

BATI-AMÉNAGEMENT

AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Maître d'ouvrage
BATI AMENAGEMENT




1 ter, mail Pablo Picasso

44 000 NANTES

02.40.37.61.00

QUARTIER D'HABITATION
"Le Clos Géréon"
ANCENIS - SAINT-GÉRÉON

Permis d'aménager

N° pièce	Désignation			
PA10.1	Règlement écrit			
Date				
septembre 25				
Indice	Date	Modifications	Dessiné par :	Vérifié par :
Indice A	25.09.2025	Permis d'Aménager	MC	DCC
Indice B	05.12.2025	Pièces complémentaires	MC	DCC
 CABINET ARRONDEL Bureau d'étude VRD 122, place Maurice Gélineau - BP 60132 44 154 ANCENIS SAINT GEREON CEDEX Tél : 02.40.96.27.71		 AGENCE CITTE CLAES Architecture - Urbanisme - Paysage 6, rue Gustave Eiffel - Case 4005 44 806 SAINT HERBLAIN Tél : 02.51.78.67.97		 SOCIETE ACCETE Bureau d'étude environnement 162, 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
1.4. Visa hydraulique	2
1.5. Visa architectural	3
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	7
2.6. Surfaces	7
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	14
4.1. Modification du règlement	14
4.2. Approbation municipale	14

1. TITRE I : EXPOSE GENERAL

1.1. Généralités et champ d'application

Le règlement applicable à ce lotissement est celui de la zone Ua du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune d'Ancenis-Saint-Géréon (44).

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement « Le Clos Géréon ». 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 « Le Clos Géréon ». 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 écrit (PA 10.1) est complété par un **règlement graphique** (PA 10.2) et un **règlement des clôtures** (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.

1.4. Visa hydraulique

La gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle privative doit être indiquée au dossier de permis de construire, sous forme d'une note hydraulique spécifique, et un visa hydraulique positif doit y être joint pour le dépôt.

L'acquéreur d'un lot ne pourra déposer son permis de construire que si l'avis du bureau d'études VRD est favorable.

Coordonnées du bureau d'études VRD :

CABINET ARRONDEL

122, place Maurice Gélinau – BP 60132
44 154 ANCENIS – SAINT GÉRÉON Cedex

02.40.96.27.71
accueil@arrondel.fr

1.5. Visa architectural

Chaque projet de construction sur le lotissement est soumis à l'avis de l'architecte-urbaniste, en préalable au dépôt de la demande de Permis de Construire en mairie.

Si le dossier est conforme, le VISA favorable de l'architecte-urbaniste permet au pétitionnaire de déposer le dossier en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété ou modifié jusqu'à l'obtention du visa.

L'acquéreur d'un lot ne pourra déposer son permis de construire que si l'avis de l'architecte-urbaniste est favorable.

Coordonnées de l'architecte urbaniste :

AGENCE CITTÉ CLAES

6, rue Gustave Eiffel – Case 4005

44 806 SAINT HERBLAIN cedex

02.51.78.67.97

agence.citte-claes@citte.biz

2. TITRE II: DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

2.1. Destination des lots

Le lotissement est destiné à l'habitation et aux annexes, pour l'ensemble des lots libres n°1 à 12.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractères précaires, les maisons préfabriquées légères, ainsi que les clapiers. Sont également interdites les constructions préfabriquées ou industrialisées légères à usage d'habitation.

La division de lot ou le regroupement de lot est interdit. Il doit être réalisé un seul logement individuel par lot libre n°1 à 12.

Sur le lot A, aucune construction, y-compris une annexe, n'est autorisée.

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 constructions, y-compris les annexes, devront s'implanter en respectant les zones non aedificandi prévues au **règlement graphique** (PA10.2) pour les lots n°1 à 6 et n°8 à 12.

Les implantations des constructions principales et des annexes suivront les règles applicables du **règlement graphique** (PA 10.2) :

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Par rapport aux voies et emprises publiques, sur les lots n°1 à 12, les constructions principales et les annexes devront respecter un recul minimal obligatoire de 2m.

Sur les lots n°1 à 12, l'implantation des 2/3 minimum de la façade de la construction principale doit être située dans une bande d'implantation* de 2 m à 6 m de l'alignement.

Le reste de la façade de la construction devra s'implanter en retrait de 2m minimum de l'alignement.

**La bande d'implantation étant « l'espace » matérialisé au règlement graphique (PA 10.2), mesuré depuis la voirie, dans lequel doivent être implantés les 2/3 de la façade de la construction principale.*

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Toute construction, y-compris les annexes et les abris de jardin quelque soit leur emprise au sol, est interdite dans les zones non aedificandi strictes.

Les constructions principales doivent être implantées obligatoirement sur certaines limites séparatives (lots n°1 à 12). Cette implantation en limite séparative n'est pas autorisée pour un carport ou une annexe uniquement (**annexe détachée et accolée à la construction principale**).

Toute construction, y-compris les annexes et les abris de jardin d'emprise au sol supérieure à 5m², doit être implantée en recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m (lots n°9 et 12).

Toute construction, y-compris les annexes et les abris de jardin d'emprise au sol supérieure à 5m², doit être implantée à 0m ou en recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m (lots n°2 à 7 et lots n°10 et 11).

Toute construction, y-compris les annexes et les abris de jardin d'emprise au sol supérieure à 5m², doit être implantée à 0m, si la hauteur de la construction, pour les parties situées dans la marge de retrait, est inférieure à 3,20m, ou en recul au moins égal à la demi-hauteur du bâtiment, mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3m (lots n°7 et 8).

Les abris de jardin d'emprise au sol inférieure à 5m² pourront s'implanter soit en limite séparative, soit en recul de 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Au démarrage des travaux, l'implantation de la construction sera obligatoirement réalisée par le géomètre de l'opération (le Cabinet Arrondel) conformément au permis de construire obtenu.

2.3. Hauteur des constructions

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

Pour l'ensemble des lots libres n°1 à 12, la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m à l'égout des toitures, soit 2 niveaux y compris le rez-de-chaussée, le comble pouvant être habitable sur 1 niveau.

La hauteur maximale des annexes ne peut excéder 3,20m à l'égout du toit ou à l'acrotère, sur l'ensemble des lots libres n°1 à 12.

Les lots n°9, 10, 11 et 12 doivent respecter une cote NGF minimale de dalle de rez-de-chaussée imposée au **règlement graphique** (PA10.2).

2.4. Aspect des constructions

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions principales.

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 et aux paysages naturels ou urbains.

Les volumes

En cohérence avec le bâti traditionnel local, les constructions devront présenter des volumes simples, en évitant une trop grande complexité de volumes ou des styles étrangers au caractère régional.

Les façades et les pignons

Le blanc pur est interdit sur l'ensemble des façades de la construction.

Les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les façades de la construction.

Un décroché de **1m minimum** est obligatoire en façade sur rue pour les constructions principales de plus de 8m de longueur de façade sur rue.

La tonalité des revêtements doit être choisie de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier.

Les matériaux

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à ce que la construction s'intègre et participe à l'environnement du quartier.

Considérant le caractère patrimonial du site « Le Clos Géréon », il est recommandé d'utiliser des matériaux traditionnels au bâti local : enduit de finition gratté fin uniforme à l'ensemble de l'habitation sans effet décoratif ou bicolore, ardoise naturelle avec pose aux crochets teintés et tuile de faîtage en terre cuite, descentes des eaux pluviales et gouttières en zinc, menuiseries de proportion plus hautes que larges et de teinte traditionnelle en excluant les teintes impactantes type blanc, noir ou gris anthracite et en privilégiant un matériau unique pour assurer une harmonie d'ensemble.

L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts d'un parement ou d'un enduit est interdit.

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.

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 toitures

Les toitures sont généralement recouvertes d'ardoises ou de matériaux d'aspect équivalent sur des pentes de toiture appropriées.

D'autres matériaux sur des pentes appropriées ainsi que des toitures terrasses sont admis pour des constructions d'architecture contemporaine (zinc, toiture végétalisée, verre, bac acier, cuivre, ...).

Dans tous les cas les matériaux employés pour la toiture devront être adaptés à l'architecture du projet et garantir une bonne intégration à leur environnement.

Les panneaux solaires (solaire thermique, photovoltaïque) en toiture sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent du mieux possible dans le pan de la toiture. Est également autorisée la pose de panneaux solaires sur les toitures terrasses. Dans tous les cas, leur intégration doit être recherchée pour en limiter l'impact visuel.

Les ouvertures

Sur la façade Sud du lot n°9 et sur la façade Nord du lot n°12, conformément au **règlement graphique** (PA10.2), les ouvertures sont interdites à l'étage de la construction pour limiter les co-visibilités.

De manière générale, 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 coffres de volets roulants, visibles depuis l'espace public, sont interdits.

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.

Les annexes

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Une annexe peut être détachée ou accolée à la construction principale (carport, garage...).

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec la construction principale. Les annexes réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération... sont interdites.

Les annexes pourront être réalisées :

- soit dans des matériaux similaires à la construction principale (ardoises, enduit gratté...)
- soit avec une architecture contemporaine (toiture-terrasse, zinc, végétaux...) et un traitement des façades en matériaux contemporains (bardage bois ou aspect bois, zinc, végétaux...).

Dans tous les cas, le choix des matériaux doit garantir un aspect satisfaisant dans le temps et respectueux de l'environnement urbain du quartier. Ces dispositions sont applicables à l'ensemble des annexes, que celles-ci soient visibles ou non depuis l'espace public.

Les piscines

Le bassin devra être implanté de façon cohérente et orthogonale avec le bâti et les limites parcellaires, en présentant une forme géométrique simple. Le liner sera de teinte neutre ou sombre tout comme les bâches de protections ou d'hivernage. Les liners blancs ou bleu azur sont à proscrire.

2.5. Stationnement

La voirie créée pour l'opération « Le Clos Gérard » desservira l'ensemble des lots libres n°1 à 12 et le lot A.

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise des lots libres n° 1 à 12, en dehors des voies de circulation publiques. Les enclaves de stationnement sur les lots libres 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 libre n°1 à 12, un emplacement de 6m minimum de largeur par 5m minimum de profondeur, cet emplacement est positionné sur le **règlement graphique** (PA10.2).

Les places de stationnement extérieures seront traitées préférablement en gravillons de teinte grège sur structure alvéolaire, ou en stabilisé ocre, ou éventuellement en béton désactivé.

Il est préconisé sur chaque lot privatif, la mise en place d'un éclairage extérieur avec détecteur de présence, compte-tenu de l'absence d'éclairage sur les espaces communs de l'opération.

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.

2.6. Surfaces

La surface totale de l'opération est d'environ **6 832m²**.

Les espaces verts représentent environ **467m²**.

Les noues paysagères représentent environ **245m²**.

Les voiries en enrobé noir représentent environ **890m²**.

Le cheminement piéton en mélange terre-pierre représente environ **111m²**.

Les stationnements en revêtement semi-perméable représentent environ **78m²**.

L'aire de présentation des ordures ménagères représente environ **24m²**.

La surface totale des espaces communs est de 1 815m² dont 712m² en espaces verts et noues paysagères, soit représentant 39,23% de pleine terre.

Les espaces verts et les noues paysagères représentent 10,42% de la surface totale de l'opération.

La surface cessible totale de l'opération est de **5 017m²** répartie de la manière suivante :

- 4 818m² pour les lots libres n°1 à 12
- 199m² pour le lot A

La surface plancher globale maximum est de **2 800m²** répartie de la manière suivante :

N° de lot	Surface du lot en m ²	Nombre de logement autorisé	Surface Plancher maximum autorisée en m ²	Surface de Pleine Terre minimum imposée en 2 tenants maximum en m ²
1	417	1	250	125,1
2	360	1	200	108
3	489	1	250	146,7
4	420	1	250	126
5	419	1	250	125,7
6	383	1	200	114,9
7	326	1	200	97,8
8	360	1	200	108
9	398	1	250	119,4
10	428	1	250	128,4
11	410	1	250	123
12	408	1	250	122,4
A	199	0	0	59,7
TOTAL LOTS LIBRES	5017	12	2800	1505,1

Il est demandé un minimum de 30% de la surface totale du lot privatif, pour les lots n°1 à 12 et le lot A, réalisé en surface de pleine terre en 2 tenants maximum.

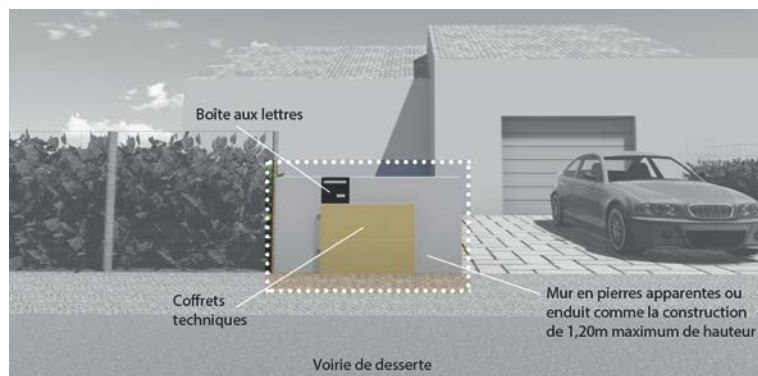
3. TITRE III : CLOTURES, PLANTATIONS ET GESTION EP

3.1. Clôtures à la charge des acquéreurs

Deux types de clôture sont autorisés, conformément au **règlement des clôtures** (PA10.3) :

- **Type A** : en limite de voie et d'emprise publique et en limite séparative le long de l'enclave de stationnement et sur la profondeur de la marge de recul jusqu'à la construction, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale d'essences diversifiées, éventuellement doublées d'un grillage souple de type grillage à mouton porté par des poteaux bois, ou d'une ganivelle, de hauteur maximum 1,60m.

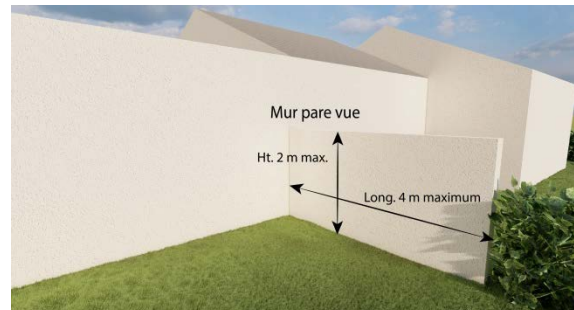
Les portails et portillons de hauteur maximum 1,60m sont autorisés en fond et en retour d'enclave de stationnement, afin de pouvoir clore la parcelle privative.



Les coffrets techniques et la boîte aux lettres pourront être intégrés dans un mur en pierres apparentes ou enduit comme la construction, d'une hauteur de 1,20m maximum.

- **Type B** : en limite séparative et limite de fond de lot, les clôtures seront obligatoirement constituées d'une haie végétale d'essences diversifiées, éventuellement doublées d'un grillage rigide ou souple porté par des poteaux de bois ou de fer de faible section, de hauteur maximum 1,80m.

La haie peut être complétée d'un mur pare-vue enduit sur les 2 faces d'une teinte en harmonie avec la construction principale, de 4m de longueur maximum et de 2m de hauteur maximum, dans le prolongement de la construction principale côté jardin.



Les clôtures et les haies végétales 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.

3.2. Plantations

Les aménagements extérieurs seront réalisés de manière à réduire leur imperméabilisation, et à assurer une intégration paysagère de qualité. Un soin sera apporté au traitement des limites végétales et à la qualification des espaces verts qui s'inspirera de la végétation locale et de sa diversité.

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

Sur le lot libre n°4, trois arbres existants sont répertoriés sur le **règlement graphique** (PA10.2) et doivent être obligatoirement conservés.

Sur les lots libres n°5, 6, 9, 10 et 12, six arbres existants sont répertoriés sur le **règlement graphique** (PA10.2). Ils seront supprimés pour permettre l'implantation des constructions sur les parcelles privatives. Ils seront compensés par la plantation d'un arbre de haute tige de valeur équivalente sur chaque lot privatif, hormis sur le lot n°4 qui a déjà trois arbres existants conservés.

Ainsi, sur les lots libres n°1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12, il est imposé la plantation d'un arbre de haute tige par parcelle privative, dont l'axe doit se situer à une distance de 5m minimum de toute construction et de 2m de toute limite séparative.

Les espaces communs seront plantés de quatre arbres de haute tige, puisque deux arbres existants (1 mimosa et 1 frêne) et un arbre mort (1 noyer) sont supprimés sur l'opération.

Au total, 9 arbres seront supprimés : 6 arbres existants sur les parcelles privatives (lot n°5, 6, 9, 10, 12) et 3 arbres existants sur les espaces communs. Un total de 15 arbres de haute tige de valeur équivalente seront plantés : 11 arbres (1 sur chaque lot privatif, hormis sur le lot n°4) sur les parcelles privatives et 4 arbres sur les espaces communs.

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, fruitiers (pommier, poirier, mûrier, cerisier...)...

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

Jonc fleuri ou joncs (Botumus 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, le Cupressus 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

Sur les lots n°1 à 12, la gestion des eaux pluviales est confiée aux acquéreurs qui devront présenter une note spécifique accompagnant leur permis de construire préalable aux travaux de construction des maisons et des extensions dans le temps et qui devront obtenir un visa hydraulique positif à joindre au dossier de permis de construire avant dépôt.

Il est instauré un coefficient de ruissellement maximal de 55% sur les lots.

Chaque permis de construire devra donc présenter le calcul du coefficient de ruissellement sur la base des pondérations suivantes (se référer à l'**Étude hydraulique pour la gestion des eaux pluviales** du présent dossier) :

- Surface de toiture pour tout bâti dur ou léger : 100%
- Surface de piscine couverte ou non : 100%
- Surface imperméable extérieure : 90%
- Surface semi-perméable extérieure : 60%
- Surface perméable : 15%

Principes de gestion des eaux pluviales à respecter :

- Chaque lot doit infiltrer ses eaux pluviales sur son emprise pour la pluie de 16 mm en 1 heure
- Pour les pluies supérieures à 16 mm en 1 heure, les ouvrages d'infiltration privés doivent déborder/surverser vers les ouvrages EP des emprises communes (noues, canalisations, bassins de rétention)
- Aucun débordement d'ouvrage d'infiltration vers des emprises privées voisines n'est toléré (Code civil)
- La perméabilité du sol est de 72 mm/h
- Les ouvrages d'infiltration ne peuvent être positionnés sous des éléments bâtis
- La profondeur des ouvrages d'infiltration est limitée à 70 cm de profondeur par rapport au TN existant à l'état actuel
- Les ouvrages d'infiltration doivent récupérer l'ensemble des surfaces bâties, imperméables et semi-perméables extérieures ou des débordements de piscines
- Les ouvrages d'infiltration seront sélectionnés par l'acquéreur en fonction de la pertinence au regard du plan de masse du projet. Les techniques d'infiltration suivantes sont envisageables :
 - Jardin de pluie infiltrant ou Noue d'infiltration
 - Chaussée réservoir ou tranchée d'infiltration constituée d'un massif de GNTP dans un géotextile et disposant d'un indice de vide d'au moins 30% et intégrant un regard d'injection avec décantation à chaque entrée dans l'ouvrage
 - Ou mix des solutions proposées au-dessus

Sont interdits :

- Les puits d'infiltration ou « puisards »
- Les canalisations ou drains EP sous bâti
- Au-delà de la pluie 16 mm, il est prévu que les ouvrages d'infiltration des lots débordent vers les espaces communs. Les points de débordement imposés sur chaque lot sont les suivants :
 - Lots n°1-2-4-5-6-7-8 :
 - Débordement orienté en surface vers voirie
 - OU Raccordement sur système EP de la voirie commune
 - Lot n°3 :
 - Débordement orienté en surface vers voirie (ou espaces verts)
 - OU Raccordement sur système EP de la voirie commune
 - Lots n°9-10-11-12 :
 - Débordement orienté en surface vers voirie (ou noue)
 - OU Raccordement sur système EP de la voirie commune

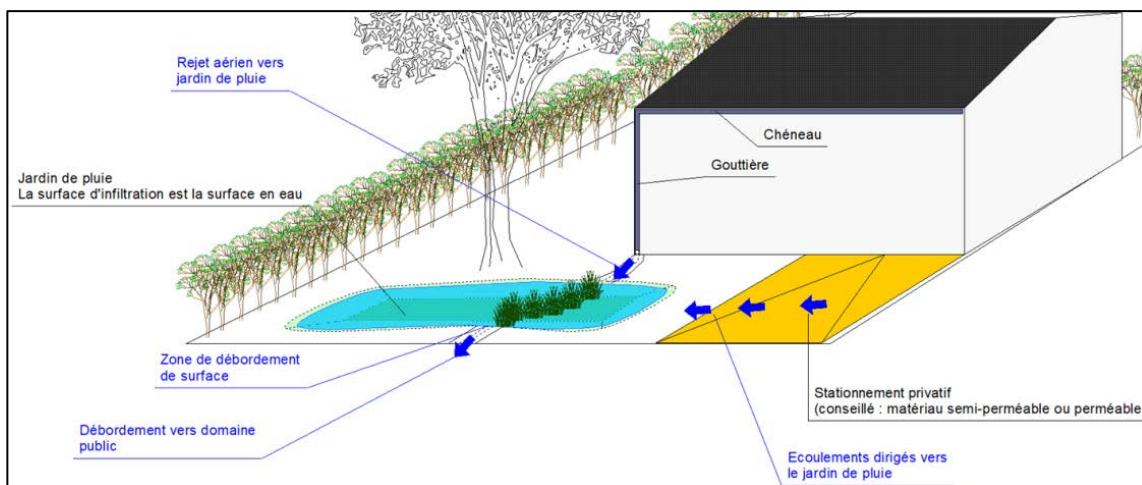
Ouvrage d'infiltration à mettre en œuvre sur la parcelle privée :

Pour les pluies de 16mm en 1 heure, un ouvrage d'infiltration est à mettre en œuvre sur la parcelle privée par :

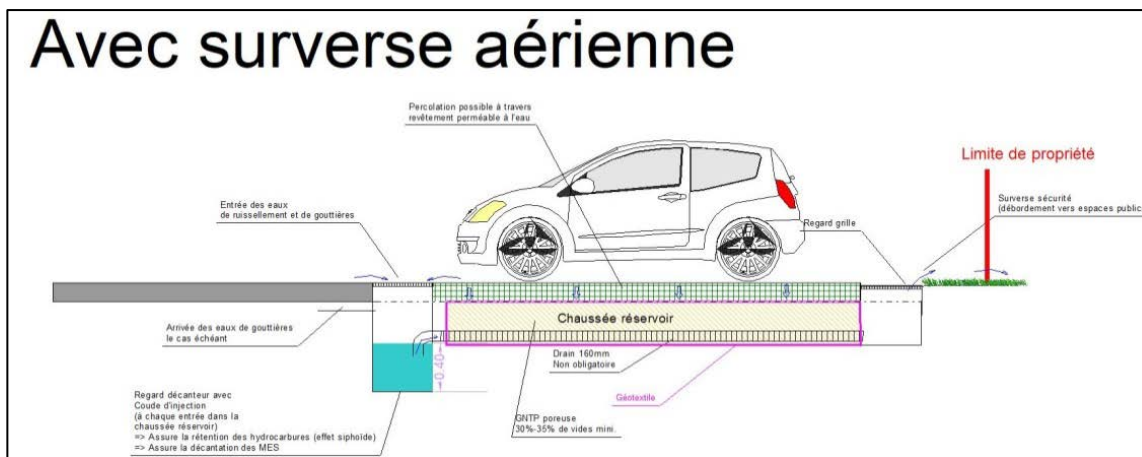
- soit en aérien, un jardin de pluie, face à la voirie publique : les emplacements du jardin de pluie sont imposés et matérialisés au **règlement graphique** (PA10.2)
- soit en enterré, une chaussée réservoir sous stationnement privatif : les emplacements des accès aux lots sont imposés et définis au **règlement graphique** (PA10.2)
- soit un mix des deux solutions ci-dessus

Exemples schématiques des techniques d'infiltration à la parcelle :

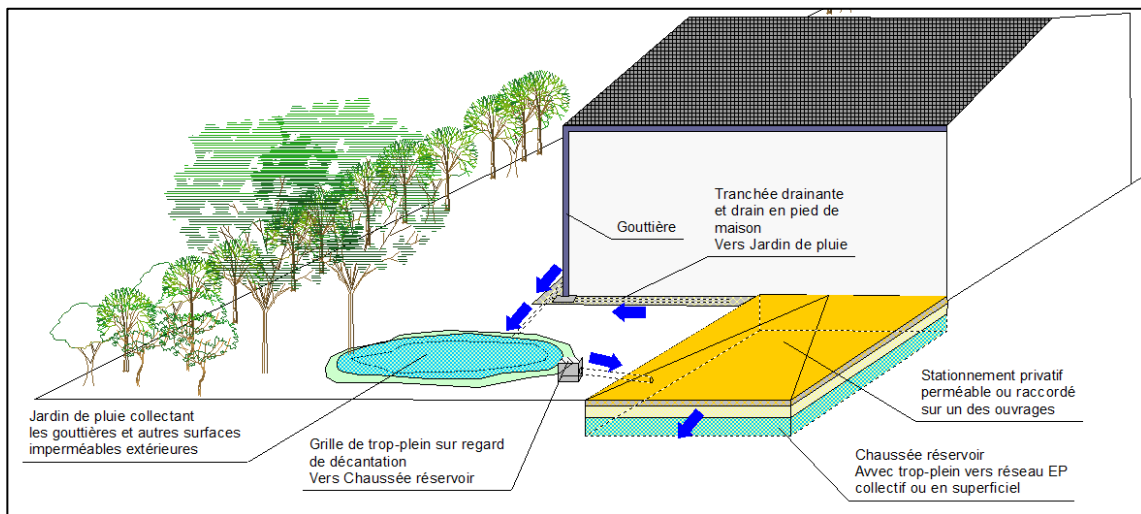
- JARDIN DE PLUIE :



- CHAUSSÉE RÉSERVOIR :



• JARDIN DE PLUIE + CHAUSSÉE RÉSERVOIR :



Conditions minimales de stockage par lot :

Le tableau suivant présente la surface d'infiltration minimale et le volume d'infiltration utile minimal à atteindre. Ces valeurs sont indicatives et peuvent être dépassées. Ces valeurs correspondent à la situation dans laquelle le coefficient de ruissellement de 55% est respecté.

Lot	Surface totale (m ²)	Surface d'infiltration minimale (m ²)	Volume utile minimal (m ³)	Temps de vidange résultant (heures)	Technique préconisée
1	417	23	3.7	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
2	360	20	3.2	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
3	489	27	4.3	2.2	Jardin de pluie OU Jardin de pluie + Chaussée réservoir
4	420	23	3.7	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
5	419	23	3.7	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
6	383	21	3.4	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
7	326	18	2.9	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
8	360	20	3.2	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
9	398	22	3.5	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
10	428	24	3.8	2.2	Jardin de pluie OU Jardin de pluie + Chaussée réservoir
11	410	23	3.6	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir
12	408	22	3.6	2.2	Jardin de pluie OU Chaussée réservoir

Le système de rétention choisi sur chacune des parcelles privatives des lots n°1 à 12 devra obtenir un visa hydraulique positif et devra obligatoirement figurer sur les plans du dossier de permis de construire.

Voir l'étude hydraulique pour la gestion des eaux pluviales jointe au présent dossier.

4. TITRE V : MODIFICATION DU REGLEMENT

4.1. Modification du règlement

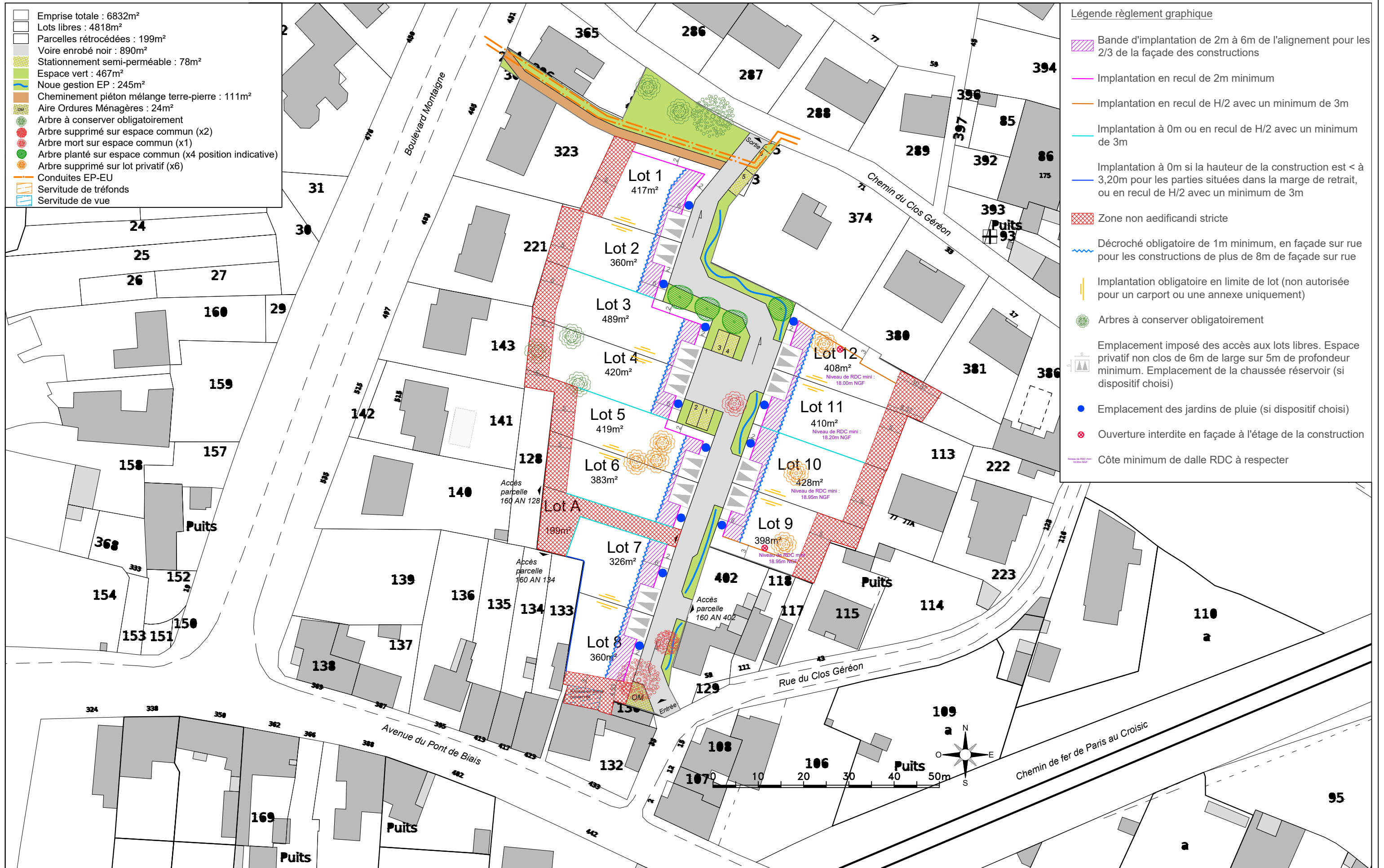
Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire, et des modifications ne peuvent intervenir que par la voie d'arrêté municipal modificatif.

4.2. Approbation municipale

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

- Emprise totale : 6832m²
- Lots libres : 4818m²
- Parcelles rétrocédées : 199m²
- Voire enrobé noir : 890m²
- Stationnement semi-perméable : 78m²
- Espace vert : 467m²
- Nouve gestion EP : 245m²
- Cheminement piéton mélange terre-pierre : 111m²
- Aire Ordures Ménagères : 24m²
- Arbre à conserver obligatoirement
- Arbre supprimé sur espace commun (x2)
- Arbre mort sur espace commun (x1)
- Arbre planté sur espace commun (x4 position indicative)
- Arbre supprimé sur lot privatif (x6)
- Conduites EP-EU
- Servitude de tréfonds
- Servitude de vue

- Légende règlement graphique**
- Bande d'implantation de 2m à 6m de l'alignement pour les 2/3 de la façade des constructions
 - Implantation en recul de 2m minimum
 - Implantation en recul de H/2 avec un minimum de 3m
 - Implantation à 0m ou en recul de H/2 avec un minimum de 3m
 - Implantation à 0m si la hauteur de la construction est < à 3,20m pour les parties situées dans la marge de retrait, ou en recul de H/2 avec un minimum de 3m
 - Zone non aedificandi stricte
 - Décroché obligatoire de 1m minimum, en façade sur rue pour les constructions de plus de 8m de façade sur rue
 - Implantation obligatoire en limite de lot (non autorisée pour un carport ou une annexe uniquement)
 - Arbres à conserver obligatoirement
 - Emplacement imposé des accès aux lots libres. Espace privatif non clos de 6m de large sur 5m de profondeur minimum. Emplacement de la chaussée réservoir (si dispositif choisi)
 - Emplacement des jardins de pluie (si dispositif choisi)
 - Ouverture interdite en façade à l'étage de la construction
 - Côte minimum de dalle RDC à respecter



Maitre d'ouvrage :
BATI AMENAGEMENT
 1 ter, mail Pablo Picasso
 44 000 NANTES
 02.40.37.61.00

BATI-AMÉNAGEMENT
 AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

AGENCE CITTE CLAES
 architecture - urbanisme - paysage
 6 rue G. Eiffel . case 4005
 44 806 Saint Herblain cedex
 02 51 78 67 97 . agence.citte-claes@citte.biz

















PERMIS D'AMENAGER "Le Clos Géréon"
 Rue du Clos Géréon 44 150 ANCENIS - SAINT-GÉRÉON
 CABINET ARRONDEL
 Bureau d'étude VRD
 122, place Maurice Géliveau - BP 60132
 44 154 ANCENIS SAINT GERÉON CEDEX
 Tél : 02.40.96.27.71



SOCIETE ACCETE
 Bureau d'étude environnement
 162, rue Jacques Chambon
 44 200 NANTES
 Tél : 06.23.85.09.60



Règlement graphique
 Échelle : 1/750e
 Date : septembre 2025 Complétude 12/2025

PA
 10.2

-  Emprise totale : 6832m²
-  Lots libres : 4818m²
-  Parcelles rétrocedées : 199m²
-  Voire enrobé noir : 890m²
-  Stationnement semi-perméable : 78m²
-  Espace vert : 467m²
-  Noue gestion EP : 245m²
-  Cheminement piéton mélange terre-pierre : 111m²
-  Aire Ordures Ménagères : 24m²
-  Arbre à conserver obligatoirement
-  Arbre supprimé sur espace commun (x2)
-  Arbre mort sur espace commun (x1)
-  Arbre planté sur espace commun (x4 position indicative)
-  Arbre supprimé sur lot privatif (x6)
-  Conduites EP-EU
-  Servitude de tréfonds
-  Servitude de vue

- Légende règlement des clôtures
-  TYPE A :
Haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage souple de type grillage à mouton porté par des poteaux bois, ou d'une ganivelle, de hauteur maximum 1,60m
 -  TYPE B :
Haie vive d'essences diversifiées, doublée ou non d'un grillage rigide ou souple porté par des poteaux de bois ou de fer de faible section, de hauteur maximum 1,80m.
Possibilité d'implanter un mur pare-vue de 4m de longueur sur 2m de hauteur maximum, dans le prolongement de la construction principale



Maitre d'ouvrage :
BATI AMENAGEMENT
 1 ter, mail Pablo Picasso
 44 000 NANTES
 02.40.37.61.00

BATI-AMÉNAGEMENT
 AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

AGENCE CITTECLAES
 architecture - urbanisme - paysage
 6 rue G. Eiffel . case 4005
 44 806 Saint Herblain cedex
 02 51 78 67 97 . agence.citte-claes@citte.biz

PERMIS D'AMENAGER "Le Clos Géréon"
 Rue du Clos Géréon 44 150 ANCENIS - SAINT-GÉRÉON

CABINET ARRONDEL
 Bureau d'étude VRD
 122, place Maurice Gélinau - BP 60132
 44 154 ANCENIS SAINT GERÉON CEDEX
 Tél : 02.40.96.27.71

SOCIETE ACCETE
 Bureau d'étude environnement
 162, rue Jacques Chambon
 44 200 NANTES
 Tél : 06.23.85.09.60

Règlement des clôtures
 Échelle : 1/750e
 Date : septembre 2025 Complétude 12/2025

PA 10.3