



BARBERY  
CATTANEO  
GAUTIER

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

Commune des CHAUMES EN RETZ

Rue du Rocher



**PA 10a - REGLEMENT**  
*« Les Jardins de Saint Augustin »*

FONCIER  
URBANISME  
COPROPRIÉTÉ  
BORNAGE  
TOPOGRAPHIE  
BUREAU  
D'ÉTUDES - VRD  
EXPERTISE  
IMPLANTATION  
CONSEIL

**BLAIN Siège social**  
BP14, 16,rue Pierre Morin  
44130 BLAIN  
0240 790 270 - 0240 791 365  
blain@  
bcg-geometre-expert.fr

**SAVENAY**  
2 rue de la gare  
44260 SAVENAY  
0240 569 173 - 0240 569 227  
savenay@  
bcg-geometre-expert.fr

**St HERBLAIN**  
37, rue Bobby Sands -  
44813 St HERBLAIN Cedex  
0240 860 973 - 0240 860-970  
saint-herblain@  
bcg-geoemtre-expert.fr

**PONT-CHÂTEAU**  
2 rue des Châtaigniers  
Parc de la Cafetais BP22  
44160 PONT-CHATEAU  
0240 016 027 - 0240 880 526  
pontchateau@  
bcg-geometre-expert.fr

**NORT sur ERDRE**  
20, rue Aristide Briand  
44390 NORT sur ERDRE  
0240 931 948 - 0240 791 365  
nort-sur-erdre@  
bcg-geometre-expert.fr

SARL AU CAPITAL  
DE 130 000 €  
429 051 154  
RCS SAINT-NAZAIRE  
APE 7112A  
OGE N° 2000B200010

**Maître d'Ouvrage : LOTISSAM**  
**Représentée par M. ROBERGEAU**  
**35, Bd Gabriel Guist'hau**  
**44000 NANTES**

**Architecte : DUBOIS Dominique**  
**13, allée Guillaume Dupuytren**  
**44800 SAINT-HERBLAIN**

**Juillet 2017**  
**Complété en septembre 2017**  
**Complété le 18/10/ 2017**  
**Ref : S6764**

## SOMMAIRE

<b>OBJET DU REGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>CHAMP D'APPLICATION .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS .....</b>	<b>5</b>
<b>PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE .....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS .....</b>	<b>6</b>
<b>ARTICLE 14 : SURFACE PLANCHER .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES .....</b>	<b>7</b>
<b>ARTICLE 17 : COLLECTE DES DECHETS .....</b>	<b>8</b>

## **OBJET DU REGLEMENT**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « Les Jardins de Saint Augustin » sur la commune des Chaumes en Retz (44).

## **CHAMP D'APPLICATION**

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune des Chaumes en Retz définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune et le secteur considéré (Secteur 1AU), qu'il convient de consulter et de respecter.

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, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition (PA4).

## **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

## **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation avec annexe.

Une seule construction annexe (hors piscine) séparée de la construction principale est autorisée par unité d'habitation. Il est ici précisé que la construction d'un auvent ou d'un carport distinct de la construction principale sera considérée comme une annexe.

Toutefois, l'exercice de professions de services ou libérales sera autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, dans la mesure où cette occupation n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage.

Le lot 27 est destiné à recevoir des logements locatifs sociaux.

## **ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

## **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Toutes les constructions édifiées sur les lots devront obligatoirement être raccordées aux coffrets mis en place par le lotisseur (électricité, téléphone, eau potable, assainissement réseaux séparatifs) positionnés en limite du domaine public. Les liaisons entre les coffrets et la construction seront réalisées en souterrains et elles seront à la charge de l'acquéreur.

Les acquéreurs seront tenus à toute remise en état des voiries et réseaux divers après exécution des travaux du lotissement. Le lotisseur pourra se substituer aux propriétaires défaillants mais, le

cas échéant, les frais de remise en état resteront en totalité à la charge de l'acquéreur et seront mis en recouvrement par le lotisseur.

Les **eaux pluviales** : chaque lot disposera d'un branchement eaux pluviales individuel raccordé au réseau du lotissement à l'exception du lot 29 qui devra infiltrer ses eaux pluviales sur son propre terrain.

Les **eaux usées** des lots seront recueillies par l'intermédiaire d'un tabouret placé en façade des lots et canalisées en mode gravitaire vers le réseau existant sur la rue du Rocher.

**Le lot 29** devra prévoir une pompe de relèvement pour l'évacuation des ses eaux usées dans le collecteur du lotissement.

**Les lots 5, 6 et 7** devront respecter l'altitude minimale de 12.20 m (système NGF – IGN69) pour la réalisation de la dalle de leur construction.

#### **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

#### **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

En cas d'implantation par rapport à un cheminement doux, les constructions devront respecter les règles du PLU indiquées à l'article 1AU-6.2 du règlement en vigueur.

Par dérogation à l'article 1AU-6.3 du règlement en vigueur, le projet d'aménagement d'ensemble autorise la construction d'un auvent ou d'un carport distinct de la construction principale à l'avant de la dite construction. Le auvent ou le carport est alors considéré comme une construction annexe.

#### **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

#### **ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

#### **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

#### **ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

**ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**  
**PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE**

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

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.

D'une manière générale, sauf cas de projets d'innovation architecturale, les bâtiments et les clôtures devront être de conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

#### **11.2.1 Toitures**

La couverture en tuiles ½ ronde en usage dans la région, est autorisée. La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 17° et 25° au maximum.

La construction annexe pourra soit avoir un toit terrasse soit avoir un toit dont la pente sera identique à celle de la construction principale du lot.

La couverture en ardoises n'est pas autorisée.

Des toitures terrasses, zinc ou matériaux similaires pourront également être acceptées, dans le cas d'architecture contemporaine, se caractérisant pas une sobriété des formes et des volumes intégrant généralement des concepts liés à l'économie d'énergie et/ou bioclimatique. Les toits terrasses seront traités avec des acrotères horizontaux

#### **11.2.2 Les enduits de façade**

La teinte des enduits devra être neutre claire.

Des teintes d'enduit plus marquées pourront être autorisées dans des nuances de gris clair ou ocre clair ponctuellement pour souligner un volume, un détail architectural (retrait sur hall d'entrée, panneau entre 2 portes fenêtres ...). On évitera les bandes d'enduit systématique entre les fenêtres.

Seules les finitions « lisses » et « gratté » seront acceptées.

Des variantes aux préconisations précédentes pourront être acceptées dans le cadre de conception résolument contemporaine.

Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont autorisées.

#### **11.2.3 Annexe**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

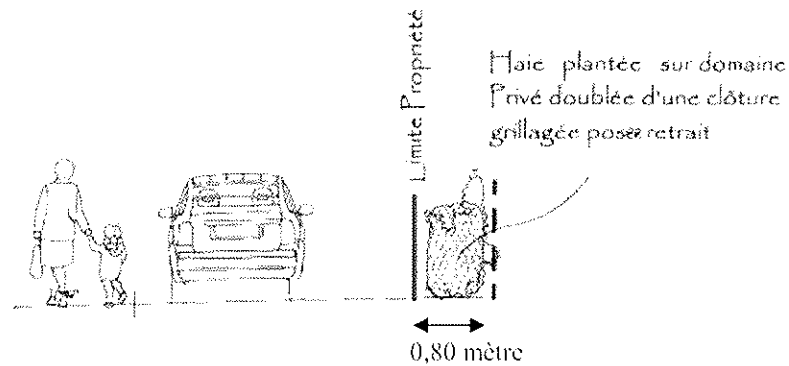
#### **11.2.4 Règles relatives aux clôtures**

**L'implantation des clôtures sera conforme au plan d'implantation des clôtures PA10b.**

##### **A) Sur les espaces communs et espaces publics :**

Les clôtures seront constituées d'un grillage en treillis soudé rigide de couleur noir ou anthracite d'une hauteur maximale de 1.20 m.

Les clôtures donnant sur les voies seront positionnées en retrait de 0.80 mètre de l'alignement, sur le domaine privé.



Croquis représentant l'implantation de la clôture le long des voies

Les clôtures donnant sur la rue du Rocher seront réalisées par l'aménageur (hors lot 27).

#### **B) Sur les limites séparatives :**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

### **ARTICLE 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation collectives, sur des espaces réservés à cet effet et figurés au plan de composition ci-annexé.

Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnements constituées d'un emplacement privatif non clos, ouvert sur la voie publique, permettant le stationnement de deux véhicules. Cet emplacement double sera de dimension 5.00 m x 5.00 m, il pourra être partiellement ou totalement couvert.

La position des emplacements de stationnement à la parcelle devra être conforme au plan de composition (PA4).

Cet emplacement peut supporter un portail, reculé de 5.00 m minimum par rapport l'alignement, et un portillon sur le côté.

Portails et portillons seront de même nature.

#### **Exception :**

Les lots 1 et 2 disposent d'un accès d'au moins 4 mètres de largeur. Les acquéreurs des lots 1 et 2 devront prévoir deux places de stationnement sur leur emprise privative.

Le lot 27 devra prévoir une place de stationnement par logement de 2,50 m de largeur par 5.00 m de profondeur. Leur positionnement reste libre et sera adapté au projet de construction

### **ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET PLANTATIONS**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

#### **13.3 - Espaces non imperméabilisés**

Tous les lots, à l'exception du lot 27, devront compter au minimum 15% de leur superficie en espace non imperméabilisé ce qui représente un total de 1917m<sup>2</sup> au minimum.

## **ARTICLE 14 : SURFACE PLANCHER**

La Surface de Plancher maximale de l'opération « Les Jardins de Saint Augustin » est de 6300 m<sup>2</sup>.

Tableau récapitulatif de la répartition de la Surface Plancher

N° lot	Surface plancher en m <sup>2</sup>
1	200
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	200
9	200
10	200
11	200
12	200
13	200
14	200
15	200
16	200
17	200
18	200
19	200
20	200
21	200
22	200
23	200
24	200
25	200
26	200
27	700
28	200
29	200
<b>TOTAL</b>	<b>6300</b>

## **ARTICLE 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

## **ARTICLE 16 : OBLIGATION EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Application des règles du P.L.U. en vigueur de la commune des Chaumes en Retz.

**ARTICLE 17 : COLLECTE DES DECHETS**

La collecte des déchets se fera au porte à porte pour tous les lots à l'exception des lots 5 à 9 inclus et 29 qui devront déposer leurs containers sur l'aire de présentation prévue à cet effet (cf PA4).  
Les poubelles ou containers ne devront pas rester sur le point de collecte plus de 12 heures avant et après le ramassage des ordures ménagères.



# COMMUNE DE CHAUMES EN RETZ

Rue du Rocher

## Projet d'aménagement "Les Jardins de Saint Augustin"

### PA10b : PLAN DES CLOTURES



#### LEGENDE :

Implantation des clôtures en retrait de 0.80m par rapport à l'alignement des espaces communs

- à la charge de l'aménageur
- à la charge des acquéreurs

Implantation des clôtures en limite des espaces communs

- à la charge des acquéreurs