

MAÎTRISE D'OUVRAGE



27bis, rue du Mortier Vannerie
CS 52411
44124 VERTOU Cedex
Tél. 02 51 79 18 96
E-mail : accueil@ifi-amenagement.fr

CONCEPTION



ARCHITECTURE
27bis, rue du Mortier Vannerie
CS 52411 44124 VERTOU
Tél. 02 51 79 18 91
architectes@acdm-architecture.fr

GEOMETRE ET
MAÎTRISE D'OEUVRE



MYRIADE

Géomètres-Experts fonciers D.P.L.G.
3 place de l'Europe 44400 REZE
Tél: 02.40.75.66.60
e-mail : contact@myriade-ge.fr

Département de la Loire-Atlantique

Commune de LA TURBALLE

Bd de l'EUROPE / Ch des DORNABAS

LE CLOS DE LA FREGATE
PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

Dossier : 231009

26 MARS 2024

Indice	Date	Modifications	Visa

PIECE

PA10

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe en sus du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (zone 1AUa), les conditions d'insertion de l'Opération dans la réglementation générale d'urbanisme.

Il ne s'applique qu'aux espaces privatifs et publics, Il fixe les règles et servitudes générales dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. L'ambition du projet est de créer un quartier innovant et écologique, dans une démarche de développement durable.

Il décrit ainsi les règles minimum à observer pour une meilleure vie en collectivité.

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

CHAMP D'APPLICATION

Les règles et recommandations décrites dans le présent cahier s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur pour la Commune de LA TURBALLE.

Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- Dans les rapports de propriétaires entre eux.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages et intérêts.

DÉFINITION DES LOTS

Le lotissement comprend 15 lots ou llots, dont les caractéristiques sont les suivantes :

Lot	Désignation	Nbr de logements	Surf de plancher Maxi
1	Lot libre	1	200 m ²
2	Lot libre	1	200 m ²
3	Lot libre	1	200 m ²
4	Lot libre	1	200 m ²
5	Lot libre	1	200 m ²
6	Lot libre	1	200 m ²
7	Lot libre	1	200 m ²

8	Lot libre	1	200 m ²
9	Lot libre	1	200 m ²
10	Lot libre	1	200 m ²
C1	Lot libre	1	200 m ²
C2	Lot libre	1	200 m ²
D	Lot libre	1	200 m ²
Ilot A	Logements collectifs	17 en accession	1000 m ²
Ilot B	Logements collectifs	20 logements sociaux	1200 m ²
50			4800 m²

La Surface de Plancher totale maximum du lotissement est de : **4800 m²**.

TITRE II – DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIERE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les prescriptions concernant le règlement annexé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune sont applicables au présent lotissement.

Cependant, les prescriptions ci-après apportent des précisions à certains articles, où complètent ceux-ci en raison d'éléments particuliers, propres au lotissement.

Dans le cas du présent lotissement, dont le terrain d'assiette fait l'objet d'une division en propriété, les règles édictées par le PLU pour l'implantation des constructions sont appliquées à chaque parcelle issues de la division et ce, au titre de l'exception prévue par l'article R151-21 du code de l'urbanisme.

OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions de maisons à usage d'habitation et leurs annexes.

Les constructions destinées à l'exercice de profession libérale ou assimilée pourront être autorisées.

Des équipements tels que les piscines ou véranda pourront être réalisés sur cette opération.

Les clôtures et les équipements reliés aux réseaux et aux voiries sont autorisés.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'elles font l'objet d'un traitement paysager de qualité.

1 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article précédent sont interdites.

2 / OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

3 / ACCES ET VOIRIE

La desserte des lots sera assurée par des voies internes au lotissement.

Les accès devront se faire à partir des emplacements prévus sur chaque parcelle et figurant sur le plan de composition (PA4).

L'emplacement des aires de stationnement devra être respecté afin de laisser libres les places publiques dites « visiteurs ».

4 / DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, en souterrain, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et de téléphone. Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour permettre son raccordement.

Pour tous ces réseaux, les amorces de branchement seront réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs.

Afin de réguler les eaux pluviales, il est imposé, sur chaque lot libre de constructeur, que les eaux pluviales soient conduites vers une cuve de stockage de 2000L minimum, complétée, si la nature du sol le permet, par un puisard d'infiltration d'un volume suffisant dont seul le trop-plein serait conduit vers le tabouret de branchement construit en façade du lot. Ces cuves de stockage des eaux pluviales seront obligatoirement enterrées et ce quelle que soit leur capacité. En cas d'utilisation d'eau de pluie à usage domestique, les réseaux intérieurs de distribution seront obligatoirement indépendants du réseau public de distribution pour éviter toutes pollutions. Si un puisard est impossible, l'acquéreur devra fournir les résultats d'essais du sol en confirmation.

En cas de réalisation des constructions à un niveau inférieur aux branchements réalisés ne permettant pas une évacuation gravitaire des eaux vers le branchement prévu, l'acquéreur fera son affaire des moyens à mettre en œuvre pour permettre leur relèvement (pompes...) ou leur infiltration.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs, lors de l'édification de leurs constructions

Les constructions seront raccordées au réseau électrique et téléphone par des câbles enterrés.

L'acquéreur ne pourra s'opposer à la pose d'un élément technique (coffret...) en limite de sa parcelle.

5 / CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition (PA4), les surfaces portées ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

6 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

L'implantation des emprises constructibles est reportée sur le Plan de Composition (PA4). Les constructions doivent dès lors respecter le recul minimum défini par ce plan

Le plan de composition indique notamment les zones constructibles dans laquelle toute construction nouvelle doit s'implanter, signalée par les légendes "**Zone d'implantation des volumes principaux & volumétrie à étage**",

L'implantation, la volumétrie et l'épannelage des constructions doivent être pensés pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l'intimité.

7 / IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Pour chaque lot, le « **Plan de Composition** » indique une bande d'implantation des volumes principaux et volumétrie à étage.

Le « **Plan de Composition** » indique si les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales ou non. En cas d'implantation en retrait, ce dernier doit être au minimum de 3 mètres.

Lorsque sur le Plan de Composition figure une indication de "**Zone non constructible sauf clôtures**", seule la construction des clôtures est permise sur ce périmètre.

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

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

9 / EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

10 / HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

11 / ASPECT EXTERIEUR

Implantation et volume des constructions

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment des constructions voisines qui y sont implantées.

Les dispositifs et équipement liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (hors récupérateurs des eaux pluviales qui doivent être enterrés) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager.

Aspect des constructions :

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Afin de répondre à cet objectif, une mission de coordination architecturale est prévue entre lots et sera assurée par le VISA obligatoire de l'architecte de l'opération avant le dépôt du permis de construire.

La dominante architecturale devra rester autant que possible parallèle ou perpendiculaire aux limites de lots.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie. Ils ne seront alors pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Dans un contexte où les éléments de bâti traditionnel prédominent, il conviendra de limiter l'expression architecturale contemporaine à une réinterprétation du bâti traditionnel en privilégiant des volumes simples.

Les maisons à ossature bois sont autorisées

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les pignons de constructions donnant sur des rues devront être traités comme des façades avec percement.

Locaux de services - Implantation et aspect :

Des annexes ou piscines pourront être édifiées suivant les modalités en vigueur sur la commune et le plan de composition (PA4). Les piscines sont autorisées uniquement en zone constructible.

Les matériaux des annexes devront être de même nature et d'aspect que ceux utilisés pour la construction principale. Les annexes visibles depuis les espaces publics devront être composées

avec la construction principale et réalisées avec des matériaux de même nature et aspect. Les annexes devront être accolées à la construction principale.

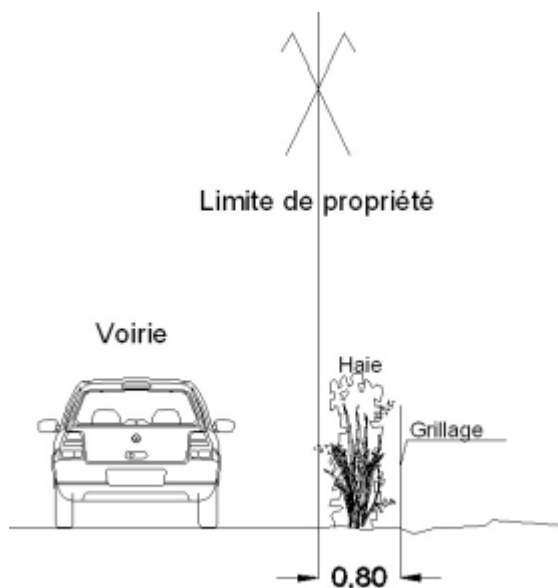
Les constructions métalliques sont interdites.

Clôtures / Haies :

- A l'alignement des voies intérieures

La clôture sera constituée d'une haie libre ou taillée, doublée ou non d'un grillage métallique. Celui-ci sera plastifié vert-foncé sur poteau de même couleur, d'une hauteur maximum de 1.20m implanté à l'arrière de celle-ci à au moins 0.80m en retrait de la limite de propriété ; la haie ne devra pas excéder une hauteur de 1.20m

La hauteur des clôtures peut exceptionnellement être portée à 1.50m en limite de voie si les espaces intimes sont situés côté rue pour des raisons liées au bioclimatisme.



L'utilisation du grillage seul est interdite.

Les acquéreurs prendront à leur charge les raccordements de trottoirs ou chaussées après construction des clôtures. Ces raccordements seront effectués à l'identique.

En façade avant des jardins, les clôtures devront se retourner vers la construction afin de libérer une aire de stationnement non close dans l'esprit du croquis ci-après, article 12

Pour les clôtures situées à l'angle de plusieurs voies et afin de préserver l'intimité, la hauteur de la clôture ne donnant pas sur la voie servant d'accès au lot est fixée à 1.50m.

- Clôtures en limites séparatives au-delà de la marge de recul éventuelle de la construction

Les clôtures éventuelles doivent être constituées :

- soit par un mur bahut en pierres ou enduit comme les constructions, d'une hauteur maximum de 0,80 mètre, surmonté éventuellement par un dispositif à claires-voies (grille, lisse, lames, ...), la hauteur de l'ensemble n'excédant 1,20 mètre.
- soit par un mur d'une hauteur maximum de 1,50 mètre non surmonté de grille ou grillage ;
- soit par un grillage de couleur verte sur poteaux bois ou sur piquets métalliques fins de couleur verte d'une hauteur maximum de 1,80 mètre.

Une hauteur de mur supérieure est autorisée pour des murs de clôtures édifiés dans le prolongement des murs de qualité en pierres existants. La hauteur maximale ne peut alors excéder la hauteur du mur existant.

Les clôtures en limites séparatives peuvent être doublées d'une haie vive composée d'essences diversifiées conformément à l'annexe 1.

Plantations :

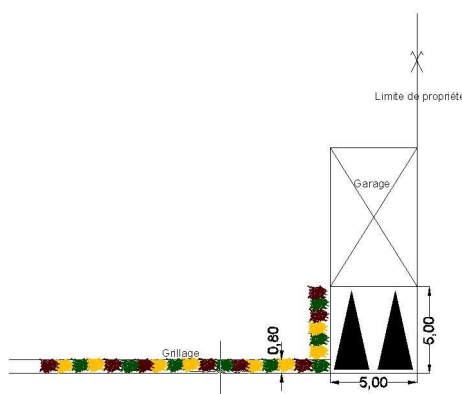
Chaque lot devra planter au minimum 1 arbre de haute tige d'essence locale sur son terrain.

Les plantations plantées par l'aménageur seront **conservées et protégées. Elles ne pourront être supprimées que pour des raisons techniques ou de sécurité avérées et sous réserve d'accord de la commune.**

12 / STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des emprises publiques et voies.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie Il sera exigé deux emplacements véhicule de dimension totale 5.00x5.00m minimum à l'intérieur des lots (voir plan ci-après).



L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits dans cet espace).

En cas de construction destinée à l'exercice d'une profession libérale, le stationnement nécessaire à l'activité devra être réalisé sur la parcelle

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électricité, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes télécom, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leurs lots. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

13 / ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements paysagers, réalisés par le lotisseur ou par l'Association Syndicale ne pourront être supprimés, sauf pour des raisons techniques ou de sécurité avérées.

La marge de recul hors aire de stationnement sera végétalisée avec soin et si possible paysagée.

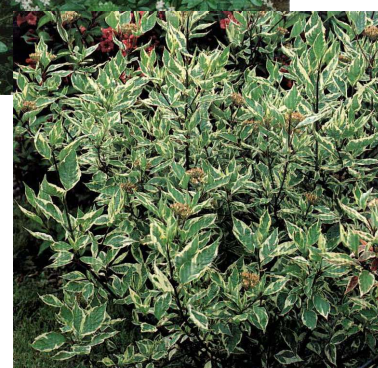
14 / POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible pour chaque lot est définie dans le tableau page 2

ANNEXE 1 : VEGETAUX

Les haies privatives sont constituées par un mélange de plusieurs essences d'arbustes à feuilles persistantes ou non :

- Laurier tin - *Viburnum tinus*
feuillage persistant
forme arrondie
floraison blanc rosé de décembre à avril
- Photinia - *Photinia x fraseri* 'Red Robin'
feuillage persistant
forme érigée
jeunes pousses rouge vif
floraison en avril-mai
- Oranger du Mexique - *Choysia ternata*
feuillage persistant
forme arrondie
fleurs blanches de mars à mai puis en été
- Cornouiller blanc - *Cornus alba* 'Ellegantissima'
feuillage caduc
forme arquée
bois rouge vif très décoratif en hiver
floraison blanche en avril-mai
- Viorne - *Viburnum plicatum* 'Lanarth'
feuillage caduc
forme étalée
floraison blanc en mai



Cette liste peut être complétée par des essences offrant une variété de couleurs diversifiée mais ayant toujours un caractère rustique adaptée à la région et au site :

- Forsythia - *Forsythia* Mélée d'Or 'Courtaneur'

feuillage caduc

forme arrondie

floraison jaune en mars



- Ceanothe - *Ceanothus thyrsiflorus*

feuillage persistant

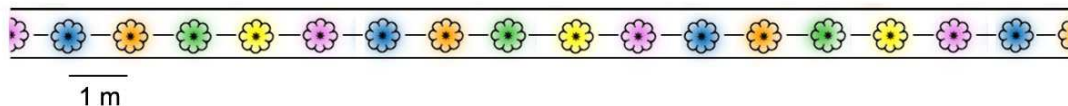
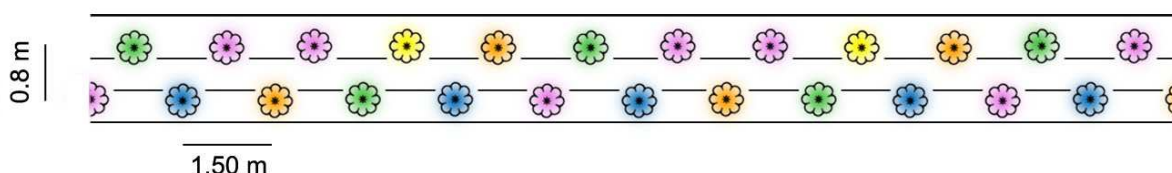
forme arrondie

floraison bleu clair en mai-juin



Afin de présenter une richesse végétale et une qualité esthétique, les haies devront être constituées de plusieurs essences. L'intérêt des haies polypécifiques est multiple :

- elles jouent un rôle d'écran vis à vis des voisins grâce aux différentes formes des végétaux qui s'associent et se complètent;
- elles offrent un caractère ornemental toute l'année grâce à l'utilisation de feuillages, floraisons et fructifications variées;
- elles sont moins sensibles à une attaque parasitaire ou un accident climatique, et la perte d'une espèce n'entraîne pas la destruction de la haie dans son entier.



Afin de permettre le bon développement des végétaux et la qualité esthétique de la haie, les plantations se feront sur deux lignes en quinconce, en alternant les essences. Une séquence végétale sera répétée plusieurs fois, donnant une ossature et une unité au jardin.

Les plantations peuvent être réalisées sur une seule ligne. Le manque d'épaisseur de la haie devra être compensé par un rapprochement des végétaux pour obtenir un étoffement végétal.

La conduite en haie libre nécessite tout de même une taille annuelle pour éviter que les espèces les plus vigoureuses n'étouffent les autres espèces de croissance plus lente.

