

LE CLOS DE LA CHOLETTERIE

Maisdon-sur-Sèvre

PA10 - Règlement

Avril 2025

Suivi des modifications

Indice	Date	Objet de la modification
A	Avril 2024	Dossier de demande de PC initial
B	Avril 2025	Suppression de la règle de jardin à préserver pour la protection d'un arbre (arbre abattu)

Maîtrise d'ouvrage
Bâti Aménagement

Architecte urbaniste
masterplan

BET VRD / Géomètre
Prisme

masterplan

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles imposées aux espaces privatifs de l'opération d'aménagement du secteur de la Choletterie, située dans la commune de Maisdon-sur-Sèvre sur les parcelles n°105 ; 114 ; 115 ; 116 ; 492 ; 493 ; 663 ; 865 ; 96 ; 97 ; 98 ; 99 de la section BY et partiellement sur les parcelles n°485, 486 et 826 de la section BY. Les espaces privatifs sur l'assiette foncière de l'opération sont définis par les documents graphiques accompagnant le dossier de permis d'aménager (PA4 notamment).

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Maisdon-sur-Sèvre.

Il est rappelé que les prescriptions d'urbanisme émanent de différentes sources opposables, en particulier du Plan Local d'Urbanisme (à travers son règlement et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation), de Servitudes d'Utilité Publiques, etc. Il est de la responsabilité de chaque porteur de projet et de son maître d'œuvre de vérifier l'ensemble des dispositions applicables au moment du projet.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière de l'opération et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Les constructions devront s'implanter dans le périmètre de constructibilité avec obligation de respecter le cas échéant les niveaux altimétriques annotés sur le plan de composition, lorsque ceux-ci représentent un enjeu particulier.

Pour l'application graphique du règlement, le PA4 fait foi.

DIVISION DU TERRAIN

La répartition des surfaces au sein de l'opération respecte la distribution suivante.

Surface TOTALE LOTISSEMENT (m²)	6019	100%
Surface cessible terrain à bâtir (m²)	3977	66%
Surface zone espace vert ou cheminement doux (m²)	776.5	13%

Surfaces renseignées à titre indicatif, nécessitant un relevé par un géomètre pour confirmation

L'opération comprend 13 lots destinés à accueillir des maisons individuelles et un lot qui permettra à plus long terme la création d'un cheminement doux en cas de prolongement d'une continuité douce vers l'ouest du périmètre de projet.

Les surfaces des différents lots, les surfaces de plancher et d'artificialisation* maximales ainsi que l'emprise au sol maximale y étant associées sont détaillées ci-après :

Numéro du lot	Surface du lot	Surface plancher maximale	Surface artificialisée maximale	Emprise au sol maximale (Nh -PLU)
Lot 1	334	180	160	100.2
Lot 2	335	180	160	100.5
Lot 3	288	180	160	
Lot 4	287	180	160	
Lot 5	307	180	160	
Lot 6	311	180	160	
Lot 7	285	180	160	
Lot 8	371	180	160	
Lot 9	270	180	160	
Lot 10	296	180	160	
Lot 11	297	180	160	
Lot 12	261	180	160	
Lot 13	264	180	160	
Lot 14 (non constructible)	71	0		

Surfaces renseignées à titre indicatif, nécessitant un relevé par un géomètre pour confirmation

*Les surfaces artificialisées comprennent les emprises au sol des constructions ainsi que toutes les surfaces n'étant pas en pleine terre (terrasse, piscine, accès et aire de stationnement, margelles, etc.)

DISPOSITIONS APPLICABLES À L'OPÉRATION

Dans ce qui suit, sont détaillées les règles à respecter au sein de l'opération, précisant ou complétant les règles des zones 1AUb et Nh1 du PLU en vigueur au moment du dépôt du PA. Pour plus de commodité, elles sont organisées en respectant la structure du règlement du PLU en vigueur.

Visa architectural et urbanistique préalable au permis de construire

Pour être autorisée, toute construction devra respecter les objectifs et orientations définis pour l'opération d'aménagement du secteur de la Choletterie à travers les différentes pièces du permis d'aménager, en particulier le présent règlement (PA10), le plan de composition et les règles d'implantations associées (PA4).

Pour vérifier la bonne prise en compte de ces objectifs, une mission de visa des autorisations d'urbanisme est confiée à l'architecte-urbaniste responsable de l'opération, l'agence Masterplan. Sa mission consiste à délivrer un avis sur le projet de construction, en particulier sur le choix d'implantation et le gabarit de la construction, la gestion de l'intimité, des masques solaires et des vis-à-vis, l'aspect extérieur des logements et le traitement des limites et espaces extérieurs perceptibles depuis l'espace public. Elle ne porte en revanche ni sur la distribution intérieure des logements, ni sur les choix techniques.

Un visa écrit sera émis en amont du dépôt de permis de construire, en précisant les remarques et/ou réserves éventuelles, sur la base des prescriptions du présent règlement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le règlement du permis d'aménager ne prévoit pas de disposition supplémentaire aux prescriptions déjà en vigueur.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Les surfaces plancher maximales par lot sont renseignées en introduction du présent règlement dans la partie «Division du terrain»

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

L'accès véhicule à chaque parcelle s'effectuera uniquement au niveau des aires de stationnement imposées prévues par le plan de composition.

Un accès piéton supplémentaire pourra être créé depuis les espaces collectifs à condition de ne pas compromettre les aménagements collectifs. Le portillon sera alors conçu dans la continuité de la clôture (par exemple en bois si le type de clôture dans lequel il s'inscrit est en bois).

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux et aux branchements réalisés par l'aménageur. Toute modification, sollicitée par un acquéreur, des équipements mis en place par l'aménageur dans le cadre du programme des travaux, ne pourra être réalisée sur son terrain ou sur l'espace collectif qu'aux conditions suivantes :

- après accord de l'aménageur ;
- par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ;
- aux frais exclusifs du demandeur.

Tout autre raccordement que ceux prévus par l'aménageur sera à la charge exclusive des demandeurs.

Les coffrets techniques s'intégreront de la manière la plus discrète et sobre possible dans les jardins de devant (cf. article 11) au moyen de plantations participant à leur camouflage et prévenant des chocs éventuels (manœuvre de véhicules par exemple). Ils pourront en complément être protégés par un habillage bois.

Les boîtes aux lettres seront regroupées en entrée d'opération.

En dehors des jours de collecte des ordures ménagères, les poubelles seront rangées dans des espaces non visibles depuis l'espace public (carport, garage, ...). La collecte des ordures ménagères sera effectuée sur une aire de présentation aménagée en entrée d'opération.



Exemple d'habillage de coffret et poubelles

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Le règlement du permis d'aménager ne prévoit pas de disposition supplémentaire aux prescriptions déjà en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT À LA VOIE PRINCIPALE DU LOTISSEMENT

Pour les lots 1 à 8 et 11 à 13, la totalité de la façade principale (hors garage pour les lots 1 à 8 et 11) donnant sur voie s'implantera sur la ligne d'implantation représentée dans le PA4. Pour ces mêmes lots, aucune construction n'est autorisée entre la voie et la ligne d'implantation. Pour les lots 1 à 8 et 11, en cas de construction de garage, ce dernier se fera à l'arrière de l'entrée du lot (accès et stationnement imposé).

Les constructions veilleront à ne pas compromettre les branchements aux réseaux.

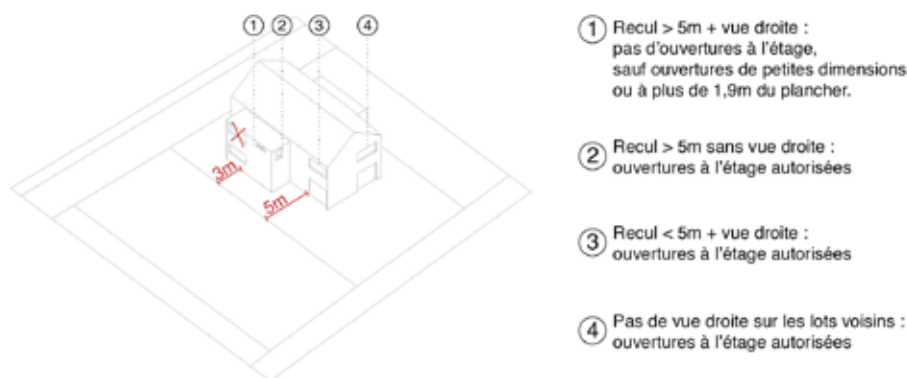
Ces prescriptions d'implantation ont pour objectif de participer à une ambiance de rue harmonieuse rappelant les hameaux anciens du vignoble Nantais par des alignements de constructions.

Les sentes et liaisons douces prévues par le projet ne sont pas considérées comme des voies pour l'application du présent règlement. Les règles d'implantation relatives à leurs limites sont détaillées à l'article 7.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES, AUX CHEMINEMENTS PIÉTON ET AUX ÉQUIPEMENTS INTERNES DU LOTISSEMENT

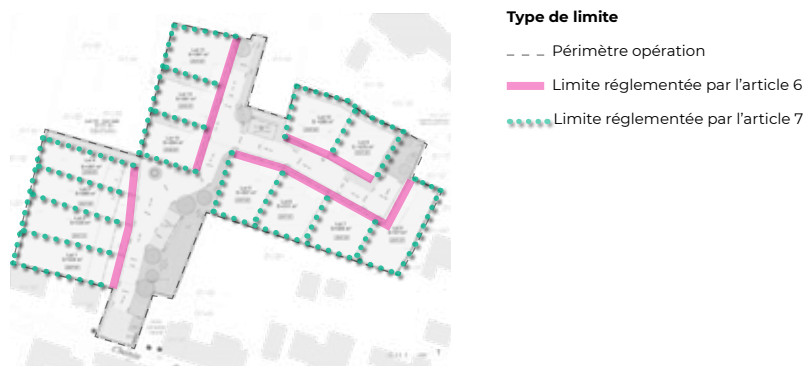
Les constructions devront s'implanter en limite séparative lorsque le plan de composition précise une implantation obligatoire sur la limite de parcelle.

Les ouvertures offrant des vues droites à l'étage sur les lots voisins ou jardins existants devront respecter un recul minimal de 5m entre cette ouverture et la limite séparative lui faisant face. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvertures de petites dimensions (inférieure ou égale à 0.25m²) ou à celles positionnées à plus de 1,9m du niveau du plancher de l'étage.



Les éventuelles piscines enterrées ou semi-enterrées devront respecter un retrait minimal de 3m vis-à-vis des limites séparatives (margelles comprises).

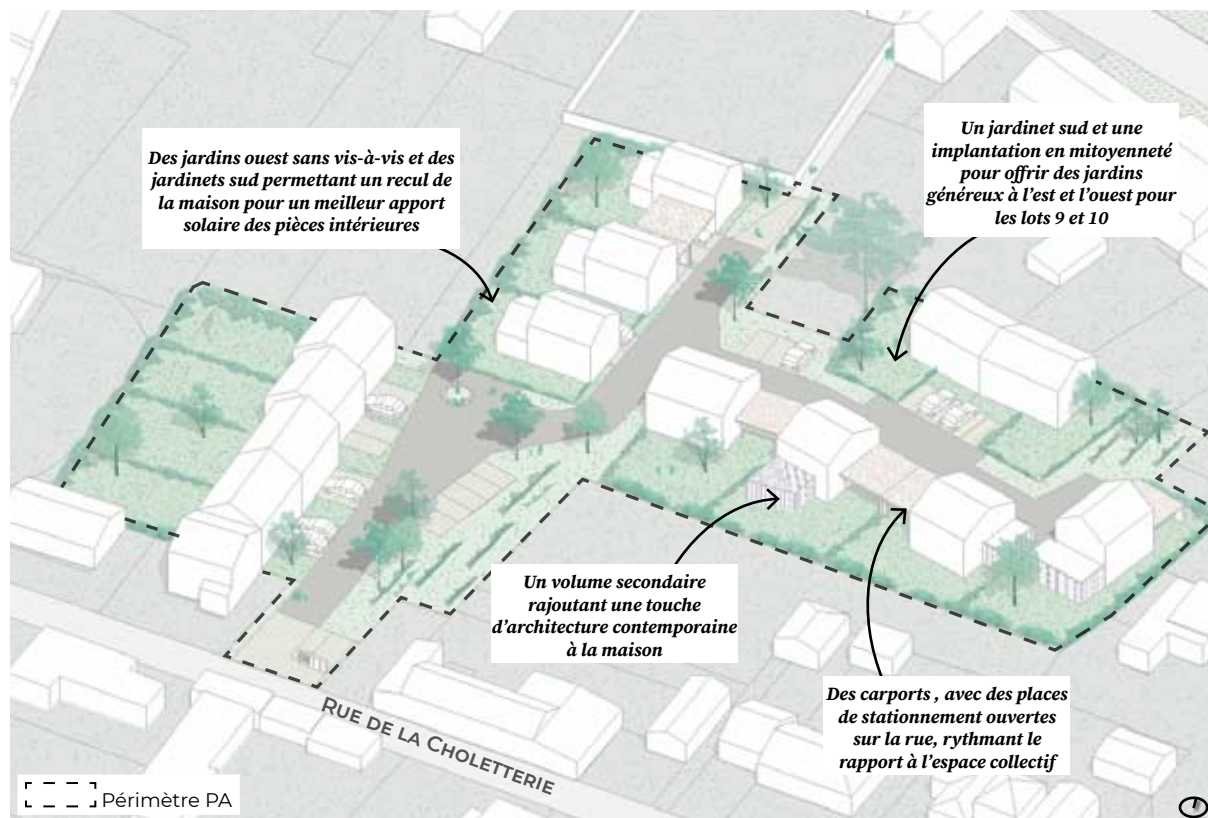
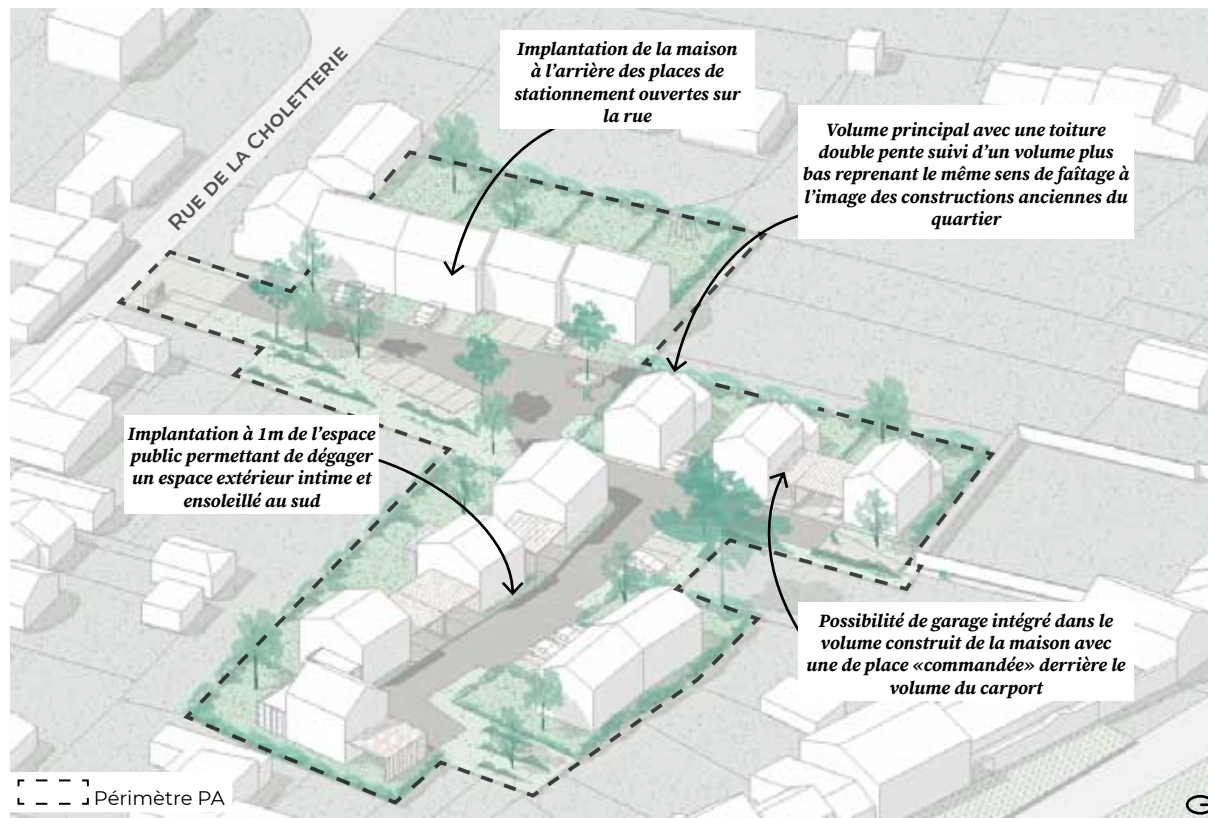
// SCHÉMA EXPLICATIF DES PRINCIPES D'IMPLANTATION À RESPECTER PAR RAPPORT AUX LIMITES



ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTION LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Le règlement du permis d'aménager ne prévoit pas de disposition supplémentaire aux prescriptions déjà en vigueur.

// EXEMPLES D'IMPLANTATIONS ET EXPLICATION DES PRESCRIPTIONS



ARTICLE 9- EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol des constructions est limitée dans la zone Nh du PLU en vigueur au moment de l'instruction du Permis d'Aménager. Les lots compris dans cette zone (Lot 1 et 2) veilleront à respecter cette emprise au sol maximale.

En cas d'évolution du PLU, les aménagements veilleront à respecter les nouvelles règles.

Dans tous les cas, un tableau expose, en introduction du présent règlement dans la partie «Division du terrain», les surfaces artificialisées maximales à respecter par lot. Ces surfaces comprennent les emprises au sol des constructions ainsi que toutes les surfaces n'étant pas en pleine terre (terrasse, piscine, accès et aire de stationnement, etc.)

La demande de Permis de Construire fera donc apparaître le détail des surfaces artificialisées (terrasse, entrée et accès à la maison, emprise bâtie, ...)

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions respecteront une hauteur maximale de 6m à l'égout et de 3m à l'égout pour les annexes ou volumes détachés de la maison.

Les constructions devront respecter une hauteur maximale réduite à un rez-de-chaussée lorsque le plan de composition le précise.

Par ailleurs, les constructions devront, à travers leur implantation et leur volumétrie, rechercher la limitation de leur impact sur les lots voisins, en particulier en termes de masques solaires et de vis-à-vis. Cet aspect fera l'objet d'une attention particulière dans le visa urbaniste.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS, PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

Généralités

Les teintes des façades doivent être en harmonie avec les teintes utilisées dans l'environnement immédiat. Les couleurs naturelles seront donc privilégiées et s'inspireront des couleurs des constructions historiques des hameaux à communs du vignoble Nantais. Le volume principal privilégiera des matériaux tels que l'enduit et recherchera une harmonie avec les constructions voisines.

Le bardage bois ou métallique pourra être utilisé en façade sur les volumes secondaires afin d'apporter une écriture plus contemporaine à la construction.

Les teintes des constructions et édifices seront préférentiellement dues au choix des matériaux et non à l'application d'une peinture. Un maximum de deux teintes sera utilisé pour les enduits ou revêtements de façade des volumes construits.

L'inscription des baies dans la composition de la façade devra faire l'objet d'un soin particulier. Les façades perceptibles depuis l'espace public devront être percées de fenêtres.

Les constructions devront favoriser au maximum des ouvertures vers le sud.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront uniquement en aluminium ou en zinc. Les boîtes à eau ne seront autorisées que pour les façades non visibles depuis l'espace public.

Sont interdits :

- Les teintes criardes ou trop vives,
- Les pastiches et les imitations de matériaux de mauvaise qualité (par exemple un bardage PVC),
- les bandeaux de couleurs sans changement de plan sur la façade.

a) Toiture

De manière générale, le volume principal de la construction disposera d'une toiture à double pente avec des tuiles canal dont les nuances respecteront celles des toitures historiques du vignoble Nantais (dominante de rouge ou panaché de rouge orangé, les teintes se rapprochant du corail n'étant pas autorisées).

Le sens de faîtage de la toiture du volume principal de la construction devra respecter le plan de composition lorsque ce dernier précise un sens de faîtage obligatoire.

Une toiture terrasse ou monopente pourra être tolérée pour le volume principal, uniquement, lorsque ce dernier ne comprendra pas d'étage.

Pour le volume secondaire, en cas d'écriture architecturale plus contemporaine, une toiture plate ou mono-pente sera privilégiée.

La hauteur de l'égout de toiture veillera à s'inscrire en harmonie avec la construction voisine (sa hauteur sera renseignée en hauteur Ngf¹ dans les différentes demandes administratives).

Pour l'ensemble des toitures, les volumétries à quatre pentes type pointe de diamant sont interdites, tout comme les différentes pentes croisées, les toitures avec des pentes imbriquées, et les faibles différences d'altimétrie entre deux toitures sur une même propriété.

Les souches de cheminée seront positionnées près de l'axe du faîtage.

// EXEMPLES DE VOLUMÉTRIES DE TOITURE



Toitures autorisées s'inspirant de l'architecture traditionnelle



Toitures autorisées avec un volume principal à double pente et volume secondaire réinterprétant l'architecture traditionnelle avec une « touche » de contemporain



Toiture interdite car le volume principal avec un étage dispose d'une toiture plate



Toiture interdite en raison de la volumétrie à quatre pente

// EXEMPLE DE NUANCIER POUR LES TUILES SUR LA TOITURE DU VOLUME PRINCIPAL



Les trois premières nuances sur la gauches sont autorisées car les nuances s'approchent de celles utilisées historiquement dans le Vignoble Nantais. La dernière nuance n'est pas autorisée car elle correspond à une nuance de tuile mise en œuvre historiquement dans le sud de la France et non dans le secteur.

¹ la hauteur Ngf (Nivellement général de la France) permet d'exprimer une altitude (hauteur) suivant un système de référence global pour la France. Par exemple, si un égout de toiture est à 3m par rapport au niveau du terrain naturel et que le terrain naturel a une altimétrie de 57.6mNgf, la hauteur de l'égout de toiture à renseigner sera 57.6m Ngf +3m = 60.6m NGF

b) Clôture et «jardins de devant»

Les clôtures respecteront les prescriptions suivantes (cf schéma page 13) :

Dans tous les cas, les cannisses ou pare-vue en doublage de la clôture sont interdits (par exemple les lattes occultantes en plastique, les brandes, les feuillages artificiels, les toiles tissées, ...). La mise en œuvre des clôtures garantiront le passage de la petite faune (ne pas réaliser, par exemple, une fondation continue et haute sur les limites séparatives).

Trois types de traitement des limites privées sont prévus dans le quartier.

Les jardins de devant

Ces espaces en front de rue seront obligatoirement végétalisés par des plantations d'arbustes et/ou de vivaces **et ne seront pas clôturés**. Le gazon sera proscrit.

Pour les lots 1 à 4, la plantation d'un arbre pourra être envisagée.



Exemple de traitement du jardin de devant

Les limites avec l'espace collectif donnant accès à la parcelle (cf Schéma p.12)

Pour les lots 1 à 8 et 11 à 13, une clôture pourra être installée en retrait de l'espace collectif, à l'alignement avec la façade principale. Pour les lots 9 et 10, une clôture pourra être installée en limite avec l'espace collectif. Dans tous les cas, elle aura une hauteur de 1m40 maximum.

Elle sera, au choix du porteur du projet, de 4 natures possibles :

- réalisée en bois, composée par des planches ou des tasseaux verticaux et resserrés à l'image des clôtures de jardinets ou de potager.
- réalisée avec un grillage métallique léger, type grillage à mouton, sur poteaux bois



Image du principe de la clôture modèle bois

- réalisé en muret maçonné à la condition d'être strictement identique et dans la continuité du traitement de façade.
- réalisée en muret de pierre vue.



Référence communale exprimant l'identité de muret maçonné et de muret pierre

Cette clôture, quel que soit le traitement choisi, sera toujours accompagnée d'une haie mixte, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées ci-dessous.



Palette des arbustes à respecter pour les haies accompagnant les clôtures

/// Les limites entre deux lots ou avec les espaces collectifs ne donnant pas accès à la parcelle (cf Schéma p.12)

Une clôture pourra être installée en retrait de l'espace public, à l'alignement avec la façade principale. Elle aura une hauteur de 1.80m maximum. Elle sera toujours accompagnée d'une haie mixte, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées dans le paragraphe précédent. Elle sera, au choix du porteur du projet, de 2 natures possibles :

- réalisée en bois, composée par des planches ou des tasseaux verticaux et resserrés à l'image des clôtures de jardinets ou de potager.
- réalisée avec un grillage métallique léger, type grillage à mouton, sur poteaux bois

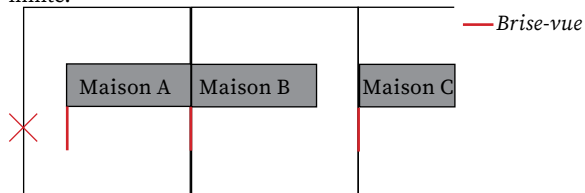
(cf. exemple de clôtures sur la page précédente)

Cette clôture, quel que soit le traitement choisi, sera toujours accompagnée d'une haie mixte, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées dans le paragraphe précédent.

Brise-vue

Afin de gérer le vis-à-vis depuis les espaces de vie du jardin et des zones de terrasses, un brise-vue est autorisé aux conditions suivantes :

- . Hauteur maximale : 1,80 mètres
- . Longueur maximale : 5 mètres à partir du mur de la maison
- . Implantation : le long de la limite séparative lorsque la maison est implantée sur la dite limite.



Exemple d'implantation de brise-vue

Ce brise-vue sera traité, soit en bois, soit en planches ou soit en ganivelle. Sur une longueur maximum de 5 m, est autorisé de réaliser un mur maçonné à la condition d'être strictement identique et dans la continuité du traitement de façade.



Image du principe de brise-vue

Ce brise-vue, quel que soit le traitement choisi, sera toujours accompagnée de plantes grimpantes, en mélange, en choisissant au moins 3 essences parmi celles mentionnées ci dessous.



Palette de plantes grimpantes pour l'accompagnement du brise-vue

// PRINCIPE DE TRAITEMENT DES LIMITES



d) Les annexes

Les abris de jardins, espaces de rangement extérieurs et autres constructions secondaires (avec une desserte autonome de la construction principale) seront de forme simple (toiture monopente ou plate), de hauteur réduite et seront implantées sur la limite séparative. Elles seront en harmonie avec les couleurs et matériaux de la maison. Elles seront prioritairement implantées dans le prolongement du bâtiment et pourront contribuer à l'intimité des jardins.



Principe d'implantation préférentielle des espaces de rangement extérieur

e) Énergies renouvelables et pompes à chaleur

La mise en place de dispositifs de production d'énergies renouvelables est encouragée. Leur mise en œuvre devra être soignée afin de garantir leur bonne intégration architecturale et paysagère.

Les coffrets techniques des pompes à chaleur devront être habillés (coffret bois,...), disposés sur la façade la moins visible depuis l'espace public et prendront en compte l'enjeu de limitation des nuisances sonores vis-à-vis des riverains.

f) Récupérateurs d'eau de pluie et composteur

Le projet prévoira l'implantation d'un composteur (en privilégiant des composteurs en bois). Il s'implantera sur jardin arrière afin de limiter son impact visuel depuis l'espace collectif. Son emplacement sera représenté sur le plan de masse de la demande de Permis de Construire.

La mise en place de récupérateur d'eau de pluie est recommandée (sur le jardin arrière pour limiter un impact visuel sur l'espace collectif). Ce dispositif sera soigneusement intégré au projet. Un habillage du récupérateur par la plantation de végétaux grimpants pourra être réalisé.



Exemple de composteur et d'habillage de système de pompe à chaleur

ARTICLE 12 - RÉALISATION DES AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque parcelle intégrera les aires de stationnement imposées, prévues par le plan de composition, de manière à disposer de deux places accessibles depuis la voie. Leurs dimensions minimales seront de 5.5 m de largeur sur 5 m de profondeur pour les lots 1 à 11 et les deux places seront directement accessible depuis la voie.

Pour les lots 12 et 13, une seule place de stationnement directement accessible depuis l'espace public est imposée (cf. Plan de composition PA4). La seconde place pourra être réalisée en respectant le principe de place de stationnement commandée ou être intégrée dans le volume principal de construction. Dans le cas où le garage constitue l'unique seconde place de stationnement de la parcelle, le visa de l'urbaniste vérifiera que ce dernier permet d'accueillir des espaces de rangement en plus du stationnement de la voiture (par exemple avec une surface intérieure supérieure ou égale à 25m²).

Lorsque non couvertes par un carport, ces aires de stationnement seront maintenues perméables à l'eau par un traitement de sol sobre tel qu'un mélange terre-pierre. Le recours à l'enrobé est interdit sur ces aires de stationnement.

Pour les lots 5 à 13, des carports (structure bois à privilégier) pourront être construits sur ces aires de stationnement, en alignement avec la construction principale. Ces derniers resteront ouverts sur la voie pour garantir leur accessibilité immédiate. Un espace de rangement sera intégré dans ces carports (en dehors de l'emprise des aires de stationnement) afin de faciliter l'utilisation du vélo et les rangement divers (notamment pour le mobilier de jardin et la pratique du jardinage,...)

Pour les lots 1 à 4, un garage pourra en complément être construit et s'intégrera dans le volume principal de la maison. Ses dimensions permettront, en plus du stationnement d'un véhicule, d'offrir un espace de stockage pour faciliter l'utilisation du vélo et le rangement divers.

Pour les lots 5 à 11, tel que réglementé dans l'article 6 du présent règlement, un garage pourra, en complément, être construit à l'arrière des aires de stationnement imposées dans le PA4.

ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS

La demande de permis de construire proposera un aménagement paysager des espaces libres de construction. Ce dernier fera apparaître, sur le plan masse, les plantations envisagées en prenant en compte le rapport à la construction pour une architecture bioclimatique, le traitement des vis-à-vis...

La plantation d'un arbre à feuilles caduques est, par exemple, très fortement encouragée sur le jardin. Son emplacement pourra participer au confort d'été du logement par l'ombre générée, tout en permettant également les apports solaires en hiver.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se référer à l'article 9 et à l'introduction du présent règlement.

The background of the entire page is a stylized map of a city block. It features numerous irregular polygons representing building footprints and streets, all outlined in a light green color. The layout is dense and organic, with various sized plots and winding paths.

masterplan

Maîtrise d'ouvrage
Bâti Aménagement

Urbaniste architecte
masterplan

BET VRD / Géomètre
Prisme