



COMMUNE DE Saint NICOLAS de REDON
44185

Création d'un lotissement de 24 lots
Rue de la Cartelle

Maitre d'ouvrage: Presqu'île Aménagement Foncier

PA 10

Règlement

Cahier des clauses architecturales et paysagères
(Art. R. 442-6 a du C.U.)



Architecte
Yves POIRET
5, rue de la pierre
44350 GUÉRANDE
Tél. 06 86 64 51 26
poiret.archi@gmail.com

CABINET SCULO – CHATELLIER
Géomètre-Expert

48 Boulevard Jean de Neyman 44600 SAINT-NAZAIRE
Tel : 02 40 53 42 96 sn.geometre@sculo-chatellier.fr

Résidence Saint Aubin – Avenue Flaubert 44350 GUÉRANDE
Tel : 02 40 62 09 09 geometre@sculo-chatellier.fr

SELARL au capital de 140 000 Euro R.C.S. SAINT-NAZAIRE B 403 183 890

Le 16/02/2023

complété le 12 avril 2023

1 - PREAMBULE - CHAMP D' APPLICATION:

En sus de l'application de l'OAP « secteur La Houssais » et du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2013 applicable sur le territoire de la commune de ST NICOLAS DE REDON, le présent règlement fixe les règles particulières applicables dans le lotissement en ce qui concerne l'édification des constructions et la tenue des parcelles.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement ; il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives.

Se reporter au plan de composition (PA-4), et au plan général annexé au présent règlement qui précisent pour ce lotissement les zones d'implantation des constructions futures.

Le lotissement se situe en secteur 1AU du PLU de St NICOLAS DE REDON ; **les règles d'urbanisme appliquées seront celles de la zone UBa.**

NOTA IMPORTANT : pour bien comprendre les idées directrices et le parti de ce projet de lotissement, les acquéreurs devront prendre connaissance du document intitulé NOTICE PA 2 qui recense ceux-ci.

PERMIS DE CONSTRUIRE : chaque demandeur ou son concepteur devra se renseigner préalablement sur les permis proches (notamment mitoyen) en cours d'instruction ou délivrés pour élaborer son propre projet.

LE PROJET DE LOTISSEMENT:

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager se situe à St Nicolas de Redon rue de la Cartelle et possède également un accès rue de Nantes qui pourra être utilisé en connexion piétonne.

La propriété comprend deux parcelles cadastrales réunies en une unité foncière ; l'assiette prévue pour le projet de lotissement et le tracé de sa périphérie et de ses accès sont issus de la concertation entre l'aménageur et les autorités compétentes, la municipalité et en cohérence avec l'OAP « secteur La Houssais ».

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

Disposition spécifique:

Afin de garantir la compatibilité du lotissement de 23 lots avec la servitude de mixité sociale fixée par le PLU, un 24 ème lot est créé en partie EST avec pour projet 8 logements dédiés à de l'habitat de type locatif.

2- REGLEMENT - Constructions et Abords:

ART 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sans objet

ART 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans objet

ART 3 – ACCES ET VOIRIE

Sans objet

Disposition spécifique : Se référer au plan de composition (pièce PA4) pour les accès au lotissement et aux lots

ART 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

PLU :

4.1 - Alimentation en eau potable :

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public ou privé d'eau potable.

4.2 - Assainissement :

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les cours d'eau, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

En l'absence de réseau, les dispositifs d'assainissement individuel pourront être autorisés sous réserve d'avoir fait l'objet d'une attestation de conformité jointe à la demande de permis de construire et de déclaration de travaux. Le dispositif doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction devra directement être raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

4.3 - Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour tout aménagement de surface.

4.4 - Electricité et autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être prévue lors de la demande d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation de.

4.5 - Les ordures ménagères

Pour toute nouvelle opération d'aménagement, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les nouvelles voies en impasse dans les opérations d'aménagement, un local ou un espace pour le stockage des conteneurs lors du ramassage des ordures ménagères devra être prévu au début de la voie.

***INFO :** Le recours à des citernes enterrées de récupération et stockage des eaux de pluie est fortement encouragé ; limitant les rejets simultanés au réseau , l'usage pour l'arrosage des parcelles ou la connexion avec les chasses d'eau, entre autres, présente un aspect économique et écologique appréciable.*

ART 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ART 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

PLU : **6.1** La construction doit être implantée en retrait par rapport à l'alignement des différentes voies dans les conditions suivantes :

- RD 775 : 10 m minimum.
- Autres voies : 5 m minimum.

6.2 - Des implantations différentes sont possibles :

- lorsque le projet de construction jouxte une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente.
- lorsque ce projet jouxte une voie non ouverte à la circulation et dans ce cas la construction pourra être implantée à l'alignement ou en retrait de 3 m minimum.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

6.3 - Dans **le secteur Ubc**, l'implantation des immeubles collectifs d'habitation s'effectuera entre 0 et 5 mètres maximum de l'alignement.

ART 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

PLU : Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à 3 m,
- soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 3 m,

Des implantations différentes peuvent être éventuellement autorisées :

- Pour permettre l'isolation par l'extérieur d'une construction existante,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de 1 m minimum lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'entretien du bâtiment.
- Lorsque le projet concerne des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique.

Disposition spécifique :

Tout point des niveaux de sols finis RDC des constructions ne pourra différer en altitude que de + ou – 0m50 du niveau de terrain naturel à son aplomb.

ART 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ART 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ART 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

PLU :

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

Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions est mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder :

- dans les ~~secteurs Uba et Ubb~~ : 6 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère,
- ~~- dans le secteur Ubc : 9,50 m à l'égout des toitures ou à l'acrotère.~~

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt public.

~~En Ubai, les constructions à usage d'habitation ou d'activité comporteront un 1^{er} niveau de plancher à 0,20 m au moins au dessus de la cote de référence.~~

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder 3,50 mètres à l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage d'annexe sur une même limite séparative.
- leur hauteur, au droit de la limite séparative, ne doit pas dépasser 2,50 mètres à l'égout du toit sauf dans le cas de mur pignon pour lequel la hauteur est portée à 3,50 mètres au faitage.

ART 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES**PLU : ART. 11.1 ASPECT EXTERIEUR**

11.1 - Les constructions et leurs annexes 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 existantes.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (capteurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont autorisés sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante.

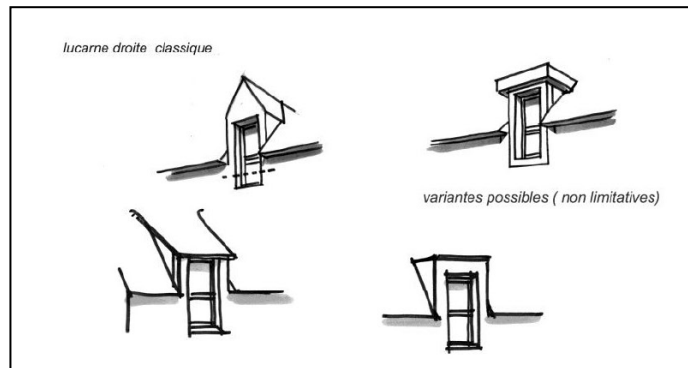
Dispositions spécifiques:

Dans le cas d'évolutions futures du bâti, les principes devront être maintenus clairement : volumes simples et cohérents entre eux, volume principal et volumes secondaires clairement identifiables.

VOLUMETRIE : *Simple, elle s'inscrira dans des formes géométriques facilement identifiables et en cohérence avec les volumétries récurrentes environnantes et dans cet esprit, l'aspect général devra donner une impression de sobriété ; la continuité de l'aspect des volumes bâtis environnants facilement identifiables est souhaitée mais pourra également être réécrite dans un langage architectural plus contemporain.*

LES TOITURES : les toitures sont réalisées à deux pentes, les sens de faîtages des volumes principaux devront être parallèles à la plus grande longueur des constructions ; les volumes secondaires d'expression contemporaine pourront adopter d'autres types de toitures en restant conformes avec le PLU. Les lucarnes droites ou en toitures d'inspiration traditionnelle pourront être traitées de manière plus contemporaines.

Exemple de lucarnes (non exhaustif)



LES FACADES:

Les façades lorsqu'elles seront enduites le seront de teinte claire. Les aplats d'enduits de teinte différente devront se justifier et être cohérents avec les volumétries.

Les bardages bois, dans un souci de qualité et d'insertion architecturale pourront être adoptés d'une manière générale.

Les matériaux de parements surajoutés sont proscrits.

LES MENUISERIES : En aluminium, pvc ou en bois peint, elles devront dans leurs dimensions respecter le parti architectural adopté.

Les portes d'entrées, portails de garages et volets roulants devront adopter les matériaux et couleurs cohérents entre eux et avec les menuiseries de la construction.

LES ANNEXES : les annexes abris de jardins seront implantées suivant les règles du PLU.

Celles-ci devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Celles réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Leur construction en bois de teinte foncée sera encouragée.

ART. 11.2 LES CLOTURES:

PLU :

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures peuvent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif assurant une perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou imposées pour conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies.

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées. La clôture pleine est limitée à 1,50 m maximum, l'ensemble ne doit pas dépasser 1,80 m.

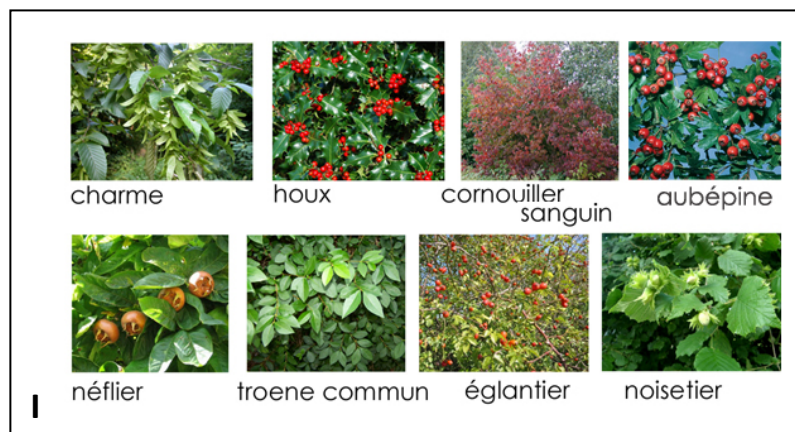
Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales panachées. La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3 Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures de façon à réduire leur impact visuel. Pour rappel, les boîtes aux lettres ou tout autre objet, ne doivent pas empiéter sur le domaine public.

Illustration plantes de haies

ART 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

PLU : Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

12.1 - Constructions à usage d'habitation :

- Maisons individuelles : 2 places de stationnement (parking et/ou garage) par logement.
- Appartements :
 - 1 place de stationnement par logement T1 à T2
 - 2 places de stationnement par logement T3 et supérieur

ART 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

PLU : Les aires de stationnement et les espaces libres feront l'objet d'un aménagement paysagé.

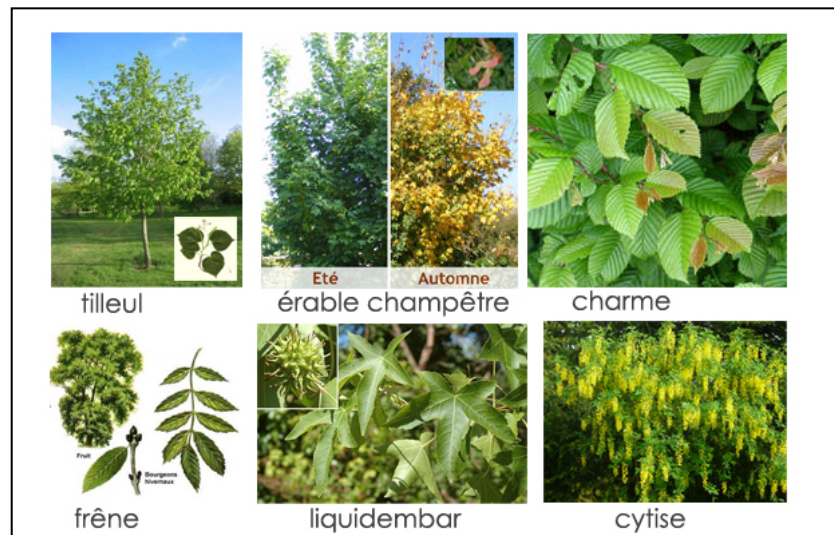


Illustration arbres (non exhaustif)

ART 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ART 15 – PERFORMANCES EN MATIERE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE :











Sans objet pour le PLU.

ART 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES :

Sans objet



Légende :

-  Arbres existants conservés
-  Arbres existants supprimés
-  Arbres à planter
-  Accrochage en mitoyenneté
-  Espace vert
-  Logements / Lot social
-  Voie/placettes/parkings
-  Cheminements piétons
-  Aire de présentation des bacs
-  Rétention eaux pluviales

Document graphique : plan général (sans échelle)

Issu du document PA 9 (hypothèses d'implantation)