

LOTISSEMENT "LE HAMEAU DU PROGALAIS"
Chemin du Progalais / Chemin Thobie, commune de Guérande

REGLEMENT ECRIT

Maître d'Ouvrage



IFI AMENAGEMENT
27 B route du Mortier Vannerie
44124 VERTOOU
T 02.51.79.18.96
contact@ifi-amenagement.fr

Architecte



ASA ARCHITECTES
4 Bd du Nord
44350 GUERANDE
T 02.40.61.71.57 / F 02.40.61.70.94
contact@asagimbert.com

B.E.T. Paysage



ATELIER BROUSSAILLE
25B Rue de la Tour d'Auvergne
44200 NANTES
T 06 63 00 55 99
thomas.ferrari@atelierbroussaille.fr

B.E.T. VRD Géomètre Expert



BCG GEOMETRE-EXPERTS
2 Rue de la Gare
44260 SAVENAY
T 02 40 56 91 73
savenay@bcg-geometre-expert.fr

B.E. Hydraulique



ACCETE
16 Rue Jacques Chambon
44200 NANTES
T 06 23 85 09 60
accete@lilo.org

Nature des Travaux : **PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF**

Phase **PA**

Plan : **REGLEMENT ECRIT**

N° pièce Ind.
PAM10-1 2

Echelle:
Format : A4

Dossier n°
2023-0034

Date
Decembre 2025

SOMMAIRE

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF	3
1. DISPOSITIONS GENERALES	4
OBJET DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT	4
PORTEE DU REGLEMENT DE LOTISSEMENT	5
2. REGLEMENTATION DETAILLEE	6
INTRODUCTION	6
DISPOSITIONS SPECIFIQUES A L'OPERATION « HAMEAU DU PROGALAIS »	6
2.1.1. Règles générales d'occupation des sols (PLU : 1.1 et 1.2)	6
2.1.2. Implantation des nouvelles constructions (PLU : 2.1.1)	6
2.1.3. Hauteur et gabarit des nouvelles constructions (PLU : 2.1.2)	9
2.1.4. Expression architecturale, formes, matériaux et couleurs (PLU : 2.2)	11
2.1.5. Réseaux, éléments techniques et des dispositifs liés a la prise en compte des enjeux de développement durable (PLU : 2.2.1 et 3.2)	13
2.1.6. Clôtures (PLU : 2.2.3)	14
2.1.7. Espaces libres et végétation (PLU : 2.3)	16
2.1.8. Stationnements (PLU : 2.4)	19
2.1.9. Espaces publics, voiries et réseaux (PLU : 3.1)	20
3. ANNEXE : EMPRISES AU SOL ET SURFACES DE PLANCHER PAR LOT	22
ANNEXE : GAMME VEGETALE	23

Permis d'aménager modificatif

Liste détaillée des modifications :

1. Poste transformateur ajouté
2. Aire de présentation des OM supprimée/modifiée/créée
3. Modification du cheminement et suppression de la plateforme bois
4. Modification des revêtements de voirie
5. Modification des courées de stationnement (lots 1-2-3) et emplacement des coffrets techniques
6. Modification de l'accès au lot et emplacement des coffrets techniques
7. Accès béton et merlon planté à la charge de l'acquéreur
8. Muret modifié
9. Modification du plan règlementaire graphique
10. Modification du périmètre du Lot 4
11. Modification du nombre d'arbres

Les passages modifiés du présent document sont mis en forme de la façon suivante :

Texte

1. Dispositions générales

Objet du règlement de lotissement

Le règlement écrit de lotissement porte l'ambition d'assurer la cohérence du projet par rapport à l'environnement bâti et naturel dans lequel celui-ci s'insère. Pour cela, il fixe l'ensemble des règles architecturales, urbaines, paysagères et environnementales qui devront être appliquées sur l'ensemble du secteur 1 du Progalais Nord, dont le périmètre est rappelé ci-dessous :



Le règlement du lotissement a une partie graphique (PA10-2) et une partie écrite (PA10-1, le présent document).

À ce titre, il définit le prospect urbain à respecter sur la zone :

- La nature des constructions autorisées
- L'organisation de la desserte aux lots et aux voies publiques
- L'implantation des constructions
- Le gabarit des constructions
- L'aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords
- L'organisation du stationnement
- Le traitement des espaces libres

Portée du règlement de lotissement

Le présent règlement ne reproduit pas les dispositions d'urbanisme applicables au terrain d'assiette du projet auxquelles tout demandeur d'une autorisation devra se référer et qui sont constituées par:

- Le Plan de Sauvegarde et de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine guérandais et plus particulièrement dans la **Zone d'Impact Paysager** dans laquelle s'inscrit le Lotissement « Le Hameau de Progalais ».
- Et le PLU (plan local d'urbanisme) de Guérande et plus précisément celles applicables à l'intérieur de la **zone 1AUB** dans laquelle se situe le lotissement.

L'objet du présent règlement est en effet de souligner les dispositions les plus contraignantes issues des documents d'urbanisme précités et de les compléter par des dispositions réglementaires additionnelles opposables aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Il importe de préciser qu'en cas de contradiction entre ces différentes dispositions réglementaires, ce sont les dispositions les plus restrictives qui trouvent à s'appliquer.

L'équipe de maîtrise d'œuvre, les services instructeurs et l'Architecte des Bâtiments de France porteront une attention toute particulière à la qualité des futurs projets qui composeront l'opération. Ces derniers devront en tout point respecter le présent règlement écrit.

Avant tout dépôt en mairie, les dossiers auront préalablement été étudiés et visés par l'équipe de maîtrise d'œuvre, et par l'Architecte des Bâtiments de France.

Les dossiers remis en mairie sans visa de l'équipe de Maîtrise d'œuvre urbaine ne seront pas instruits.

2. Règlementation détaillée

Introduction

Le présent document a pour seule vocation de préciser les règles adaptées au lotissement par rapport aux autres règlements en vigueur. Il peut être plus restrictif que ces derniers mais pas moins restrictif.

Pour plus de détail et en complément, on pourra donc se référer au préalable au Plan Local d'Urbanisme (**secteur 1AUB**) ainsi qu'au Plan de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine (**PVAP**).

Dispositions spécifiques à l'opération « Hameau du Progalais »

2.1.1. Règles générales d'occupation des sols (PLU : 1.1 et 1.2)

Destination des lots :

Les lots sont destinés à la construction de logements individuels et d'activité de services liés à leur fonctionnement, en cohérence avec le secteur.

Sous-sol :

La construction de parking semi-enterré ou enterré est interdite sur l'ensemble de l'opération.

2.1.2. Implantation des nouvelles constructions (PLU : 2.1.1)

Zones non constructibles :

Des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire cf. PA 10-2 en fond de parcelle ou sur rue. Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine-terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité (développement de continuités écologiques à l'échelle du quartier).

- De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité. Ces espaces devront être végétalisés, avec notamment la plantation de haies de part et d'autre des clôtures ; de permettre des accès au jardin en contournant la maison.
- De créer des distances entre habitations et espace public ou voirie

Aucune construction ne sera autorisée dans la zone non-constructible (terrasse, abri de jardin, local déchets, local vélo, extension bâtie...).

Implantation des piscines :

Les piscines sont autorisées ; néanmoins elles sont soumises à plusieurs contraintes :

- Elles ne pourront être construites sur les zones non constructibles, définies au plan réglementaire cf. PA 10-2 et sur les plans de vente.
- A noter que les piscines sont comptabilisées dans le calcul de l'emprise au sol
- Elles ne seront autorisées que dans les zones d'implantation « volume secondaire » ou « jardin ».
- Elles feront l'objet d'une déclaration de travaux ou seront intégrées au permis de construire, préalablement visé par l'aménageur, l'urbaniste et la ville.

Considérant les enjeux patrimoniaux et paysagers, le bassin devra être implanté de façon cohérente et orthogonale avec le bâti et les limites parcellaires, en présentant une forme géométrique simple. Le liner sera de teinte sombre tout comme les bâches de protections ou d'hivernage. Les margelles et/ou terrasses seront en bois de qualité ou en pierre locale. Les piscines naturelles sont à privilégier.

Implantation des logements individuels et collectifs par rapport à l'espace public

Les implantations se feront en dehors des zones non constructibles et des zones de stationnement repérées au plan réglementaire cf. PA 10-2.

Pour les maisons individuelles, l'implantation du bâti principal devra :

- permettre un accès confortable à la maison
- respecter la limite d'alignement obligatoire
- respecter les retraits en limite d'opération
- respecter les règles d'accroche obligatoire à la limite de mitoyenneté ou les distances de retrait par rapport aux limites latérales

Pour l'opération collective, l'implantation du bâti principal se fera en retrait des espaces publics de manière à dégager un cœur d'îlot végétal permettant de traiter les vis à vis avec les maisons mitoyennes, **et pourra se faire soit en limite des espaces communs, soit en retrait (1,00m minimum)**. La frange paysagère en limite nord et ouest devra permettre d'obstruer les vues depuis et vers les maisons avoisinantes. L'implantation des stationnements et zones non-constructibles seront respectées suivant le plan réglementaire cf PA 10-2.

Implantation des constructions en mitoyenneté :

Certains lots devront respecter l'implantation sur limite séparative qui est définie au plan réglementaire cf. PA 10-2.

Ces implantations ont été travaillées pour s'accorder au contexte urbain et paysager en conservant des rives plantées autour du parc central et en constituant une rive urbaine plus dense au nord du site.

Pour les autres lots, les implantations pourront se faire en limite séparative ou avec un retrait minimum de 1,50m.

L'harmonisation de l'altitude des dalles des constructions sera assurée par le respect des cotes imposées sur chacun des lots. Ces hauteurs de dalle seront précisées sur les plans de vente individuels.

Implantation des annexes :

A l'exception des lots 1-2-3, les garages sont interdits, à moins d'être incorporés au volume principal de la maison.

Pour les lots 1-2-3, les dimensions maximales autorisées en largeur et longueur pour un garage sont les suivantes :

- Lot 1A : 3,70m x 6,20m

- Lot 1B : 3,00m x 6,50m

- Lot 1C : 3,00m x 6,50m

- Lot 2A : 3,70m x 6,20m

- Lot 2B : 3,70m x 6,20m

- Lot 2C : 3,70m x6,20m

- Lot 3A : 3,00m x6,50m

- Lot 3B : 3,00m x6,50m

Plusieurs implantations sont possibles pour les annexes type abris de jardin, bûchers, local 2 ou 3 roues :

- Soit accolées à la maison
- Soit intégrées au volume de la maison
- Soit en limite séparative non accolées à la maison

Les annexes de type abris de jardin ne pourront dépasser une surface d'emprise au sol de 12m².

Emprise au sol :

Sur chaque lot, un coefficient d'emprise au sol est donné, en annexe du présent règlement, par tranche de surfaces foncières pour s'inscrire dans l'objectif d'une emprise au sol maximale de 0.35 sur l'ensemble de l'opération conformément au PLU. Il en découle une surface de plancher maximale par lot.

2.1.3. Hauteur et gabarit des nouvelles constructions (PLU : 2.1.2)

Hauteur

La hauteur des constructions nouvelles, à l'égout des toitures comme au faîtage, doit être cohérente avec la volumétrie des constructions voisines à l'opération. La construction doit par ailleurs respecter la topographie naturelle du site.

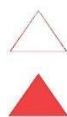
Pour les logements individuels, il est imposé (*suivant repérage sur Plan Règlementaire graphique PA10-2*) une hauteur maximum de :

- de 4m50 à l'égout et 8m au faîtage

ou

- de 6m à l'égout et 9m au faîtage

selon les secteurs identifiés au plan réglementaire cf. PA 10-2.



Pour l'opération collective au Lot 4, conformément à l'OAP, une hauteur moyenne

correspondant à R+1 avec un étage de combles sera privilégiée, avec des variations de hauteur à étudier pour limiter le dépassement du bâti sur la ligne d'horizon depuis le nord du site. Les maisons ne pourront dépasser 9m de hauteur.

Les annexes (abris de jardin, locaux 2 ou 3 roues, local déchets, bûchers...) ne pourront dépasser une hauteur de 3m à l'égout ou à l'acrotère, **et 3,50m au point le plus haut.**

Volumétrie

Le bâti sera de volume simple et sobre, avec un volume principal avec une toiture à 2 pans de même pente, en évitant une trop grande complexité de volumes.

Les opérations collectives seront de préférence traités dans des gabarits similaires aux maisons individuelles.

Toitures

Le volume principal devra impérativement respecter une toiture à deux pans, avec une **pente de 40°** imposée pour les toits en ardoise naturelle.

Les opérations collectives seront également traités avec des toitures à deux pans, qui pourront être scindées en séquences pour rester dans des volumes similaires aux maisons individuelles.

Les toitures à 2 pans seront couvertes d'ardoise naturelle posée aux crochets teintés pour s'harmoniser avec la teinte de la toiture, faîtage en tuile terre cuite scellé à bain de chaux sans surépaisseur, DEP et gouttière en zinc.

Les châssis de toit sont tolérés dans la mesure où ils sont de dimensions 78*98, composés avec les ouvertures de la façade et limités à 2 par pan de toit (hors collectifs). Ces derniers seront encastrés dans le pan de toit. La pose de store extérieur est proscrit.

Pour les opérations collectives, dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine, d'autres matériaux tels que le zinc, le plomb, le cuivre, peuvent être autorisés dans la limite du respect des objectifs généraux cités dans le PVAP et le PLU.

Les volumes secondaires à RDC pourront être traités avec une toiture double pente, monopentée ou en toiture terrasse.

Les **garages ou carports** devront être traités avec une toiture double pente ou monopentée, les toits plats sont proscrits (sauf pergola).

Les toitures de type «pointe diamant» sont interdites ; Les croupes sont interdites.

Dans le cas de maisons mitoyennes, l'architecte-urbaniste coordonnateur du lotissement accompagnera les choix d'épannelage entre les constructions voisines. Il mettra en cohérence les projets de manière à gérer les mitoyennetés.

Faîtage

Les orientations des lignes de faîtage du bâti principal devront respecter celles définies au plan réglementaire cf. PA 10-2.

Implantations altimétriques

La cote NGF correspondant au Niveau fini 0.00 devra respecter les cotes réglementaires imposées.

Les bâtiments, qu'il s'agisse des maisons individuelles ou des opérations de logements collectifs, devront s'implanter dans la pente naturelle du site, en recherchant une cote de seuil évitant au maximum les déblais-remblais.

Pour les îlots collectifs, un calage altimétrique fin devra permettre un accès de plein-pied aux logements en rez-de-jardin.

2.1.4. Expression architecturale, formes, matériaux et couleurs (PLU : 2.2)

Nature des matériaux de façade

Les matériaux destinés à recevoir un traitement de type enduit devront obligatoirement être recouverts.

Les enduits seront de teinte uniforme à l'ensemble de l'habitation, sans baguette apparente. Les enduits bicolore et tous aspects décoratifs sont proscrits. Les teintes retenues pour les matériaux de façade devront être en conformité avec le règlement du PVAP.

Les matériaux et enduits de façade doivent s'inspirer des couleurs et textures des façades voisines réalisées le plus souvent en pierre de granite et enduit traditionnel à la chaux de teinte blanche.

Différents types de matériaux sont proscrits en façade :

- Enduits monocouches en 1 passe
- Enduits projetés, grattés ou ribbés
- Utilisation de matériaux nus prévus pour être recouverts
- Matériaux reconstitués
- Imitations de matériaux
- Bardage et volets en applique ou en tableau (type persiennes) en PVC

En cas de choix d'enduit de façade, l'aspect de celui-ci sera lisse, taloché ou brossé.

Enduit à l'éponge, écrasé rustique, sont également possibles.

Les bardages bois sont autorisés. Les bois devront être naturels et grisants ou sombres.

Menuiseries extérieures

Les menuiseries extérieures devront impérativement mettre en avant des profilés fins et un dessin épuré. Les menuiseries plastiques sont interdites, conformément au règlement du PVAP.

Tous les systèmes d'occultation devront être en harmonie avec le reste de la façade (matériau, couleur, dessin, découpage). Les caissons de volets roulants ne doivent pas être visibles en façade ou pignon. Les tabliers des volets roulants doivent être de même colori que les châssis des menuiseries extérieures.

Les volets coulissants et/ou battants sont à privilégier.

Les teintes retenues pour les menuiseries extérieures devront respecter le règlement du PVAP.

De par leurs emplois excessifs et impactants, les teintes noires et/ou gris anthracite ne sont pas adaptées à l'environnement existant et tendent à banaliser le bourg. En ce sens, il sera préféré une teinte neutre, type gris coloré proche des teintes pierres ou des enduits traditionnels par exemple, d'aspect plus cohérent avec l'environnement existant.

2.1.5. Réseaux, éléments techniques et des dispositifs liés a la prise en compte des enjeux de développement durable (PLU : 2.2.1 et 3.2)

Antennes râteau et paraboles :

Les antennes râteau et paraboles sont interdites sur l'ensemble de l'opération. La fibre sera déployée pour internet et la télévision.

Coffrets techniques et boîtes aux lettres :

Les compteurs techniques (électricité, gaz) et la boîte aux lettres seront regroupés au sein d'un coffret localisé en limite de propriété, et dissocié du bâti.

Un dispositif d'habillage en bois naturel permettra une meilleure intégration de l'ensemble.

Les coffrets techniques devront être dissimulés dans la continuité des clôtures, et ne pas générer d'élément technique isolé.

L'habillage devra être décrit dans le permis de construire.

Déchets :

Les bacs de déchets ne devront pas être visibles depuis l'espace public hors période de collecte.

La collecte sera faite au porte à porte pour l'ensemble des lots individuels, ou sur de petites zones mutualisées regroupant les bacs de plusieurs maisons

En dehors de la période de collecte, les conteneurs sont stockés dans un mobilier spécifique dont la localisation est spécifiée sur le plan réglementaire PA 10-2. Cet espace est mis en œuvre à la manière d'un placard extérieur. Il est en bois d'une permettre le rangement de 2 conteneurs (*le dimensionnement des conteneurs sera indiqué par CAP ATLANTIQUE*)



Pour les collectifs et BRS ceux-ci présenteront leur bac sur une aire de présentation située au **nord-est du Lot 4, au droit de la voie nord-sud créée entre les lots 1 et 2.** Des locaux fermés devront par ailleurs être aménagés à l'intérieur du programme collectif pour stocker les bacs en dehors du temps de collecte.

Dans le cadre de la loi sur le compostage obligatoire des biodéchets, en application depuis le 1^{er} janvier 2024, il sera prévu la mise en place d'un composteur collectif pour les logements collectifs, et/ou ainsi des composteurs individuels mutualisés ou non pour les maisons individuelles. La décision d'un compostage collectif ou individuel sera décidée lors de la première AG de l'ASL (cf cahier des charges).

2.1.6. Clôtures (PLU : 2.2.3)

Pour rappel, les clôtures, tant en type qu'en position, sont imposées et repérées au plan réglementaire cf. PA 10-2

Elles ont pour vocation de :

- libérer la façade d'entrée donnant sur la rue
- gérer l'intimité des jardins arrière de vie entre eux ou vers l'espace public

On trouve 2 types de clôture :

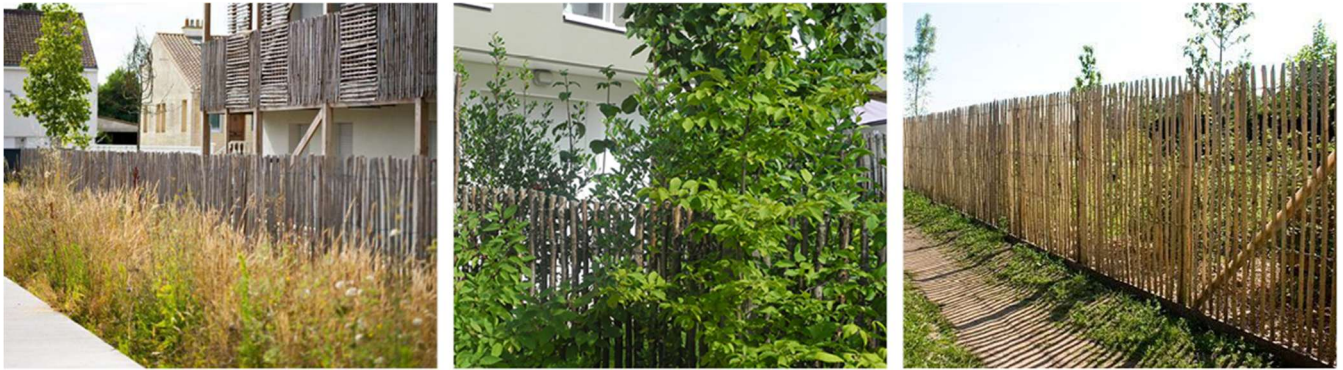
type 1 : clôture regardant l'espace public. Elle est positionnée strictement suivant le plan PA 10-2. Pour les façades d'entrées, la clôture est à l'alignement de la façade principale. Pour les pignons et la façade arrière les clôtures ferment le jardin, soit en étant positionnée à la limite de propriété ou en recul de 1m de la limite, cette répartition est clairement indiquée dans le plan PA 10-2. Il est autorisé, et devra être spécifié dans le cadre du permis de construire ou d'une demande de travaux, la création d'un portillon d'accès au jardin dans la clôture.

Nature et dimension de la clôture :

hauteur 1m20

nature ganivelle et poteaux bois, la pose des ganivelles est verticale.

cette clôture sera systématiquement accompagnée d'une haie.



Type 2 : clôture regardant un riverain du lotissement. Son rôle est de créer l'intimité entre les jardins sans créer une occupation trop forte de l'espace. Elle est positionnée sur la limite de propriété, cette répartition est clairement indiquée dans le plan PA 10-2.

Nature et dimension de la clôture :

hauteur 1m60

nature ganivelle et poteaux bois, la pose des ganivelles est horizontale ou verticale.

cette clôture sera systématiquement accompagnée de plantes grimpantes pour renforcer l'effet pare-vue.



Cas particulier pour le lot 1 : muret pierre à rénover. En limite de propriété sur le jardin d'entrée, il sera à conserver et rénové le muret de pierre existant et son linéaire sera poursuivi dans l'angle Est pour fermer le jardin avant. Des accès piétons sont percés dans le muret pour chaque maison.

Cas particulier pour le lot 17 : muret pierre à construire. En limite de propriété sur le jardin d'entrée, il sera édifié un muret en pierre d'une hauteur de 50cm pour répondre à celui mis en place dans l'autre angle du carrefour. Ce dispositif permet de marquer clairement cet angle et de protéger l'îlot.

Cas particulier pour les lots 8 et 9 : haie à créer côté rue Frère Robert dans la continuité des haies des maisons riveraines.

2.1.7. Espaces libres et végétation (PLU : 2.3)

Zones non constructibles

Pour rappel, des zones inconstructibles sont imposées et repérées au plan réglementaire cf. PA 10-2 en fond de parcelle ou sur rue.

Elles ont pour vocation de :

- Préserver des espaces de pleine terre sur chaque parcelle, afin de favoriser l'écoulement des eaux de pluie et assurer le maintien de la biodiversité (développement de continuités écologiques à l'échelle du quartier)

De créer des distances entre les habitations, afin de garantir une certaine intimité. Ces espaces devront être végétalisés, avec notamment la plantation de haies de part et d'autre des clôtures.

OBLIGATIONS A RESPECTER POUR LES LOTS

Arbre existant à conserver (lot concerné : 8) : 1 sujet.



Arbre à planter : pour chaque lot, le plan PA 10-2 positionne des arbres imposés. Ils respectent la palette végétale suivante, au choix du porteur de projet.



Jardin avant ouvert (lots concernés : 1 / 2 / 3) : le jardin entre la façade d'entrée et le chemin Thobie et maintenu ouvert visuellement. C'est un jardin d'accueil ou toute clôture est interdite. Il fera l'objet d'un aménagement à l'initiative du propriétaire. Il est autorisé la mise en place d'une haie basse en limite de lot dont les arbustes ne dépassent pas 1m20 de développement. Cette haie basse respecte la palette végétale suivante, au choix du porteur du projet.



Bandes vivaces entre les stationnements (lots concernés : 6 / 7 - 8 / 9 - 10 / 11 - 14 / 15) : dans le cas où les stationnements ne sont pas organisés en courée mais en place perpendiculaire sur rue, une bande de plantes vivaces est mise en place sur la limite de propriété, sur une largeur de 50cm par lot. Ce dispositif permet le cas échéant de gérer de différences de niveau entre les lots et le stationnement. Cette bande de vivaces est au choix du porteur du projet. La palette ci dessous est indicative comme base possible d'essences adaptées à cette situation.



Massif bas (lot concerné : 4) : ponctuellement il sera mis en place un massif bas suivant le

plan pour couturer le lot avec son environnement proche. Ce massif bas respecte la palette végétale suivante, au choix du porteur du projet en mélangeant au minimum 3 des ces essences végétales.



Haie en merlon largeur 1m50 (lots concernés : **5 à 17**) : le jardin d'entrée est marqué par la création d'un merlon planté. Ce merlon est d'une largeur de 1m50 et d'une hauteur de 1m. Il est constitué de terre végétale. Il est planté d'une haie d'arbustes de 2 lignes en quinconce, l'espacement entre les arbustes est de 1m. Cette haie en merlon respecte la palette végétale suivante en mélangeant les 5 essences.

Haie largeur 1m (lots concernés : tous les lots du lotissement) : toute haie respectera la prescription suivante. Un linéaire précisé dans le plan réglementaire PA 10-2 est à planter obligatoirement. Le propriétaire d'un lot peut ajouter de la haie au delà des positions indiquées dans le plan réglementaire à condition de respecter les obligations précédentes. Cette haie est constituée d'une ligne d'arbuste plantés avec un espacement de 1m. Cette haie respecte la palette végétale suivante en mélangeant les 5 essences



2.1.8. Stationnements (PLU : 2.4)

Accès aux lots

L'implantation des accès aux lots devra strictement respecter celle figurant au plan réglementaire cf. PA 10-2.

-  accès aux lots véhicule + piétons (implantation provisoire)
-  accès secondaire possible piéton (jardin)

Stationnement

Toutes les parcelles de logements individuels disposeront de deux places de stationnement accolées, identifiées sur le plan réglementaire cf. PA 10-2, accessibles depuis l'espace public.

Ces places auront comme dimensions :

- place aux dimensions PMR: 3,30 m de large par 5.00 m de long
- place aérienne : 2,50 m de large par 5.00 m de long,

Les garages seront possibles pour tous les lots,

- soit implantés dans l'emprise du volume principal (intégré à la maison), à l'alignement obligatoire et en limite séparative, de façon à laisser la place extérieure ouverte devant la maison,
- soit comme construction séparée (uniquement pour les lots 1a, 1b, 1c, 2a, 2b, 2c, 3a, 3b) .

Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16 et 17 :

Chaque propriétaire d'une parcelle aura à sa charge la fourniture et la pose d'un revêtement perméable favorisant l'écoulement des eaux de pluie, de type pavés béton (ou pierre) à joints enherbés ; il sera mis en œuvre sur les deux places 25 m² de stationnement (selon création d'un garage), soit sur une surface totale de 14 à 32 m².

Les graviers sont proscrits pour des questions de pérennité.

Lots 5, 12, 13, 16, 17 : stationnements organisés en courées

Les courées de stationnements aériennes seront également traitées avec un revêtement perméable pour une superficie de 25 m² par lot : pavés béton (ou pierre) à joints enherbés, dalles béton + engazonnement. L'enrobé est proscrit. Les graviers

sont proscrits pour des questions de pérennité.

Pour les lots 5-6-7-8-9-10-11-12-13-14-15-16-17, les haies en merlons à la charge des colotis.

Pour les lots 5-8-9-12-13-16 et 17 les accès en béton sont à la charge de l'acquéreur.

Lot collectifs : stationnements organisés en lisière ouest du Lot 04

Les places de stationnements aériennes seront également traitées avec un revêtement perméable : pavés béton (ou pierre) à joints enherbés.

L'enrobé est proscrit. Les graviers sont proscrits pour des questions de pérennité.

Matériaux prescrits :



Locaux vélos des petits collectifs :

Ils seront facilement accessibles et largement ouverts sur l'extérieur (parois ajourées permettant l'éclairage naturel).

2.1.9. Espaces publics, voiries et réseaux (PLU : 3.1)

1 – Réseaux divers

Chaque lot disposera de branchements individuels aux réseaux d'eau potable, d'électricité et de télécommunication (téléphone et fibre optique). La réalisation des travaux sera conforme aux prescriptions des concessionnaires.

2 – Assainissement

Eaux usées

Chaque lot disposera d'un tabouret de branchement individuel raccordé au collecteur commun d'eaux usées en mode gravitaire. Les hauteurs de dalle imposées sur les plans de vente individuels devront être respectées afin d'assurer la bonne évacuation des eaux usées du logement dans le réseau.

Afin d'éviter toute difficulté de rejet des eaux usées dans le collecteur commun, les lots 8 et 9 devront respecter une hauteur de dalle minimum de 44.50m (cote NGF).

Eaux pluviales

Chaque lot (hors lot 4) sera équipé d'un système de rétention des eaux pluviales d'un volume de 2.0 m³ avec un débit de fuite de 1.0 l/s. Le système mis en œuvre sera un stockage sous parking privatif composé d'une épaisseur de GNTP 30% de vide sur 27 cm de hauteur (pour 25 m² de stationnement privatif).

Les lots 1, 2 et 3 seront équipés de ce système pour chacun des logements.

Le surplus des eaux pluviales pourra être rejeté dans le branchement individuel dont disposera chacun des lots. Ce dernier sera raccordé au réseau commun d'eaux pluviales. Texte modifié

Le lot 17 ne dispose pas de branchement individuel pour le rejet du surplus de ses eaux pluviales non infiltrées dans le réseau EP du lotissement. Il reviendra aux acquéreurs du lot de prévoir un système complémentaire, en sus de celui imposé à tous les lots, pour être complètement autonome dans la gestion et l'infiltration de leurs eaux pluviales. Ce système sera décrit dans le dossier de demande de Permis de Construire.

Le lot 4 devra prévoir son propre système de gestion des eaux pluviales, pour un volume de rétention à déterminer en fonction du projet de construction, avec un débit de fuite de 1.0 l/s. Le système mis en œuvre sera détaillé dans le dossier de permis de construire.

3. Annexe : Emprises au sol et surfaces de plancher par lot

Sur chaque lot de logements individuels, un coefficient d'emprise au sol est donné, par tranche de surface foncière, pour s'inscrire dans l'objectif d'une emprise au sol maximale de 0.35 sur l'ensemble de l'opération conformément au PLU.

16-déc	LE HAMEAU DU PROGALAIS					
	assiette foncière	13657 m²				
	Lots	Superficie (m²)	stationnements	Emprise au sol maximum	Surface de Plancher maximum (m²)	coefficient emprise au sol
chemin Thobie	LOT 1 dont:	841	6,00	324		
	lot 1a	280	(garage+aérien) 2	106	145	38%
	lot 1b	219	(garage+aérien) 2	103	145	47%
	lot 1c	342	(garage+aérien) 2	120	145	35%
	LOT 2 dont:	1050	6,00	390		
	lot 2a	301	(garage+aérien) 2	115	150	38%
	lot 2b	410	(garage+aérien) 2	156	150	38%
	lot 2c	339	(garage+aérien) 2	129	150	38%
	LOT 3 dont:	670	4,00	268		
	lot 3a	258	(garage+aérien) 2	122	145	47%
	lot 3b	412	(garage+aérien) 2	145	180	35%
ilot social	Lot 4 collectif+BRS	2149		860	1000	40%
terrains à bâtir	Lot 5	356		125	180	35%
	Lot 6	348		122	180	35%
	Lot 7	320		122	180	38%
	Lot 8	356		135	180	38%
	Lot 9	315		110	180	35%
	Lot 10	338		118	180	35%
	Lot 11	338		118	180	35%
	Lot 12	506		177	200	35%
	Lot 13	506		177	200	35%
	Lot 14	340		119	180	35%
	Lot 15	340		119	180	35%
	Lot 16	506		177	200	35%
	Lot 17	506		177	200	35%
espace vert	espace vert privé	738				
	total	10523		3638	4630	
	total emprise au sol 35%	3683				

Tableau modifié

Annexe : Gamme végétale

