

MAÎTRISE D'OUVRAGE

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

SNC La Madeleine
32 boulevard Vincent Gâche
44200 NANTES

ARCHITECTE



ATELIER DU LIEU
8 Rue Geoffroy Drouet
44000 NANTES

GÉOMÈTRE ET CONCEPTION VRD



PRISME
Géomètres Experts Associés
contact@prisme-ge.fr
2 Rue de la Garenne
44120 VERTOU
tel : 02.40.34.45.29

CONCEPTION PAYSAGERE



BROUSSAILLE
25 Bis rue la Tour d'Auvergne
44200 NANTES

ASSISTANCE ENVIRONNEMENT

ACCETE
16 rue Jacques Chambon
44200 NANTES

PIECE

PA10

Département de La Loire Atlantique

Commune de ROUANS

Route de Chéméré / Rue du Grand Chemin

PERMIS D'AMENAGER

Lotissement "La Madeleine"

REGLEMENT LOTISSEMENT

Nivellement rattaché au système IGN 69 approché par GPS

Coordonnées rattachées au référentiel RGF93 système de projection Lambert CC47

Dossier : EP21017

Indice	Date	Modifications	Visa
0	29.04.2022	Création	GM
1	07.2022	Modification suite à l'Incomplet du 23/06/2022	GM
2	11.2022	Modification suite à l'Incomplet du 13/09/2022	ND
3	12.2022	Modification suite à l'Incomplet du 13/09/2022	SL
4	05.2023	PA modificatif - Suppression du préau	SL
5	09.2023	Modification suite à l'Incomplet du 08/2023	GM

EP21017-Lotissement Rouans-Bati Aménagement

PA10

MAITRE D'OUVRAGE : Bâti Aménagement – 32 Boulevard Vincent Gâche
44200 Nantes

Sommaire :

PA10. Règlement :

A-DISPOSITIONS GENERALES

- 1- Objet et portée du règlement
- 2- Portée respective à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols
- 3- Division du terrain
- 4- Adaptations mineures

B-DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DU LOTISSEMENT

- 1- Occupations et utilisations du sol interdites
- 2- Occupations et utilisations du sol admises à conditions particulières
- 3- Accès et voiries
- 4- Desserte par les réseaux
- 5- Superficie minimale des terrains constructibles
- 6- Implantation des constructions par rapport aux voies publiques et privées et emprises publiques
- 7- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 8- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 9- Emprise au sol des constructions
- 10- Hauteur maximale des constructions
- 11- Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords
- 12- Réalisations d'aires de stationnement
- 13- Réalisation d'espaces libres, aires de jeux et de loisirs et plantations
- 14- Coefficient d'occupation du sol

C-ANNEXES

- 1- Palette végétale
- 2- Exemple de Carport
- 3- Tableau de surfaces

A- DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 – Objet et portée du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans le lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un ou plusieurs lots dudit lotissement.

Il doit être porté à la connaissance des acquéreurs tant par le lotisseur que par les détenteurs successifs lors des mutations postérieures, qu'il s'agisse de ventes ou de locations.

Les acquéreurs ou occupants des lots du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

ARTICLE 2 – Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols

Les dispositions du présent règlement complètent celles du PLU de la zone U (Uba et Ubz) à la date d'application - délibération en date du 30 mars 2018, date d'approbation de la modification n°2.

ARTICLE 3 – Division du terrain

4.1. Le nombre maximal de lots est : 44.

4.2. Les lots sont destinés à recevoir majoritairement des constructions à usage premier d'habitation. Les parcelles suivantes sont destinées à la construction de logements locatifs sociaux : n° 8 (2 habitations de type maisons individuelles groupées à minima) et n° 37 (6 habitations à minima). La parcelle n°9 sera paysagée et participera au lieu de convivialité autour de la placette.

Un logement par lot libre exigé.

Les parcelles pourront accueillir des professions libérales sous réserve d'un stationnement adapté et géré sur la parcelle.

Les espaces communs ont vocation à intégrer le domaine public communal. L'espace commun central devra rester à usage commun et ne pourra faire l'objet d'un allotissement ultérieur, d'une cession et d'une construction à usage d'habitation.

La fusion de plusieurs lots est autorisée. La division d'un lot en plusieurs lots est interdite.

Les contenances, telles qu'elles sont indiquées, sont des contenances graphiques calculées à partir du plan de composition élaboré en vue de l'approbation administrative du lotissement.

A la suite de quoi, un géomètre-expert procédera au bornage de chaque lot. La contenance définitive à retenir pour chacun résultera de celui-ci.

4.3. Une association syndicale libre (ASL) sera constituée pour le lotissement. (*Mode de gestion du lotissement*)

ARTICLE 4 – Division du terrain

Les règles et servitudes définies par le Plan de composition ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

B- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX LOTS DU LOTISSEMENT

Préambule

Le lotissement est soumis au zonage : Uba et Ubz ainsi qu'à l'OAP « La Madeleine ».

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Cf – article du PLU.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Cf – article du PLU.

En sus des dispositions du PLU, le présent règlement de lotissement fait figurer une bande de constructibilité.

La bande de constructibilité accueillera le volume principal et les annexes accolées. Leur profondeur est variable et mesurée perpendiculairement en tout point de la limite du lot depuis la rue de desserte et les limites séparatives. Les règles de recul sont précisées aux articles U 6 et 7.

Les parcelles 1 à 10 / 44 sont traversées par des servitudes de gestion des eaux pluviales, strictement inconstructibles. Cf plan ci-contre.

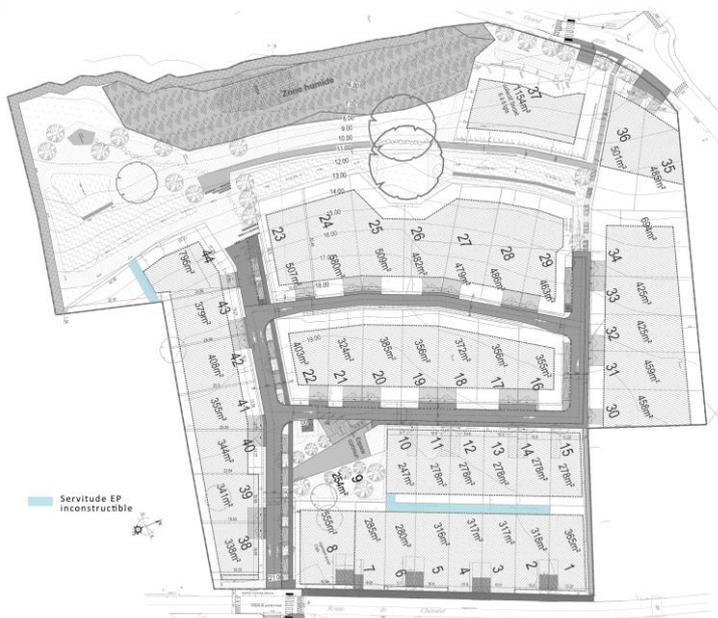


Schéma de localisation des servitudes EP inconstructibles

Le fond du lot 44 est accolé à un espace boisé classé qui devra être conservé.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIES

Cf – article du PLU.

En sus des dispositions du PLU, l'accès des véhicules à la parcelle est matérialisé et imposé sur le plan masse.

Aucun autre accès ou voie que ceux définis dans le plan masse ne pourra être réalisé.

Tout stationnement sur les voies de desserte est interdit en dehors des poches de stationnements au droit des accès définis.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Cf – article du PLU.

1. ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Les coffrets doivent rester accessibles depuis l'emprise publique. Ils s'intègrent dans le regroupement de coffrets techniques ou au volume construit si exception.

2. ASSAINISSEMENT

Le tabouret d'eau usée doit rester accessible et ne pas être clôturé.

3. EAUX PLUVIALES

Les aménagements réalisés sur les terrains doivent garantir l'écoulement gravitaire des eaux pluviales vers le réseau public.

4. ELECTRICITE – TELEPHONE

Les branchements électriques particuliers sont de type souterrain.

Les coffrets électriques doivent rester accessibles depuis l'emprise publique. Ils s'intègrent dans le regroupement de coffrets techniques ou au volume construit si exception.

L'installation d'antenne parabolique doit respecter les règles suivantes :

- les antennes ne peuvent jamais être installées contre les façades de la construction,
- les antennes doivent être les plus discrètes possibles. Elles peuvent être :
 - a) dissimulées au niveau de l'étage technique, ou en cas de toiture terrasse, implantées avec un recul par rapport à la façade,
 - b) placées dans le jardin au niveau du sol et dissimulées par des plantations à feuillage persistant,
 - c) placées sur les versants arrière des toitures à versant.

Les installations d'antennes d'émission radio amateur sont interdites.

5. Déchets :

La collecte des ordures ménagères se fera en porte à porte sauf exception pour les 33, 34 et 44 où une aire de répurgation sera disposée en bord de rue.

6. Coffrets techniques et boîtes aux lettres :

Les coffrets techniques et boîtes aux lettres seront intégrés dans les clôtures ou habillés de manière uniforme, afin de créer une cohérence sur l'ensemble du lotissement. Ils seront positionnés au niveau des entrées charretières avec une nécessité d'accessibilité.

Cas particuliers des lots 1 à 8 : les coffrets techniques devront être intégrés aux volumes construits lorsque l'implantation est imposée en limite de voirie.

7. Pompes à chaleurs et unités extérieures :

Les PAC et unités extérieures ne devront pas être visibles depuis le domaine public.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Cf – article du PLU.

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

Cf – article du PLU.

Cf – Fiche OAP

Les constructions s'implantent à l'intérieur de la zone constructible définie par le plan de composition parcellaire.

L'implantation des constructions principales à l'alignement ou à 1,50m de recul maximum des voies ou d'emprises publique, est admise pour certains lots de ce lotissement en raison des recommandations OAP, de leur taille ou de leur intérêt urbanistique par rapport à l'espace public. (Cf Notice du règlement – PA2).

- Lots n°1 à 8 : imposée à 1,50m ou 0m selon schéma ci-dessous, afin de garantir un rythme sur la route de Chéméré

- Lot n° 38 : 0 ou 1,50m, par rapport à la route de Chéméré

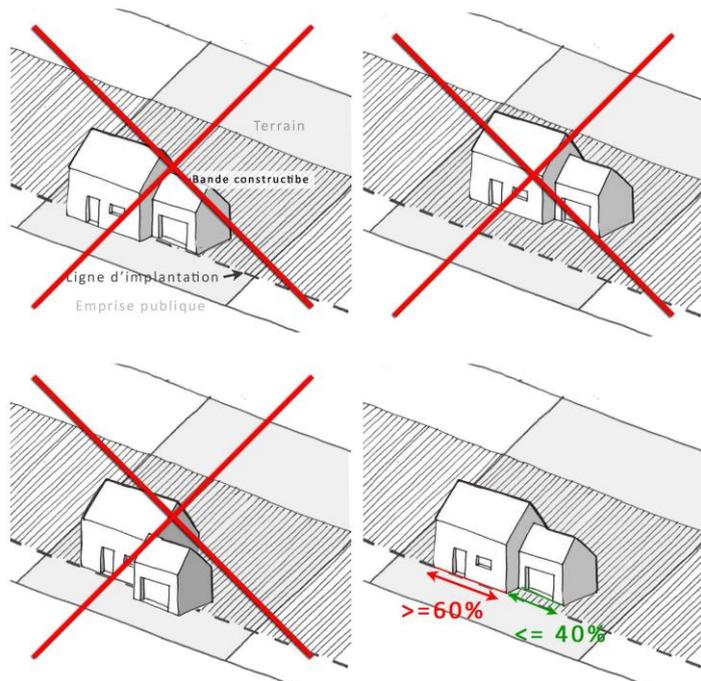
Dans le cas des lots à l'angle de voiries numérotés 1/8/10/15/16/22/23/29/37, un retrait minimal différent de 5m pour les façades (hors façade sur voie d'accès) est autorisé sur l'emprise publique, comme précisé au plan de composition du lotissement ou au schéma ci-dessous :



Schéma d'implantation des constructions

La ou les façades du volume principal doivent être implantées à l'aplomb de cette ligne pour un linéaire minimal de 60% du linéaire de la façade du volume principal, à l'exception des lots 35 et 36 et 38 pour lesquels aucun pourcentage minimum n'est requis.

On entend par « volume secondaire », toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faîtage inférieures à celles du volume principal.



Implantation, exemple d'implantation non exhaustif illustrant les principes du règlement

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cf – article du PLU.

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

Cf – article du PLU.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf – article du PLU.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Cf – article du PLU.

Les hauteurs des constructions seront indiquées à partir du terrain naturel. Elles seront exprimées par rapport au Nivellement Général de la France (NGF).

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Cf – article du PLU.

Dispositions spécifiques pour ce lotissement :

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les constructions neuves et extensions doivent être de volumétrie simple et cohérente avec la typologie locale.

Il est souhaitable de réaliser une construction à haute performance énergétique.

1- Aspect général :

Façades :

Les principes suivants doivent être respectés : simplicité des formes, harmonie des volumes, harmonie des couleurs. Les façades sur emprise publique ne devront pas présenter de pignon aveugle.

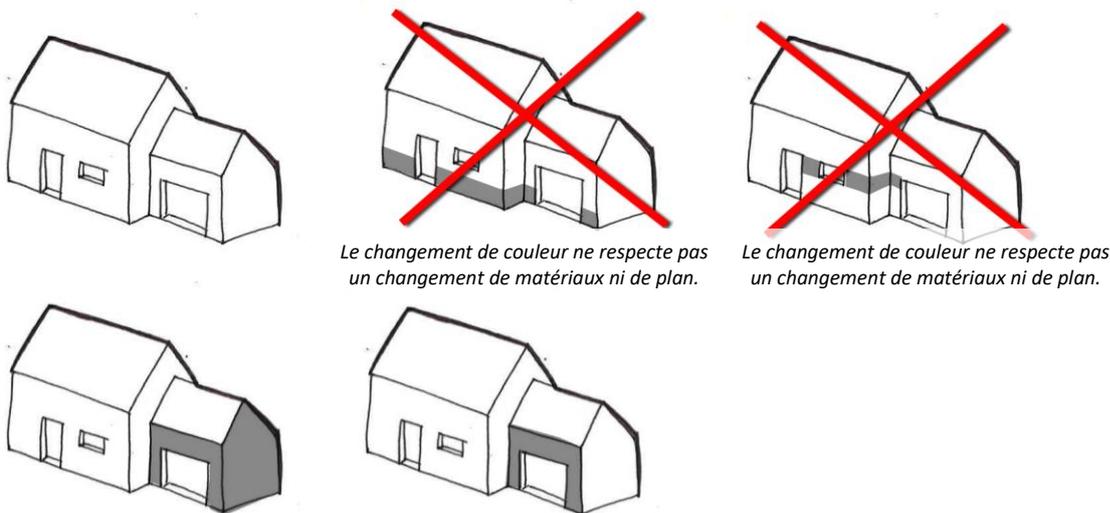
Les changements de couleurs sur un même plan, sans changement de matériaux ou de volumétrie, ne sont pas autorisés.

Dans le cas d'une façade principale type enduit ou peinture sur ciment, les volumes principaux en avant, sont de ton clair, si possible blanc.

Dans le cas d'un autre type de façade, les volumes principaux doivent respecter les spécificités du PLU.

Les bardages en matière plastique ne sont pas autorisés.

Un changement de couleur est autorisé pour les volumétries en avancé ou en recul et en arrière de parcelles, tant qu'ils respectent une unité d'aspect en harmonie avec le volume principal et les constructions avoisinantes.



Façades et couleurs, exemple schématique et non exhaustif illustrant les principes du règlement

Descentes d'eau pluviale

Les descentes d'eau pluviale doivent être en harmonie avec les façades, de la même teinte que la façade sur laquelle elles s'implantent.

L'usage de l'aluminium sur les façades sur emprise publique est préconisé.

Volumes annexes :

Cf – article du PLU.

Il est préconisé d'accoler les annexes au volume principal afin de garantir une harmonie de volumes et formes.

Cas particulier pour les lots donnant sur le grand paysage : 23 à 29, 34 et 44.

Les annexes construites doivent être accolées au volume principal.

2- Toitures :

Le sens de faitage pour les constructions avec une toiture double ou mono pans devra être en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Il est imposé pour le volume principal de la construction, il sera parallèle aux voies d'accès. On entend par « volume secondaire », toute construction attenante au volume principal et ayant des hauteurs sous gouttière et sous faitage inférieures à celles du volume principal.

Cas particuliers :

- Le lot 37 n'est pas soumis à cette règle et n'a pas de sens de faitage imposé.

Les toitures à 4 pans sont interdites : privilégier les toitures double ou mono pans.

Cas particulier pour les lots sur la route de Chéméré :

- lots 1 à 8 : Une toiture double pans est imposé pour les volumes principaux sur la route de Chéméré, le faitage devra être parallèle à la route de Chéméré.

3- Ouvertures et menuiseries :

Hauteurs de linteaux :

Les façades sur rues, chemins et espaces verts publics doivent présenter un alignement de l'ensemble des linteaux d'un même niveau d'habitation y compris celui des garages lorsqu'ils sont situés sur le même plan que d'autres ouvertures.

Les menuiseries :

Les menuiseries des façades sur rues, chemins et espaces verts publics sont de préférence colorées. Les menuiseries en aluminium dans des couleurs de gris soutenus sont recommandées. Il est préconisé que les volets et tabliers de volets des menuiseries seront de même coloris que cette dernière. Les menuiseries PVC blanches ne sont pas autorisées sur les façades donnant sur emprise publiques.

Palette indicative des couleurs de menuiserie à privilégier :

RAL 7009	RAL 7010	RAL 7011	RAL 7012	RAL 7015
RAL 7022	RAL 7023	RAL 7024	RAL 7026	RAL 7031

Porte de garage :

Les portes de garage seront de la même teinte que les menuiseries présentes sur le même pan de façade.

Les portes dites « Sectionnelle motorisée » seront imposées pour l'ensemble du lotissement.

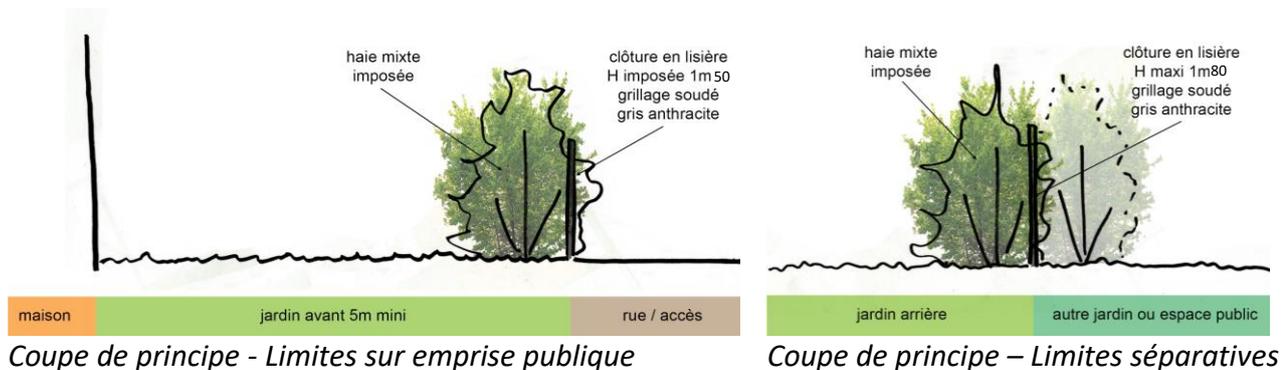
4- Les clôtures :

Des clôtures sont demandées sur l'ensemble du lotissement.

Seules des clôtures grillagées de ton gris sont autorisées. Elles seront systématiquement doublées d'une haie et installées en limite de parcelle.

Les hauteurs des clôtures sont limitées à :

- 1,50m maximum pour les limites sur emprise publique
- 1,80m maximum pour les limites séparatives

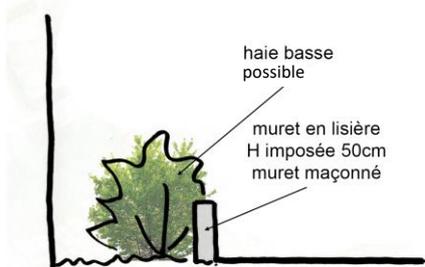


Coupe de principe - Limites sur emprise publique

Coupe de principe – Limites séparatives

Dispositifs particuliers zone Uba :

- Pour les lots 1 à 8, 10 à 15, 38 et 39, sur la voie de desserte et la rue de Chéméré, des murets bas de 50cm sont autorisés lorsque la construction ne s’implante pas à l’alignement. Une finition sur les deux faces est exigée sur ces murets. Une haie basse pourra être installée mais n’est pas obligatoire.



Coupe de principe – Limite voie de desserte parcelles 1 à 8, 10 à 15, 38 et 39

Principe de clôture opaque autorisé

Une clôture opaque est autorisée sur 6m maximum, dans l’alignement du pignon pour préserver les intimités sur terrasses.

Les matériaux autorisés sont :

- des éléments bois type claustra
- murs parpaings enduits de la même teinte que le volume bâti associé

Cette clôture opaque pourra être alignée à 1,50m de hauteur avec les autres clôtures ou faire 1,80m de haut.

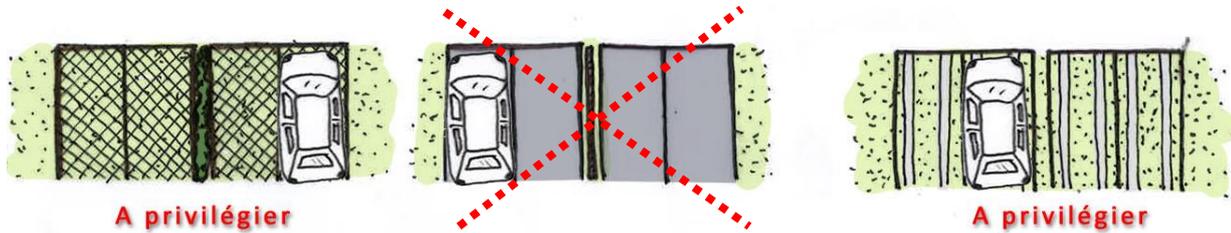
ARTICLE 12 – REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

Cf – article du PLU.

Les accès aux lots sont regroupés au maximum et imposés tels que définis au plan de composition.

Il est exigé au moins deux places de stationnement non close par logement.

Les aménagements pour les places de stationnement doivent permettre l’infiltration de l’eau pluviale.



Exemple schématique illustrant les principes de stationnement à privilégier. Privilégier les matériaux perméables de type pavés engazonnés, gravillons, bandes enherbées. Les surfaces imperméabilisées type places béton ou enrobé ne sont pas autorisées.

Cas particuliers pour les lots 1 à 7 :

La construction d’une place close est exigée : construction d’un garage obligatoire.

L’implantation en alignement ou à 1,5m ne permettant pas de réaliser une place non close, un carport sera demandé à l’alignement ou à 1,5m, selon les règles imposées par l’article 6.

Ce carport sera positionné au droit de l’accès à la parcelle, sur la route de Chéméré et devant le garage.

Une liste de références et ambiances recommandées est positionnée en annexe de ce règlement.

Cas particulier pour le lot 8 :

Le lot 8 accueillera deux logements sociaux qui pourront s’implantés à 1,50m de recul par rapport à la route de Chéméré.

Deux garages et deux carports sont exigés en limite nord-est de la parcelle. Les carports seront positionnés devant les garages et auront un recul de 1,50m par rapport à la route de Chéméré.

Ces éléments devront être en harmonie avec les deux logements construits.

Cas particulier pour le lot 9 :

L’espace commun bénéficie de places visiteurs. Aucune place n’est imposée sur ce lot.

Places visiteurs

En sus des stationnements privés, 17 places de stationnements complémentaires pour les visiteurs sont réalisées par l’aménageur. Elles sont matérialisées sur le plan de composition.

Le lot 37 accueillera des places de stationnements communes en fonction du nombre de logements créés, conformément au PLU.

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

Cf – article du PLU.

En sus des dispositions du PLU :

- La bande libre entre l'espace public et la construction principale sera plantée de manière à participer à la qualité paysagère du site. Une liste de végétaux autorisés est mise à disposition en annexe.
- L'espace commun devra faire l'objet d'une attention et d'un entretien particulier pour l'ensemble et le confort du lotissement.
Cet espace, dans le respect de l'OAP, devra être conservé commun et ne pourra faire l'objet d'une cession pour la construction d'un lot privé à bâtir.
- Un espace boisé classé au PLU est présent sur le secteur en limite sud et ouest du site, dans les parties communes du lotissement ainsi qu'en fond du lot 44. Il devra être préservé.
- L'arbre existant présent sur lot 8 sera préservé dans la mesure du possible.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Cf – article du PLU.

C- ANNEXES

- Liste essences végétales autorisées
- Exemples de carports

1-Palette végétale

La rue principale : une palette d'arbres et de massifs de jardin et de placette de bourg

Arbres alignés et autour de la grange, des ports très variés



Aesculus carnea
Maronnier



Amelanchier arborea
Amelanchier



Prunus yeodensis
Cerisier Yoshino



Pyrus calleryana
Poirier ornemental



Tilia europaea
Tilleul d'Europe



Euonymus alatus compactus
Fusain ailé compact



Hypericum inodorum
Millepertuis nain



Potentilla fruticosa
Potentille arbusive



Viburnum opulus compactum
Viorne obier naine



Pennisetum
Rince bouteille

Massifs fleuris bas

Les ruelles



Helianthus atrorubens
Tournesol vivace



Alcea rosea
Rose trémière vivace



Macleya microcarpa
Bocconie



Ligustrum texanum
Troëne du Texas



Ribes sanguineum Album
Groseillier à fleurs blanches

massifs érigés

L'espace naturel : favorise la biodiversité et s'adapte à l'humidité

Arbres isolés en continuité de la campagne environnante



Acer campestre
Erable champêtre



Alnus glutinosa
Aulne glutineux



Prunus avium
Merisier



Quercus robur
Chêne pédonculé



Ulmus resista
Orme

Taillis aux oiseaux



Crataegus monogyna
Aubépine



Ligustrum vulgare
Troène commun



Prunus padus
Cerisier à grappes



Prunus spinosa
Prunellier



Rosa canina
Eglantier

La frange rue du grand Chemin : complète la trame bocagère



Cornus sanguinea
Cornouiller



Euonymus europaeus
Fusain d'Europe



Ligustrum vulgare
Troène commun



Rhamnus alaternus
Nerprun



Viburnum pragense
Viorne de prague

Haie (en complément d'arbres palette espace naturel)

Les haies de jardins

Ces plantations privées participent fortement à l'ambiance paysagère du site. La palette les constituant est cadrée pour créer une cohérence sur l'ensemble du projet.

Haie dans le secteur Est – ambiance bourg



Azara microphylla
Azara à feuilles de buis



Ligustrum texanum
Troène du Texas



Lonicera tatarica
Chèvrefeuille de Tatarie



Philadelphus coronarius
Seringat commun



Viburnum tinus Eve Price
Viorne thym

Haie dans le secteur Ouest – ambiance campagne



Cornus sanguinea
Cornouiller



Corylus avellana
Noisetier



Cotoneaster lacteus
Cotoneaster laiteux



Ligustrum vulgare
Troène commun



Viburnum pragense
Viorne de prague

Patrimoine végétal existant

La composition du plan a privilégié la préservation des arbres patrimoniaux :

- 2 tilleuls sur le côté Est du site, l'un est conservé en espace public et l'autre en espace privé sans porter préjudice au jardin
- 4 chênes sur le côté Ouest du site, 3 d'entre eux dans l'espace naturel.
- La zone en taillis sur les parcelles 131 à 135 est supprimée. Dans le cadre de l'aménagement du site, des taillis propices aux oiseaux sont recréés en lisière de l'espace naturel le long des lots 23 à 29 et 44.

2-Références et ambiances de carports pour les lots 1 à 8



3-tableau des surfaces

numéro Lot	surface de la parcelle (m ²)	Emprise au sol imperméable maximale	Surface de plancher autorisée (m ²)
1	365	120	140
2	318	110	140
3	317	110	140
4	317	110	140
5	316	110	140
6	280	90	140
7	285	90	140
8	555	200	200
9	254	sans objet	sans objet
10	247	90	140
11	278	90	140
12	278	90	140
13	278	90	140
14	278	90	140
15	278	90	140
16	355	120	160
17	356	120	160
18	372	120	160
19	356	120	160
20	385	120	160
21	324	120	140
22	403	120	160
23	507	150	200
24	580	200	200
25	509	150	200
26	482	150	180
27	479	150	180
28	486	150	180
29	463	150	180
30	458	150	180
31	459	150	180
32	425	120	160
33	425	120	160
34	694	200	200
35	485	150	180
36	501	150	200
37	1 154	720	800
38	338	120	140
39	341	120	140
40	344	120	140
41	355	120	160
42	408	120	160
43	379	120	160
44	796	150	200
Total surface imperméable		6 050	
Total Surface Plancher			7700