

PA10A. REGLEMENT

TABLE DES MATIERES

<u>TABLE DES MATIERES</u>	<u>1</u>
<u>DISPOSITIONS GENERALES</u>	<u>2</u>
GENERALITES ET CHAMPS D'APPLICATION	2
<u>NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	<u>2</u>
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES	2
ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES	2
ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	2
ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	2
ARTICLE 6, 7 & 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	3
GENERALITES	3
MURS	4
FERMETURES ET OUVERTURES	5
TOITURES	5
CLOTURES	5
PORTILLONS	5
ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	5
ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	5
ARTICLE 14 - TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	6
ARTICLE 15- ENTRETIEN	7
<u>ANNEXE : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR</u>	<u>8</u>


Dominique DUBOIS
 Architecte D.P.L.G.
 13, allée Guillaume Dupuytren
 44800 SAINT-HERBLAIN
 Tél. 06 49 42 22 63
 ddubois.archi@gmail.com

DISPOSITIONS GENERALES

GENERALITES ET CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme de la commune de Palluau en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet 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.

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.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
2. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

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

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé.

(Cf. PA4 + cf. Article 12 - Réalisation d'aires de stationnement).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux eau potable, eaux usées, électricité, téléphone et gaz.

Pour tous ces réseaux, des antennes sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs. Aux lieux précisés sur l'acte de vente, aucune modification ne sera autorisée.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs et devront assumer les coûts de la remise en état. Les constructions seront raccordées aux réseaux électrique et téléphone par des câbles enterrés.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6, 7 & 8 - 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 paysager de la parcelle.

Les implantations des futures constructions seront conformes aux principes définis sur le plan de composition d'ensemble du projet et aux dispositions des articles 1AUh 6, 7 et 8 du PLU en vigueur à la date d'approbation du Permis d'Aménager.

La construction principale devra s'implanter conformément à la zone constructible définie sur le plan de composition. Seul l'abri de jardin, l'annexe de piscine¹ et la piscine pourront venir s'implanter en dehors de cette zone.

Des accroches obligatoires de tout ou partie des futures constructions sont définies sur le plan de composition (excepté pour les lots 1, 4 et 9). Cette accroche peut également se faire par l'intermédiaire d'un carport à condition de prévoir la construction d'un mur maçonné sur la limite séparative et qu'il soit adossé de l'autre côté, au moins partiellement, sur la construction principale.

Seul l'abri de jardin, la piscine ou l'annexe de piscine¹ peuvent être implantés de manière non contiguë à la construction principale. Les autres annexes (garage, ...) devront être implantés de manière contiguë à la construction principale.

L'abri de jardin est autorisé dans la limite d'un par logement.

L'annexe de piscine¹ est autorisée dans la limite d'un par logement.

L'implantation de l'abri de jardin et de l'annexe de piscine¹ peut se faire soit en limite soit en retrait d'au moins 3m.

L'implantation des piscines doit se faire obligatoirement en retrait minimum de 3m par rapport aux limites.

(Cf. PA4).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol de l'abri de jardin ne devra pas excéder 9m².

L'emprise au sol de l'annexe de piscine¹ ne devra pas excéder 9m².

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des futures maisons devra respecter l'article 1AUh 10 du PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

La hauteur de l'abri de jardin et de l'annexe de piscine ne devra pas dépasser 2m50 au faitage.

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

GENERALITES

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

¹ Le terme annexe de piscine correspond à la fois à un local technique dédié à la piscine et à la fois à un pool-house.

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.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter pour une architecture soit résolument traditionnelle, soit résolument contemporaine, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Dans le cas d'un lot situé à l'angle de plusieurs voies, toutes les façades (y compris les pignons) devront faire l'objet d'un travail architectural et devront présenter une ou des ouvertures, sauf les façades situées en limite séparative.

MURS

Il sera encouragé de définir un matériau ou une colorimétrie dominante pour la construction (effet monolithe / mono-matériaux). Il sera possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue. En revanche, les bandes plus soutenues entre deux fenêtres ne sont pas autorisées.

La teinte des enduits devra être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

Deux teintes maximums sont acceptées en façade (le matériau naturel étant considéré comme une teinte). Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de permis de construire.

Teinte d'enduit autorisé pour les volumes principaux :



Blanc de la côte (de chez PRB ou similaire),



Ton pierre (de chez PRB ou similaire)



Ton Aquitaine (de chez PRB ou similaire)

Teinte d'enduit autorisé pour les volumes secondaires, les espaces entre deux portes fenêtres, des renforcements et autres éléments architecturaux



Gris Ouessant (de chez PRB ou similaire)



Carnac (de chez PRB ou similaire)



Cévennes (de chez PRB ou similaire)

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), sont autorisées avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus.

L'abri de jardins sera en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus.

Les murs de l'annexe de piscine devront être avec un enduit neutre et clair conformément aux teintes définies ci-dessus. Dans le cas d'une annexe de piscine en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite) avec une teinte naturelle ou dans une couleur approchant les teintes d'enduit définies ci-dessus, soit enduits

FERMETURES ET OUVERTURES

Le percement des murs devra être simple. Il sera recherché une cohérence et une harmonie dans les ouvertures.

Les volets battants pourront être admis à condition d'être sans écharpes.

Les volets battants de couleur blanche ne sont pas autorisés.

Les volets roulants blanc sont autorisés.

TOITURES

Les toitures seront obligatoirement en tuile demi-ronde en usage dans la région de couleur rouge, orangé et avec une double pente de 36% (soit 20°) à deux versants.

Les toitures en bac acier gris ou zinc en teinte naturelle sont autorisés dans le cadre d'architecture résolument contemporaine.

Des toitures terrasses avec acrotères horizontaux pourront également être acceptés.

Les toitures de l'abris de jardin et de l'annexe de piscine pourront être dans des matériaux différents. Dans tous les cas les matériaux de récupération seront interdits.

Les couvertures pour les vérandas seront libres mais devront s'intégrer à la construction principale.

CLOTURES

Les clôtures seront conformes au règlement d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

PORTILLONS

Les portillons sont autorisés uniquement en retour d'enclave privative non close, et le long d'un cheminement piéton créé dans le cadre de l'opération.

Les portillons devront rester sobres et seront constitués d'un seul et même matériau.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Hauteur maxi : 1m20,
- Largeur maxi : 90cm,
- Intégré à la clôture.

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition (cf. PA4).

Il sera possible de diminuer cette emprise pour permettre à une haie et grillage de prendre place sur les limites, mais il faudra que la surface restante soit suffisante pour permettre à deux véhicules de stationner.

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

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

ARTICLE 14 - TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements maximum	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée
1	Lot Libre	353 m ²	1	1	180 m ²
2	Lot Libre	405 m ²	1	1	180 m ²
3	Lot Libre	375 m ²	1	1	180 m ²
4	Lot Libre	419 m ²	1	1	180 m ²
5	Lot Libre	402 m ²	1	1	180 m ²
6	Lot Libre	405 m ²	1	1	180 m ²
7	Lot Libre	431 m ²	1	1	180 m ²
8	Lot Libre	371 m ²	1	1	180 m ²
9	Lot Libre	416 m ²	1	1	180 m ²
10	Lot Libre	454 m ²	1	1	180 m ²
11	Lot Libre	409 m ²	1	1	180 m ²
12	Lot Libre	390 m ²	1	1	180 m ²
13	Lot Libre	410 m ²	1	1	180 m ²
14	Lot Libre	441 m ²	1	1	180 m ²
15	Lot Libre	397 m ²	1	1	180 m ²
16	Lot Libre	444 m ²	1	1	180 m ²
17	Lot Libre	410 m ²	1	1	180 m ²
18	Lot Libre	343 m ²	1	1	180 m ²
19	Lot Libre	351 m ²	1	1	180 m ²
20	Lot Libre	457 m ²	1	1	180 m ²
21	Lot Libre	352 m ²	1	1	180 m ²
22	Lot Libre	352 m ²	1	1	180 m ²
23	Lot Libre	352 m ²	1	1	180 m ²
24	Lot Libre	351 m ²	1	1	180 m ²
25	Lot Libre	380 m ²	1	1	180 m ²
26	Lot Libre	357 m ²	1	1	180 m ²
27	Lot Libre	408 m ²	1	1	180 m ²
28	Lot Libre	465 m ²	1	1	180 m ²
29	Lot Libre	387 m ²	1	1	180 m ²
30	Lot Libre	388 m ²	1	1	180 m ²
31	Lot Libre	389 m ²	1	1	180 m ²
32	Lot Libre	493 m ²	1	1	180 m ²
33	Lot Libre	347 m ²	1	1	180 m ²
34	Lot Libre	357 m ²	1	1	180 m ²
35	Lot Libre	354 m ²	1	1	180 m ²
36	Lot Libre	369 m ²	1	1	180 m ²
B	Lot Libre	381 m ²	1	1	125 m ²
C.1	Lot Libre	211 m ²	1	1	125 m ²
C.2	Lot Libre	205 m ²	1	1	125 m ²
D	Lot Libre	408 m ²	1	1	125 m ²
E	Lot Libre	408 m ²	1	1	125 m ²
F.1	Lot Libre	218 m ²	1	1	125 m ²
F.2	Lot Libre	217 m ²	1	1	125 m ²
G.1	Lot Libre	198 m ²	1	1	125 m ²
G.2	Lot Libre	266 m ²	1	1	125 m ²
H.1	Lot Libre	207 m ²	1	1	125 m ²
H.2	Lot Libre	290 m ²	1	1	125 m ²
I.1	Lot Libre	192 m ²	1	1	125 m ²
I.2	Lot Libre	213 m ²	1	1	125 m ²
J.1	Lot Libre	267 m ²	1	1	125 m ²
J.2	Lot Libre	185 m ²	1	1	125 m ²
A	Lot destiné à accueillir des logements locatifs sociaux	1044 m ²	9	1	900 m ²
TOTAL		19094 m²	60	52	9255 m²

Surface du périmètre provisoire	26283 m ²
Surface privative	19094 m ²
Surface espaces communs	7189 m ²
Nombre total de logements	60 log.
Nombre de lots créés	52 lots
Nombre de logement / hectare	23 log/ha
Superficie moyenne des lots libres	354 m ²
Ratio stationnement	0,43 place/logement
Surface de plancher disponible	9999 m ²
Surface de plancher distribuée	9255 m ²
Surface de plancher résiduelle	744 m ²

ARTICLE 15- ENTRETIEN

Tous les espaces communs seront gérés et entretenus par la commune conformément à la convention de rétrocession qui a été élaborée entre l'aménageur et la commune.

Un avenant à la convention de rétrocession sera transmis à la collectivité pour venir remettre en conformité le document avec le projet modifié (surfaces modifiées.).

ANNEXE : LIMITE DES PRESTATIONS DUES PAR L'AMÉNAGEUR ET L'ACQUÉREUR

Nature des ouvrages	A la charge de l'Aménageur	A la charge de l'Acquéreur ou du constructeur
Terrassements	Terrassements généraux à l'extérieur des emprises de terrains cédés. Déboisement indiqué sur les plans du permis	Déboisement sur le lot Dessouchage et nivellement à l'intérieur des terrains cédés Drainage Remblaiement et stabilisation Évacuation des déchets ou déblais excédentaires Extraction des ouvrages souterrains situés à l'intérieur du terrain cédé Sondages du terrain.
Voirie	Voirie située sur les parties communes.	Tous travaux à l'intérieur des terrains privés y compris les accès à la chaussée jusqu'en limite de celle-ci.
Assainissement	Réseau EU sous chaussée Branchement EU Ø160 + tabouret Branchement EU de refoulement Réseau EP sous chaussée Branchement EP Ø 160 + tabouret	Tous travaux de desserte à l'intérieur des terrains prévus depuis les branchements amenés en limite de propriété Fourniture et pose des pièges à eaux Fourniture et pose des éventuelles pompes de relevage
Eau potable	Réseau sur domaine public Pose du citerneau de branchement sur domaine public type circulaire piétons	Tous travaux à l'intérieur du terrain privé y compris la pose du compteur, la douille et le clapet anti-retour Pose compteur
Électricité Moyenne Tension	Canalisation moyenne tension en totalité jusqu'aux postes de transformation En cas de poste public, réalisation du génie civil du poste de transformation prêt à recevoir l'équipement MT/BT L'équipement de ces postes dans le cas de distribution publique est à la charge d'ENEDIS	
Électricité - Basse tension	Raccordement BT depuis le poste le plus proche jusqu'à la limite du lot, coffret inclus et branchement sur le réseau principal.	Branchement électrique basse tension à l'intérieur du lot La pose du compteur
Téléphone	Réseau général Génie civil (fourreaux et chambres de tirage) nécessaire au passage Pose d'un citerneau de branchement	Tous réseaux à l'intérieur du terrain cédé à partir de la chambre Téléphone la plus proche y compris le regard.
Espaces verts, espaces libres et clôtures	Élagage des arbres en périphérie	Entretien obligatoire des plantations, écrans végétaux, clôtures et portillons Fourniture et Pose des clôtures, plantation des haies Respect du règlement du lotissement Clôture laissant accès aux compteurs Réalisation de l'éclairage privé à l'intérieur des limites du terrain cédé
Implantation des maisons		Implantation réalisée par le Géomètre de l'opération : 480 € TTC
Protection des ouvrages réalisés et des bornes implantées		Versement de 500€ TTC sur un compte séquestre chez le Notaire.