

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Maître d'ouvrage

BÂTI AMÉNAGEMENT

32, boulevard Vincent Gâche

44 200 NANTES

TEL : 02.40.37.61.00

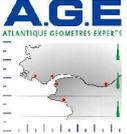
QUARTIER D'HABITATION

"Le Rocher d'Arthus"

Commune de CHAUMES-EN-RETZ



Permis d'aménager

N° pièce	Désignation			
PA10	Règlement écrit			
Date				
06/2023				
Indice	Date	Modifications	Déssiné par :	Vérifié par :
A	07/2023	Pièce complémentaire		
 QUARTA Géomètres experts 9, rue Maria Telkes 44 119 TREILLERES Tél : 02.40.76.04.52	 AGENCE CITTE CLAES Architecture - Urbanisme - Paysage 6, rue Gustave Eiffel - Case 4005 44 806 SAINT HERBLAIN Tél : 02.51.78.67.97	 AGE Géomètres experts 420, rte de la Janvrie BP1412 44 214 PORNIC Tél : 02.40.82.01.44	 ACCETE Conseil transition écologique 16, rue Jacques Chambon 44 200 NANTES Tél : 06.23.85.09.60	
Fichier :				

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	5
2.5. Stationnement	6
2.6. Surfaces	6
3. Titre III : Clôtures et plantations	8
3.1. Clôtures à la charge des acquéreurs	8
3.2. Plantations	9
4. Titre V : Modification du règlement	9
4.1. Modification du règlement	9
4.2. Approbation municipale	9

1. TITRE I : EXPOSE GENERAL

1.1. Généralités et champ d'application

Le règlement applicable à ce lotissement est celui de la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de Chaumes-en-Retz.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement 'Le Rocher d'Arthus'. 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. 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 des **plans de composition et réglementaires** (PA 4, PA10.1 et PA10.2).

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 **et/ou la déclaration préalable** 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 permis de construire.

2. TITRE II : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

2.1. Destination des lots

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation (lot 1 à 27, îlots A et B). **Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux articles 1 et 2 du PLU en vigueur.**

De plus, sont interdites les constructions provisoires ou de caractères précaires, les maisons préfabriquées légères, ainsi que les clapiers. 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.

La division de lot ou le regroupement de lot est interdit. Il doit être réalisé 1 seul logement par lot libre, 6 logements sociaux minimum sur l'îlot A et 3 logements sociaux minimum sur l'îlot B.

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 du **plan de composition (PA4) réglementaire (PA 10.1)** et du plan de vente.

Les constructions (hors abri de jardin) devront s'implanter dans les zones de constructibilité prévues au ~~PA10.1~~ **PA4** et répondre aux règles suivantes :

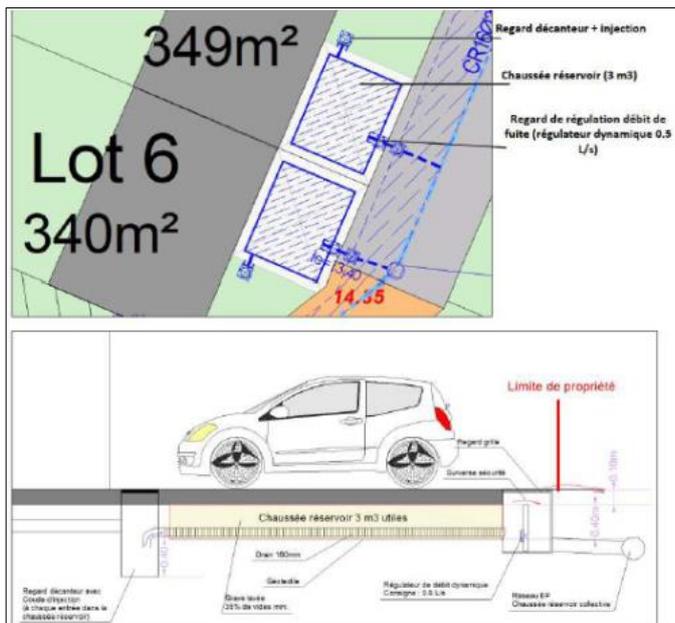
Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques, les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 mètres.

La limite Nord de l'îlot B longera le fossé existant le long de la rue du Rocher. Le fossé existant reste dans l'espace commun. Il se poursuit à l'Est par un espace vert qui situé dans l'espace commun. Aucune sortie de véhicule n'est autorisée sur la rue du Rocher. Les accès à l'îlot B se font depuis la voirie interne au projet, grâce à un élargissement de voirie en matériaux perméables et circulables.

Au Nord de l'îlot A, une zone non aedificandi de 2 mètres a été définie. Cette zone permet de créer une cunette de dissipation des eaux de toiture des futures constructions avant rejet vers la zone humide. Cette cunette limite le phénomène d'érosion des sols et évite le rejet direct des eaux de toiture vers la zone humide.

Sur les lots 3 à 13 et 25 à 27 sera réalisée une rétention sous accès de 3m³ minimum avec débit de fuite à 1l/s vortex. La structure réservoir pourra être en matériaux 40/80 + géotextile en fermeture.



Implantation des constructions principales en limites séparatives

Les constructions principales, , peuvent être implantées en limites séparatives ou en retrait d'une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans être inférieure à 3 mètres. Lorsqu'elles ne jouxtent pas la limite séparative, le retrait de la construction est au moins égal à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égoût de toiture ou au sommet de l'acrotère sans être inférieure à 3 mètres.

Implantation des constructions annexes par rapport aux voies et emprises publiques

Les annexes sont interdites au-devant des constructions principales conformément aux règles du PLU en vigueur

Implantation des constructions annexes en limites séparatives

Les annexes s'implantent selon les dispositions prévues à l'article 1AU 10 du PLU, conformément aux règles du PLU en vigueur.

La zone non aedificandi est stricte sans constructions principales ni annexes. Seules les clôtures sont autorisées.

2.3. Hauteur des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant exécution des fouilles et remblais.

Pour l'ensemble des lots et îlots, la hauteur maximale des constructions principales ne doit pas excéder 6 mètres à l'égoût du toit ou 7 mètres à l'acrotère.

Les annexes auront une hauteur qui se réfère à l'article 1AU 10 du PLU, conforme aux règles du PLU en vigueur et sont interdites au-devant des constructions principales.

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, leur architecture, 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.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

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 apporteront une attention particulière sur les points qui suivent à 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

Tout type de toiture est admis sous réserve d'une bonne intégration dans le site. Les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants sont interdites.

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 vérandas

Par essence, une véranda est un jardin d'hiver. C'est pourquoi celle-ci devra être implantée côté jardin. Son implantation et sa conception doivent être intégrées en harmonie avec le volume principal. **Ses volumes doivent être cohérents par rapport à la construction principale, ses matériaux et ses couleurs doivent être en harmonie et s'intégrer aux matériaux et couleurs de la construction principale.**

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.

Les vérandas doivent s'inscrire dans la zone constructible définie au plan de composition PA4.

2.5. Stationnement

~~La voirie prévue pour l'opération desservira l'ensemble des lots qui auront chacun un accès direct sur cette voirie, d'une largeur de 6.00 m.~~

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. **Les enclaves de stationnement doivent permettre le stationnement de 2 véhicules minimum par lot.**

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie, il sera imposé sur chaque lot (hors îlots sociaux) un emplacement de 5,00 m minimum de profondeur par 6,00 m minimum de largeur, cet emplacement est positionné à titre indicatif sur les plans (PA4. plan de composition). Cet emplacement **n'est pas imposé** et pourra être couvert par un carport **à condition que celui-ci soit accolé à la construction principale, et est alors considéré comme une extension de la construction principale. Dans ce cas uniquement, il peut être** implanté à l'alignement de la voie ou en recul de 3m minimum.

Si l'emplacement de l'accès est modifié, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques restent inchangées et seront : les constructions principales devront s'implanter à l'alignement ou respecter un recul minimal de 3 mètres.

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.

Les lots 3 à 13 et 25 à 27 devront réaliser une gestion des eaux pluviales à la parcelle, avec une rétention sous les accès.

2.6. Surfaces

La surface totale de l'opération est d'environ **15 579 m²**.

Les espaces verts représentent environ **2 518 m²**.

Les voiries représentent environ **1 677 m²**.

Le stationnement représente environ **125 m²**.

L'aire de présentation des ordures ménagères représentent environ **28 m²**.

La surface plancher globale maximum est de **6 350 m²**.

Numéro des lots	Surface du lot en m ²	Nombre de logement maximum autorisé	Surface plancher maximum autorisée en m ²	Emprise au sol totale (en m ²) des constructions limitée à - 60% de la surface totale de l'unité foncière > à 300m ² - 180m ² de la surface totale de l'unité foncière < à 300m ²
1	484	1	200	290.40
2	423	1	200	253.80
3	349	1	200	209.40
4	349	1	200	209.40
5	349	1	200	209.40
6	337	1	200	204.00
7	316	1	200	189.60
8	316	1	200	189.60
9	316	1	200	189.60
10	317	1	200	190.20
11	317	1	200	190.20
12	441	1	200	264.60
13	353	1	200	211.80
14	491	1	200	294.60
15	343	1	200	205.80
16	345	1	200	207.00
17	345	1	200	207.00
18	345	1	200	207.00
19	349	1	200	209.40
20	343	1	200	208.80
21	331	1	200	198.60
22	343	1	200	205.80
23	318	1	200	190.80
24	286	1	200	180.00
25	430	1	200	258.00
26	347	1	200	208.20
27	347	1	200	208.20
Ilot A pour les logements sociaux	670	6 minimum	600	402.00
Ilot B pour les logements sociaux	526	3 minimum	350	315.60
TOTAL	10 826 m²	36	6350m²	6508.80 m²

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

De plus, un minimum de 20% de la surface de chaque lot devra être non imperméabilisé.

3. TITRE III : CLOTURES ET PLANTATIONS

3.1. Clôtures à la charge des acquéreurs

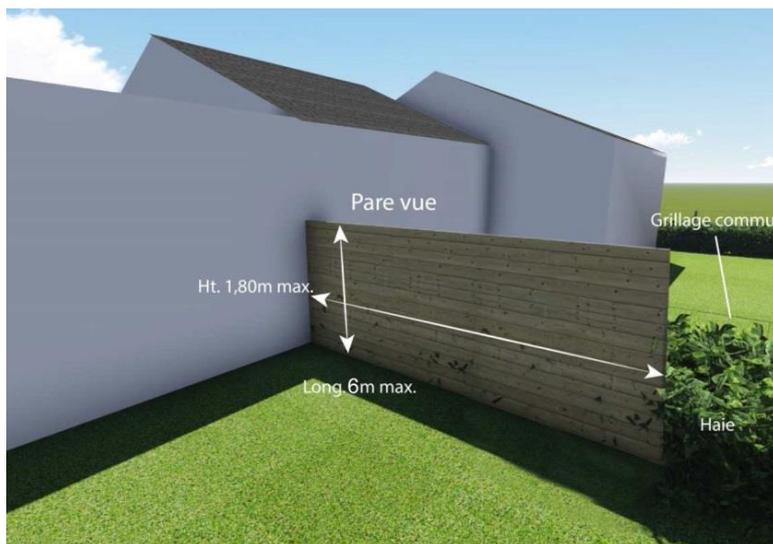
Conformément au plan de clôtures, deux types de clôture sont autorisés :

- **Type A** : en limite de voie et d'emprise publique, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences locales. Elles pourront être doublées ou pas d'un grillage ajouré de 1.20 m de haut maximum.

Les portails et portillons sont autorisés en fond et retour d'enclave.

- **Type B** : en limite séparative, les clôtures seront obligatoirement constituées d'un grillage ajouré de 1.80 m de haut maximum pouvant être en mitoyenneté et d'une haie d'essences locales.

Un pare-vue peut être mis dans le prolongement de la construction principale, côté jardin, de 6 m de long maximum sur 1,80 m de hauteur maximum. Les canisses en osier, la brande, la bâche et le muret en parpaing sont interdits. Les lames verticales d'ocultation en pvc sombre noir et le bois sont autorisés.



idées de pare vue autorisé



pare vue non autorisé



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

Rappelons que :

Les 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 par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Il est rappelé que, d'une manière générale, les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).

Il est à rappeler que 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).

3.2. Plantations

Les haies seront constituées d'au moins 3 essences différentes avec une alternance de caducs et de persistants, de préférence de hauteur variable. Sont à proscrire les murs de végétaux rigides. Les thuyas, cyprès, hybrides et lauriers palmés sont interdits.

Chaque acquéreur a une obligation de planter un arbre sur son lot. Seuls les lots 4 et 7 qui sont étroits et possèdent déjà un arbre existant n'ont pas cette obligation de planter.

Les arbres existants indiqués au PA 10.1 doivent être conservés.

Les arbres plantés seront issus d'essences locales avec principalement des Chênes, des Erables, des Frênes, des Tilleuls, des Mûriers, des Saules et des Fruitiers.

Les essences recommandées

Exemple d'arbustes pour haies d'environ 1.50 m

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...

Exemple d'arbustes pour haies d'environ 1.80 m

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)...

Exemple d'arbres en isolé

Chêne, Châtaignier, fruitiers, Erable, Copalme, Frêne, Tilleul, Sorbier...

Essences végétales proscrites

Le laurier palme (Prunus laurocerasus), le Thuya et le Cyprès sont proscrits car ce sont des espèces envahissantes qui nécessitent des tailles régulières.

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.