

## PA10 – PROJET DE REGLEMENT

### SOMMAIRE

#### I – DISPOSITIONS GENERALES

- I.1 OBJET DU REGLEMENT
- I.2 CHAMP D'APPLICATION
- I.3 CARACTERE DE LA ZONE

#### II - LE REGLEMENT

- ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
- ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES
- ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES
- ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX
- ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
- ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES
- ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
- ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
- ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
- ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN
- ARTICLE 12 –REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT
- ARTICLE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS
- ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL
- ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES
- ARTICLE 16 – OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

#### III – DIVERS

- III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT
- III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE
- III.3 TAXES
- III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

#### I – DISPOSITIONS GENERALES

##### I.1 OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles d'urbanisme imposées au lotissement « Les Jardins du Moulin » sur la commune de Chaumes en Retz.

##### I.2 CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de Chaumes en Retz définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter.

Ce règlement ainsi que le règlement du PLU en vigueur est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

##### I.3 CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de Chaumes en Retz en zone Ub.

La zone Ub est un secteur destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

## II - LE REGLEMENT

### ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

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

Confère document d'urbanisme en vigueur.

**Les constructions admises sur les présents lots ne sont qu'à usage d'habitation et leurs annexes, le nombre de logement étant limité à un par lot, excepté pour l'îlot A sur lequel 4 logements locatifs sociaux maximum seront autorisés.**

Toutefois, les constructions à usage de bureaux dans le cadre de l'exercice d'une profession libérale peuvent être autorisées, si elles sont liées à une habitation. L'exercice de ces professions sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement.
- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active.
- le stationnement lié à cette activité devra être assuré sur la parcelle privative.

Les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre ne pourra excéder un mètre.

### ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES

Le plan de composition (pièce PA 4) définit la voie de distribution ouverte à la circulation automobile, les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules et la continuité piétonne.

Tous les lots seront desservis par la voie interne du lotissement.

Le positionnement des parkings non clos est précisé pour l'ensemble des lots, excepté pour l'îlot A, sur la pièce PA-4, pour le stationnement de deux véhicules. La position de ce parking non clos est figée au plan de composition.

### ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Confère document d'urbanisme en vigueur.

**Il est rappelé que les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussée devront impérativement permettre le raccordement en gravitaire vers les branchements EU et EP mis en place par le lotisseur.**

Le lot 11 devra se référer à la cote de dalles finies minimum inscrites sur le plan de composition (pièce PA4).

Il est à noter la présence d'une ligne électrique aérienne moyenne tension traversant le site, le lot 11 sera grevé d'une servitude de surplomb comme indiquée au plan de composition (pièce PA 4).

Les acquéreurs devront se rapprocher des services d'ENEDIS pour le respect des règles d'implantation et de sécurité concernant ladite ligne. L'ensemble de ces servitudes n'ouvrent aucun droit à indemnité.

### ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Confère document d'urbanisme en vigueur.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m <sup>2</sup> )	SURFACES PLANCHER MAXIMALES AUTORISÉES (m <sup>2</sup> )	SURFACES IMPERMEABLES MAXIMUM A RESPECTER (40% à la parcelle) (m <sup>2</sup> )
Lot 1	436	200	174
Lot 2	362	180	144
Lot 3	309	180	123
Lot 4	688	250	275
Lot 5	600	250	240
Lot 6	395	180	158
Lot 7	263	150	105
Lot 8	264	150	105
Lot 9	264	150	105
Lot 10	264	150	105
Lot 11	334	180	133
lilot A	393	350	157
Superficie totale	4 572 m <sup>2</sup>	2 370 m <sup>2</sup>	1 824 m <sup>2</sup>
Espaces communs	1 631 m <sup>2</sup> (soit 26% de la superficie totale) dont 689 m <sup>2</sup> d'espaces verts (soit 11% de la superficie totale)		
Superficie totale de l'opération	6 203 m <sup>2</sup>		

N.B. Les superficies ci-dessus ne seront définitives qu'après le bornage et le mesurage du lot.

Il restera 1500m<sup>2</sup> de surface plancher résiduelle qui sera attribuée par l'aménageur en fonction des besoins.

Les surfaces imperméables sont toutes superficies imperméabilisées comme les constructions, les accès imperméabilisés, les annexes, les terrasses...

Ces surfaces sont imposées dans le cadre de l'étude hydraulique établie par le cabinet ACCETE pour la gestion des eaux pluviales.

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

Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Confère document d'urbanisme en vigueur et pièce PA4.

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

Confère document d'urbanisme en vigueur.

**ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Confère document d'urbanisme en vigueur.

**ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Confère document d'urbanisme en vigueur.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE ET DU PATRIMOINE NATUREL ET URBAIN**

Confère document d'urbanisme en vigueur.

• *Toitures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Tout type de toiture est admis, excepté les couvertures en tôle ondulée galvanisée, en fibrociment et en matériaux brillants.

• *Ouvertures*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

• *Annexes*

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Les toitures et les façades des annexes doivent être en harmonie avec celles de la construction principale et/ou peuvent être traitées avec un parement de bois ou aspect bois.

Les abris ayant un aspect de tôle sont interdits.

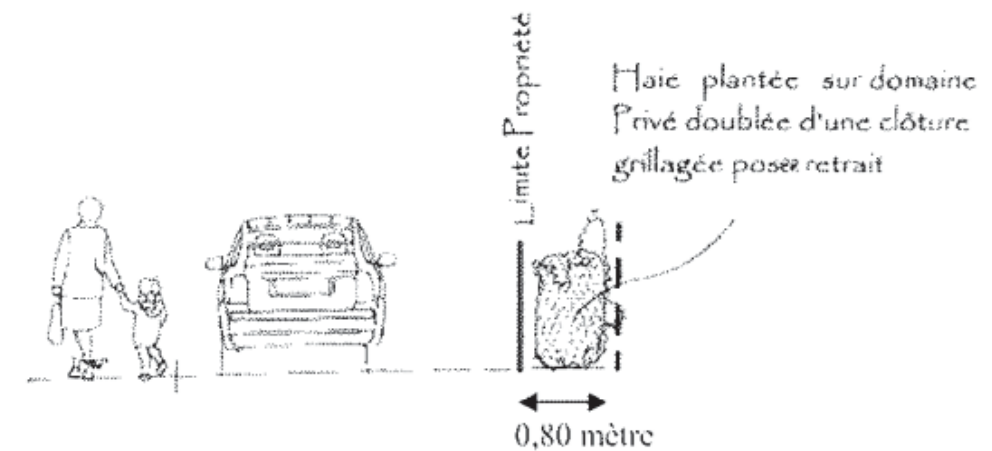
Les couvertures en tôle ondulée galvanisée ou en fibrociment sont interdites.

• *Clôtures*

Confère document d'urbanisme en vigueur et plan des Clôtures (pièce PA 10b).

Les clôtures donnant sur les voies seront positionnées en retrait de 0,80 m de l'alignement, sur le domaine privé, afin de permettre la mise en place d'une haie vive.

Les clôtures en limite de voirie ou espaces publics seront constituées d'un grillage en treillis soudé rigide de couleur noire ou anthracite d'une hauteur maximale de 1,20 m.



Les clôtures en limites séparatives latérales devront respecter le PLU en vigueur sur la Commune de Chaumes en Retz. Tous les types de clôtures sont admis, sauf les clôtures composées de plaques de béton brut, de tôles, de canisses en PVC qui sont interdites. Ces clôtures devront avoir une hauteur maximale de 1,80 m.

• *Pare-vue :*

Pour protéger les zones d'intimité, un pare-vue pourra être réalisé dans le prolongement des maisons.

Cet élément sera en bois. L'ensemble aura une hauteur maximale de 1,80m et pourra être réalisé sur une longueur de 4 m en limite séparative, dans le prolongement de la maison.



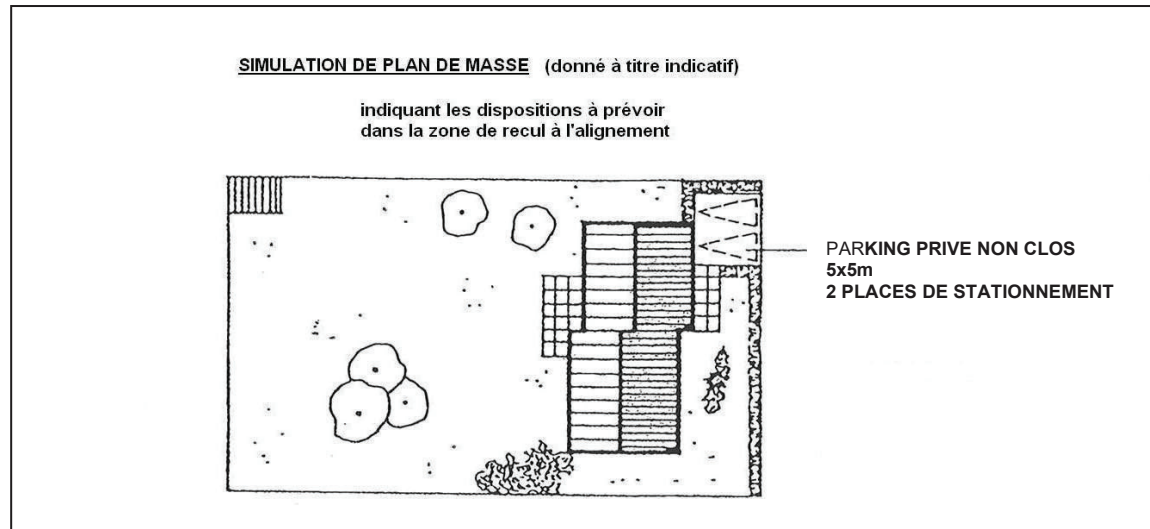
ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Confère document d'urbanisme en vigueur.

Sur chaque lot, excepté l'îlot A, est imposé un emplacement privatif non clos pouvant accueillir 2 places de stationnement.

L'emplacement de ce parking non clos est précisé sur le plan de composition (cf. pièce PA 4). Son emplacement est figé.

**Il est rappelé que tous stationnements prévus pour les activités professionnelles seront obligatoirement réalisés sur la parcelle privative.**



De plus, **5 places de stationnement « visiteurs »** sont réparties sur le lotissement (cf. pièce PA4).

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

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

- La rangée de chênes en limite Nord-Ouest sera préservée en bordure de la liaison piétonne. Pour cela, une zone non-aedificandi est imposé pour le lot 1, équivalent à la largeur des houppiers de ces arbres.
- les arbres référencés en vert sur le périmètre de l'opération, tels que mentionnés au plan de composition pièce PA 4, devront être conservés et entretenus par les acquéreurs des lots (lots 4, 5 et 8).
- Par ailleurs, le PLU impose 20% minimum de la superficie totale en espaces non imperméabilisée, soit 1241 m<sup>2</sup>.  
Pour la présente opération, chaque lot doit respecter 40 % maximum de la surface en espaces imperméables, ce qui donne une surface perméable de 2748 m<sup>2</sup> pour l'ensemble des lots, surface à laquelle on ajoute la surface d'espace vert, soit un total pour l'opération de 3437 m<sup>2</sup>, ce qui est largement supérieure à la superficie demandée.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

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

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

### III – DIVERS

#### III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir qu'en conformité avec l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

#### III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions (y compris les clôtures éventuelles) ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu une autorisation de construire exigée par les textes en vigueur.

#### III.3 TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur permis de construire, des différentes taxes liées à l'autorisation délivrée.

#### III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents réseaux existants mis en place au droit de sa parcelle par le lotisseur.

Fait à Machecoul-Saint Mème, Juin 2022  
CDC CONSEILS