réglementaire** (PA 10.3).

1.3. Obligation du permis de construire

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 exigé 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 et de clôtures qui doivent faire partie du dossier de permis de construire.

De même, la gestion des eaux pluviales doit être indiquée au dossier de permis de construire.

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

2. TITRE II : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

2.1. Destination des lots

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation (lots libres n°1 à 36, îlots sociaux A et B).

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractères précaires, les maisons préfabriquées légères, ainsi que les clapiers. Sont également interdites les constructions préfabriquées qui occasionneraient, 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.

La division de lot ou le regroupement de lot est interdit. Il doit être réalisé :

- 1 seul logement individuel par lot libre (sur les lots n°1 à 36)
- 5 logements sociaux minimum sur l'îlot A
- 4 logements sociaux minimum sur l'îlot B
- aucune construction sur l'îlot non bâti C

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

2.2. Implantation des constructions

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

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

Les implantations des constructions principales suivront les règles applicables en fonction du **plan de composition réglementaire** (PA 10.2).

Les constructions devront s'implanter en respectant les zones inconstructibles prévues au **plan de composition réglementaire** (PA10.2) :

- Zone inconstructible, pour toute construction y-compris les annexes, de 3m de large depuis l'alignement sur rue (lots n°1 à 35 et îlot B)
- Zone inconstructible, pour toute construction y-compris les annexes, de 3m de large sur l'îlot A du fait de la servitude de tréfonds
- Zone inconstructible, sauf carport et annexe, de 5m de large depuis l'alignement sur rue, sur les îlots A et B
- Zone inconstructible, sauf annexe dans la limite de 12m², de 3m de large depuis les fonds de lot (lots n°1 à 28 et n°31 à 36 et îlot A)

Implantation des constructions en limite séparative et en limite d'espaces communs

Les constructions principales (hors carport et annexe) doivent être implantées obligatoirement sur certaines limites séparatives (lots n°1 à 5, n°7 à 22, n°25 à 29, n°32 à 35 et îlot B).

Toute construction doit être implantée à 0 ou à 3m minimum des limites de lot (lots n°1 et 2, n°4 à 11, n°14 à 19, n°22 à 26, n°29 à 36).

Toute construction doit être implantée à 0 ou à 3m minimum de certains espaces communs. En cas d'implantation à 0, des décrochés ou reculs partiels de façade sont autorisés, ces derniers sont implantés à 5m maximum de l'emprise publique. La longueur minimale de façade implantée à l'alignement est de 5m minimum (lots n°6 et 7, n°36 et îlots A et B).

2.3. Hauteur des constructions

Pour l'ensemble des lots libres n°1 à 36 et des îlots sociaux A et B, la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 6 mètres sous l'égout de toiture ou à l'acrotère, soit 2 niveaux y-compris le rez-de-chaussée.

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

2.4. Aspect des constructions

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les projets d'architecture contemporaine, faisant appel à des techniques nouvelles ou ayant recours aux techniques de l'habitat bioclimatique ou aux énergies renouvelables peuvent être autorisés et pourront à la marge, déroger aux règles suivantes, sous réserve d'une bonne intégration dans le site.

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.

Les matériaux

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement du quartier.

L'unité et la qualité des matériaux : l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

Leur tenue générale : les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.

Les pétitionnaires respecteront les points ci-dessous pour leur projet de construction :

- les bardages en PVC sont proscrits
- les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade
- les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction
- les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction s'intègre et participe à son environnement
- les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités

Les matériaux d'aspect médiocre (exemple : tôle ondulée, tôle translucide, etc...) ou ceux dont la tenue dans le temps n'est pas certaine, ainsi que ceux de couleur vive sont interdits.

Les toitures

Les toitures des constructions à usage d'habitation, hors annexe inférieure à 12m² et véranda, doivent comporter au minimum deux pans. Le matériau de toiture privilégié est la tuile de pays, l'ardoise naturelle et tout autre matériau présentant des caractéristiques permettant leur intégration dans l'environnement immédiat.

Dans le cas de formes architecturale d'expression contemporaine ou de nature bioclimatique, la mise en œuvre de toitures de formes variées et/ou utilisant des

matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture en zinc, toiture vitrée, toiture intégrant des panneaux solaires...) est autorisée.

Pour les annexes inférieures à 12m², la couverture doit être en matériaux (tuile, bac d'acier, panneaux composites...) d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise, vert foncé...) à l'exception des tuiles rouges.

Pour les piscines couvertes et les vérandas, les couvertures transparentes sont autorisées.

Les ouvertures

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

La forme des ouvertures doit être simple. Le nombre de type d'ouvertures doit être limité afin d'éviter l'effet « catalogue » et 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. Il faut également privilégier les grandes ouvertures vers les jardins et dans les pièces de vie et les petites ouvertures vers le Nord et les pièces de services.

Les tabliers des volets roulants devront s'intégrer dans la façade afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.

Les menuiseries peuvent être colorées dans des tons plus soutenus que ceux des enduits de façades.

Les menuiseries aluminium ou mixtes seront préférées aux menuiseries PVC.

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 doivent être intégrées en harmonie avec le volume principal.

La véranda ne pourra pas faire plus des 2/3 de la façade de la construction principale.

Le volume de la véranda devra être en continuité du volume principal.

2.5. Stationnement

La voirie créée pour l'opération « la Croix Ronde » desservira l'ensemble des îlots sociaux et des lots libres, hormis les lots n°1 et 2 desservis directement par la rue de la Colonne au Sud de l'opération.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera imposé sur chaque lot (hors îlots sociaux A et B) un emplacement de 5m minimum de profondeur par 6m minimum de largeur, cet emplacement est positionné sur le **plan de composition règlementaire** (PA10.2).

Les places de stationnement seront réalisées en enrobé, en béton drainant, en pavés béton, en pavés joints gazon ou en gravillons sur structure alvéolaire.

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 d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires PTT) qui pourraient exister en façade de leurs lots. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

2.6. Surfaces

La surface totale de l'opération est d'environ **18 962 m²**.

Les espaces verts représentent environ **2 450 m²** comprenant le bassin de rétention et les noues paysagères.

Les voiries représentent environ **2 408 m²**.

Le stationnement en revêtement perméable représente environ **192 m²**.

Les aires de présentation des ordures ménagères représentent environ **14 m²**.

Le poste transformateur représente environ **9 m²**.

Les espaces communs du lotissement totalisent une surface d'environ **5 073 m²**.

La surface cessible totale de l'opération est de **13 889 m²** répartie de la manière suivante :

- 10 529 m² pour les lots libres n°1 à 28
- 2 080 m² pour les lots libres destinées à des constructions de type « maisons de ville » n°29 à 36
- 1 116 m² pour les îlots sociaux A et B
- 164 m² pour le lot non bâti C

La surface plancher globale maximum est de **8 300 m²** répartie de la manière suivante :

N° de lot	Surface du lot en m ²	Nombre de logement autorisé	SP maximum autorisées en m ²
1	348	1	200
2	426	1	250
3	333	1	200
4	333	1	200
5	333	1	200
6	333	1	200
7	426	1	250
8	348	1	200
9	343	1	200
10	353	1	200
11	353	1	200
12	351	1	200
13	397	1	200
14	406	1	250
15	412	1	250
16	392	1	200
17	347	1	200
18	343	1	200
19	376	1	200
20	357	1	200
21	417	1	250
22	363	1	200
23	542	1	250
24	405	1	250
25	404	1	250

26	411	1	250
27	339	1	200
28	342	1	200
TOTAL LOTS LIBRES	10529	28	6050
29	260	1	150
30	260	1	150
31	241	1	150
32	243	1	150
33	245	1	150
34	247	1	150
35	249	1	150
36	336	1	200
TOTAL LOTS LIBRES Type Maisons de ville	2080	8	1250
îlot social A	622	5 minimum	550
îlot social B	494	4 minimum	450
TOTAL ILOTS SOCIAUX	1116	9 minimum	1000
Lot non bâti C	164	0	0
TOTAL	13 889	45 minimum	8 300

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

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

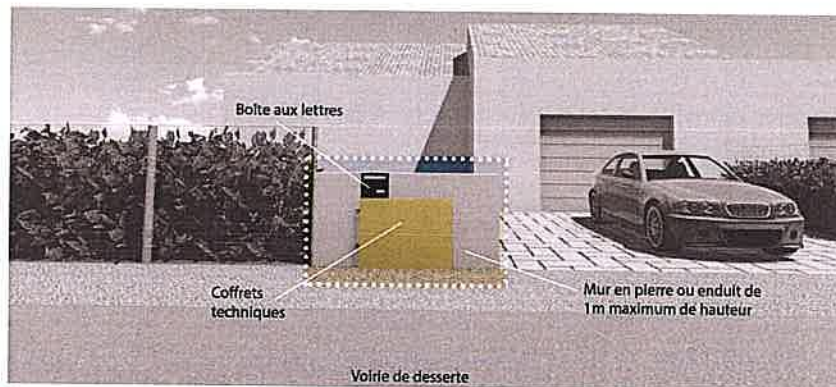
3. TITRE III : CLOTURES, PLANTATIONS ET GESTION EP

3.1. Clôtures à la charge des acquéreurs

La clôture n'est pas obligatoire. Si elle existe, trois types de clôture sont autorisés, conformément au **plan de clôture réglementaire** (PA10.3) :

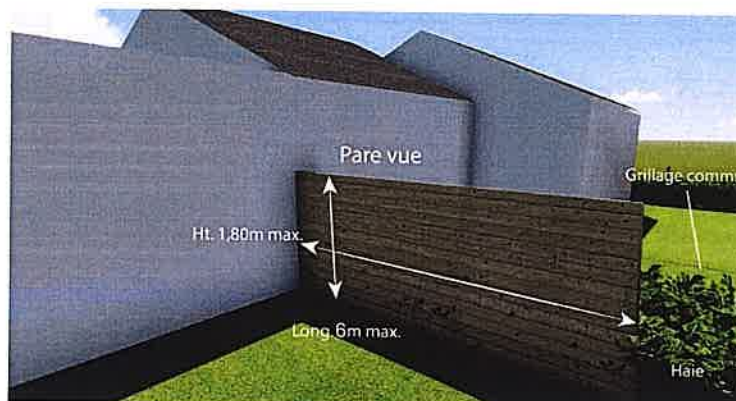
- **Type A** : en limite d'espace public et en limite séparative le long de l'enclave de stationnement, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale plantée par l'acquéreur du lot, éventuellement doublée d'un grillage souple sur poteaux bois ou ganivelle, de hauteur maximum 1,50m. Les portails et portillons de hauteur maximum 1,50m sont autorisés en fond et en retour d'enclave, afin de pouvoir clore la parcelle privative.

Les coffrets techniques, ainsi que la boîte aux lettres pourront être intégrés dans un mur en pierre ou enduit de 1m maximum de hauteur ou bien dans un habillage bois.



- **Type B** : en limite séparative et limite de fond de lot, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale plantée par l'acquéreur du lot, éventuellement doublée d'un grillage souple sur poteaux bois ou ganivelle, de hauteur maximum 1,80m.

La haie peut être complétée d'un pare-vue de 6m de long maximum et de 1,80m de hauteur maximum, dans le prolongement de la construction côté jardin.



Mairie de Legé REÇU LE
Dossier n° 3002

- **Type C** : en limite de voie et en limite séparative sur la rue de la Colonne, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale plantée par l'aménageur sur les lots privés, éventuellement doublée d'un grillage souple sur poteaux bois ou ganivelle, de hauteur maximum 1,50m (grillage souple à la charge de l'acquéreur). L'entretien et le remplacement des végétaux au besoin sont à la charge des acquéreurs.

Les clôtures et haies devront obligatoirement figurer sur les plans des Permis de Construire des lots en précisant les essences végétales envisagées.

Rappelons que :

- l'implantation de futures constructions prévaut sur l'implantation de ces clôtures. Autrement dit, ces clôtures prendront place aux endroits laissés libres par la future construction et conformément aux règles dictées ci-dessous.
- la hauteur de la clôture se mesure à partir du sol existant sur son emprise.
- d'une manière générale, les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
- le propriétaire d'un terrain en surplomb est responsable de la retenue de ses terres (Cass. Civ. 3^{ème}, 15 juin 1994, n°92-13487). Il est possible d'implanter sur la parcelle privative un muret de soutènement, afin de retenir ses propres terres. Ce muret s'adaptera au profil du terrain naturel et ne dépassera pas en hauteur du terrain naturel.

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

3.2. Plantations

Les haies seront constituées d'au moins 3 essences locales différentes avec une alternance de caducs et de persistants. Les thuyas, cyprès et lauriers palmes sont interdits.

Il est recommandé la plantation d'un arbre de haute tige par parcelle privative, à une distance de 5m minimum de toute construction et de 2m de toute limite séparative.

Les essences recommandées à privilégier

Exemples d'arbustes pour haies de 1,50m :

Deutzia gracilis 'Mont Rose', Sauge arbustive (Salvia microphylla), Viorne obier (Viburnum opulus 'Compactum), Lavande (Lavandula angustifolia), Romarin (Rosmarinus officinalis), Oranger du Mexique (Choysia ternata 'Aztec Gold'), Rosiers divers, Fusain sp (Euonymus alatus 'Compactus'), Daphné sp, Céanothe (Ceanothus thyrsoiflorus), Hebe sp, Agapanthe (Agapanthus africanus), graminées...

Exemples d'arbustes pour haies de 1,80m :

Myrte commun (Myrtus communis), Genet "porlock" (Genista porlock), Escallonia, Cornus alba, Céanothe (Ceanothus thyrsoiflorus), Forsythia x intermedia 'Mélée d'Or', Althéa (Hibiscus sp), Hortensia (Hydrangea sp), Groseiller (Ribes sanguineum)...

Exemples d'arbres en isolé :

Chêne, Châtaignier, Erable, Copalme, Frêne, Tilleul, Sorbier, fruitier (pommier, poirier, mûrier, cerisier...)...

Exemples de plantations pour jardins de pluie / noues / bassins :

Jonc fleuri ou joncs (Botanus umbellatus ou Juncus sp.), Laiche (Carex sp.), Iris commune (Iris sp.), Luzule (Luzula sp.), Fougères (Osmunda sp, Drioteris, Athyrium), Bugle rampant (Ajuga reptans), Digitale (Digitalis sp.), Reine des prés (Filipendula ulmaria), Charmille (Carpinus betulus), Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea), Cornouille officinal (Cornus officinalis), Noisetier commun (Corylus avellana), Fusain d'Europe (Evonymus europaeus), Houx (Ilex sp.), Troène commun (Ligustrum vulgare), Saules (Salix sp.), Viorne (Viburnum sp.)...

Les essences végétales à proscrire

Le laurier palme (Prunus laurocerasus), le Thuya et le Cyprès sont proscrits car ce sont des espèces envahissantes qui nécessitent des tailles très régulières. Elles ne sont pas non plus propices à la biodiversité.

3.3. Gestion des eaux pluviales

Pour les lots n°1 et 2, une obligation de rétention des eaux pluviales à la parcelle est imposée. En effet, ces 2 lots n'étant pas raccordés sur le bassin de rétention collectif, un ouvrage réalisé au point bas topographique de chacun des lots privatifs doit donc être mis en œuvre, tel qu'un jardin de pluie, une noue, un bassin paysager, une chaussée réservoir, ou une tranchée drainante, etc...

L'ensemble des surfaces imperméabilisées ou semi-imperméabilisées de chaque lot n°1 et 2 doit être raccordé sur l'ouvrage de rétention à la parcelle. C'est cet ouvrage qui collecte donc l'ensemble des gouttières de toiture et des ruissellements provenant des accès extérieurs.

Les volumes de rétention utile à prévoir sont de :

- 5,6 m³ pour le lot n°1
- 6,1 m³ pour le lot n°2

Le volume utile est le volume au sein de l'ouvrage avant débordement. Dans le cas d'un ouvrage enterré, il convient de prendre en considération l'indice de vide dû au garnissage par des graves drainantes 20/80 ou GNTP 40/80. Cet indice de vide doit être de 35% minimum. Il est de la responsabilité de l'acquéreur de vérifier que le matériau proposé par le constructeur répond bien à ces caractéristiques.

Le débit de fuite des ouvrages de rétention privatifs est de 0,5 L/s ; cela signifie que c'est un débit de 0,5 L/s qui sortira de l'ouvrage de rétention. Cela est assuré par un régulateur de débit dynamique à effet Vortex dont le débit est calé à 0,5 L/s. Ce régulateur est installé au sein d'un regard spécifique en sortie d'ouvrage de rétention. Le débit de fuite est ensuite raccordé sur le fossé routier au Sud des lots n°1 et 2.

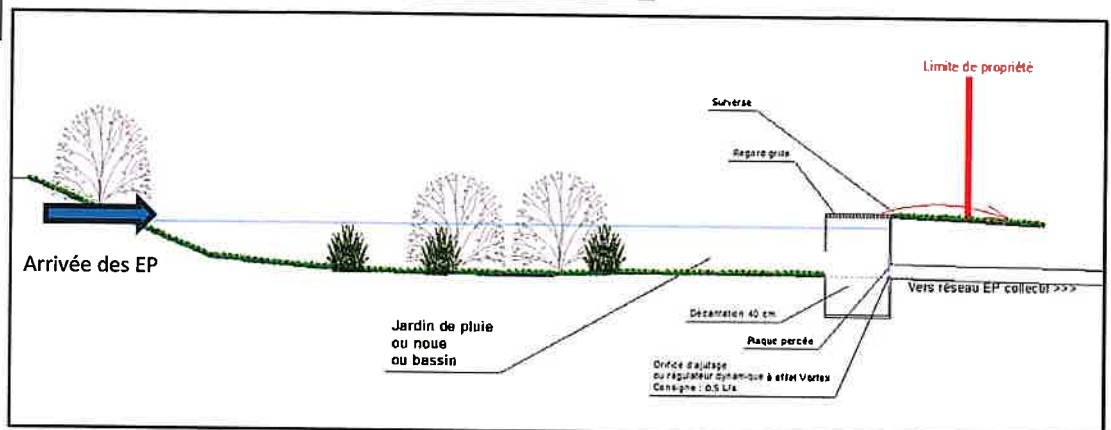
Lors de pluies, l'ouvrage de rétention va se remplir d'eau et se vidanger à 0,5 L/s grâce au régulateur. Pour des pluies rares exceptionnelles, l'ouvrage de rétention sera plein. Un trop-plein dirigé vers le fossé routier au Sud sera à prévoir.

Conformément au Code civil, il est entendu que les ouvrages de rétention privatifs ne peuvent se déverser ou déborder vers la parcelle voisine. L'exutoire unique est représenté par le fossé routier au Sud des lots n°1 et 2.

Le système de rétention choisi sur chacune de ces parcelles privatives doit obligatoirement figurer sur les plans du dossier de permis de construire.

Exemples d'ouvrages de rétention à la parcelle :

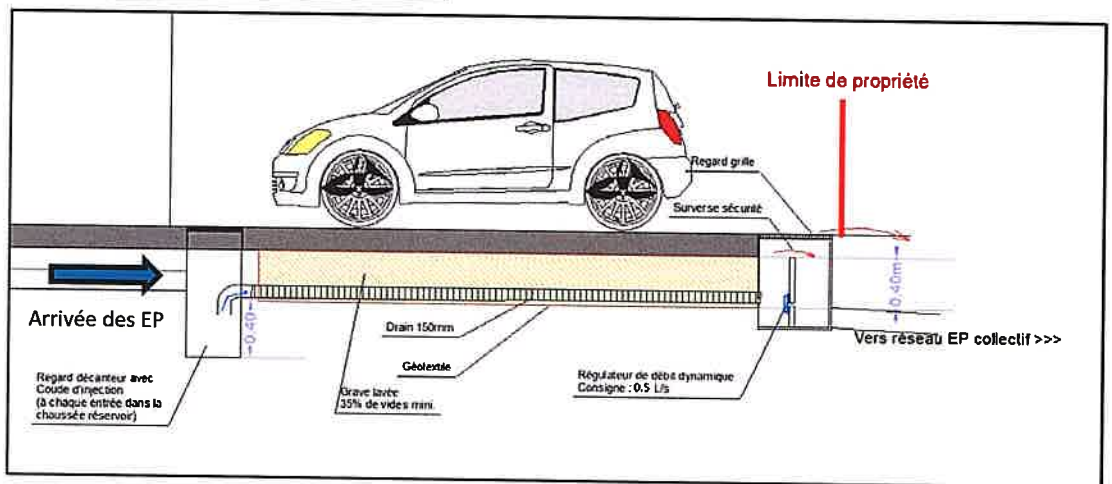
- JARDINS DE PLUIE / NOUES / BASSINS :



Coupe schématique type d'ouvrage de rétention à la parcelle – Ici jardin de pluie ou noue ou bassin (exemple)

MAIRIE DE LEGÉ REÇU LE
Dossier n° 3002

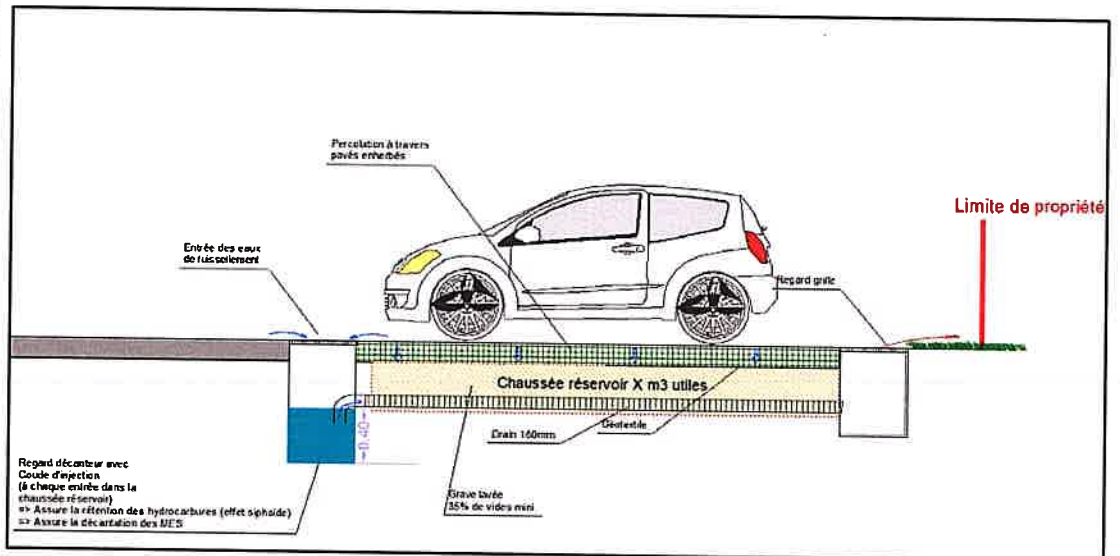
• OUVRAGES ENTERRÉS :



Coupe schématique type d'ouvrage de rétention à la parcelle – Ici tranchée drainante sous stationnement privatif (exemple)

MAIRIE DE LEGÉ
REÇU LE

Dossier n° **3002**



Coupe schématique type d'ouvrage de rétention à la parcelle – Ici chaussée réservoir sous stationnement privatif (exemple)

4. TITRE V : MODIFICATION DU REGLEMENT

4.1. 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.

4.2. Approbation municipale

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