

MAITRE D'OUVRAGE



NEGOCIM

3, rue François Joseph Broussais
56 000 Vannes

MAITRISE D'OEUVRE

LINE
ARCHITECTURE
Bretagne Pays de la Loire

LINE ARCHITECTURE

14 RUE DES MERISIERS
44800 SAINT HERBLAIN

Tel. 02 40 36 45 99 - Por. 06.61.34.25.16
Email : contact@vdbarchitecture.com

BCG
GEOMETRES
EXPERTS
BARBERY
CATTANEO
GAUTIER

BCG GEOMETRES EXPERTS

37 rue Bobby Sands
44813 Saint Herblain cedex
Tel. 02 40 86 09 73
Fax 02 40 86 09 70
email: saint-herblain@bcg-
geometre-expert.fr

PERMIS D'AMENAGER

PA

Département de Loire Atlantique
Commune de Chaumes en Retz

Bourg de la Sicaudais
Route de Vue

**Lotissement de la
Sicaudais Nord**

Règlement

Article R 441-4 1° du Code de l'Urbanisme

PA10

Date	Indice	Nature des modifications

Format A4

Ref : 19.18

Date de Création

15.09.2022

Fichier

ALL PLAN

SOMMAIRE

- Sommaire p1
- Généralités p2
- Articles 1 à 4 p2
- Articles 5 à 10 p3
- Articles 11 à 14 p4
- Articles 15 à 16 p5
- Annexe : tableau des surfaces p6

REGLEMENT DU LOTISSEMENT – LA SICAUDAIS NORD

GENERALITES

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du futur lotissement de la Sicaudais Nord situé sur la commune de Chaumes en Retz, au Bourg de la Sicaudais, sur les parcelles section AB N° 38 – 34 - 266, tel que le périmètre est défini sur le document PA4. Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumes en Retz (zone 1AU) en vigueur sur le territoire d'Arthon en Retz, approuvé par le Conseil Municipal en date du 19.06.2017, modifié le 09.11.2021 (modification simplifiée N°2). Le règlement 1AU est concerné par une OAP et il est par ailleurs précisé et complété par les dispositions du présent document. Ce règlement est constitué de 16 articles établis sur la base des paragraphes 1AU 1 à 1AU 16 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme. Il reprend la trame réglementaire et apporte, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.

Un visa architectural devra être produit par l'Architecte Urbaniste du lotissement pour toute demande de permis de construire avant dépôt en mairie. Ce visa aura pour but de valider le projet de construction au niveau de sa qualité architecturale et de son insertion dans le site. Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan de traitement des clôtures par rapport à l'espace public et aux limites séparatives.

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

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

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

Les lots A1 à A4 sont destinés à 4 logements en locatif social.

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

Complément :

Le positionnement des accès aux lots est libre sous réserve de respecter les dispositions du PLU en vigueur. Pour les lots A1 - A2 – A3 – A4, B2, B3 et B4 le positionnement est imposé tel que cela est identifié sur le plan du lotissement PA4.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Complément :

Il est interdit d'unifier deux lots.

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

Les constructions devront s'implanter avec un minimum de recul de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour le lot A9, en limite de la liaison souple et de l'espace vert + bâche incendie, c'est la règle de l'article 1AU6-1 du PLU qui s'applique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Afin de préserver les arbres existants, des zones non constructibles ont été définies (cf PA 4).

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

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

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

Complément :

- Toiture :
 - ✓ Le volume principal des constructions devra avoir une toiture à 2 pentes en tuile.

- Clôture et portails sur l'espace public et porte de garage :
 - ✓ Le lotisseur des lots A5 à B4 réalisera une clôture tel que cela figure au plan PA4 et sur les coupes profils du projet à savoir un muret maçonné enduit des deux côtés avec une référence de couleur imposée (cette référence de couleur sera choisie au moment de la phase de réalisation du lotissement et sera conforme au disposition du PLU : enduit tonalité beige clair ou blanc cassé). Ce muret aura une hauteur de 50 cm au-dessus du niveau de la chaussée. Il sera complété par une clôture métallique à barreaudage vertical en ral 6005 (vert). La hauteur totale de la clôture sera de 1m20. Cette clôture sera uniforme sur l'ensemble du lotissement. Les clôtures ne pourront être opacifiées sur la partie métallique sauf par la réalisation d'une haie végétale qui sera aussi réalisée par le lotisseur. Seul pour les lots A1 – A2 - A3 et A4 le bailleur social sera en charge de la réalisation des clôtures. Il devra réaliser ces ouvrages conformément à la description faite dans l'article 11.
 - ✓ Les portails et portillons métalliques auront une hauteur de 1m20 et auront une finition thermo-laquée ral 6005. Le dessin des portails et des portillons sera soumis au visa de l'architecte du lotissement, ils pourront être opacifiés.
 - ✓ Les portes de garage réalisées dans le prolongement de la première place de parking devront avoir une couleur s'inscrivant dans les choix définis ci-dessous : ral 6005 ou 7016 ou 7021 ou 9005 ou 9010.
 - ✓ Les clôtures et murets réalisés par le lotisseur devront être conservés et entretenus.
 - ✓ Les clôtures implantées sur les limites séparatives ne devront pas endommager le système racinaire des arbres conservés et protégés indiqués sur le plan de composition PA4.

- Plantation :
 - ✓ Il est formellement interdit de supprimer les arbres figurant au PA4 dans le périmètre du lotissement.

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique. La réalisation d'une deuxième place de parking pourra se faire intégrée à un garage.

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

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ANNEXE TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES – DESTINATION ET REPARTITION LOTISSEMENT LA SICAUDAIS NORD					
SURFACE TOTALE		8 463 m²			
SURFACES CESSIBLES		6 088 m²			
Lots pour le locatif social	Lot A1	238 m ²	SP max	150 m ²	SP max 3300 m ²
	Lot A2	284 m ²	SP max	150 m ²	
	Lot A3	230 m ²	SP max	150 m ²	
	Lot A4	232 m ²	SP max	250 m ²	
Lots en libre accession	Lot A5	426 m ²	SP max	250 m ²	
	Lot A6	431 m ²	SP max	250 m ²	
	Lot A7	418 m ²	SP max	300 m ²	
	Lot A8	678 m ²	SP max	300 m ²	
	Lot A9	607 m ²	SP max	300 m ²	
	Lot B1	593 m ²	SP max	300 m ²	
	Lot B2	774 m ²	SP max	300 m ²	
	Lot B3	553 m ²	SP max	300 m ²	
Lot B4	624 m ²	SP max	300 m ²		
SURFACES COMMUNES		2 375 m²			
	ESPACE VERT	318 m ²			
	ESPACE VIA VERDE				
	ESPACE VIA VERDE PARKING	48 m ²			
	SURFACE VOIRIE	Béton désactivé		351 m ²	1 276 m ²
		enrobé		925 m ²	
	LIAISON SOUPLE	383 m ² : revêtement sablé			
	ESPACE VERT BASSIN + BACHE	246 m ² + 104 m ²			
*SP : Surface de Plancher / surfaces provisoires avant bornage géomètre définitif					