

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

AC
DM

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 du Temple de Bretagne

rue du Grand Pont

LES JARDINS DU TEMPLE
PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT

Dossier : 231010

23 JUILLET 2024

Indice	Date	Modifications	Visa
a	11/09/2024	Clôtures + portillons	NM
b	04/11/2024	Accès / Haie 16 à 19 / Coef imperméabilisation	NM
c	12/05/2026	Chap 12 : suppression stationnement dans le bâti	NM

PIECE

PA10

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe en sus du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (zone Ubb), 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 minimales 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 du Temple de Bretagne.

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 quel 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 19 lots, 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
11	Lot libre	1	200 m ²
12	Lot libre	1	200 m ²
13	Lot libre	1	200 m ²
14	Lot libre	1	200 m ²
15	Lot libre	1	200 m ²
16	Lot libre	1	200 m ²
17	Lot libre	1	200 m ²
18	Lot libre	1	200 m ²
19	Lot libre	1	200 m ²
			3800 m²

La Surface de Plancher totale maximum du lotissement est de : **3800 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.

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, les caves et les équipements reliés aux réseaux et aux voiries sont autorisées.

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 les places publiques dites « visiteurs » dédiées à cet usage.

A noter le coefficient d'imperméabilisation de 35%, sur chaque parcelle, imposé par le PLU et décrit ci-dessous au paragraphe 15. Afin de permettre une plus grande « constructibilité » du lot, les accès devront être réalisés dans un matériau perméable.

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/noues, 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.

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 définies ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

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

L'implantation des constructions est indiquée sur le plan de composition (PA4)

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 les lots individuels, le « **Plan de Composition** » indique une bande d'implantation des volumes principaux et volumétrie à étage.

Pour les lots 15, 16 & 18,19, le « **Plan de Composition** » indique une zone d'implantation obligatoire sur les limites latérales afin de constituer un « front bâti ». De même la position de leurs éventuelles annexes est imposée comme indiqué sur ce plan. Enfin, la façade des lots 15 à 19 doit être implantée pour au moins 2/3 de sa longueur sur la ligne de recul figurant sur le « **Plan de Composition** »

Le « **Plan de Composition** » indique aussi 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**", les constructions sont interdites sur ce périmètre. Néanmoins, des annexes ou piscines d'emprise au sol inférieures à 20 m² et dont la hauteur totale est inférieure à 3.50m pourront être édifiées dans la zone signalée par la légende " **Zone non constructible sauf annexes H<3.50m et d'emprise<20 m² et clôtures** ».

En bordure des espaces vert de l'opération et sans indications du plan de composition, ce sont les règles de l'article 7 du PLU concernant les limites par rapport aux emprises publiques qui s'appliqueront.

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.
A noter les restrictions liées à l'imperméabilisation maximum des sols (voir article 15 ci-après)

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 devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Les techniques destinées à favoriser la gestion des eaux de pluie à la parcelle, telles que le stockage, l'infiltration ou la réutilisation pour des usages domestiques sont obligatoires. Aucune exception en cas d'impossibilité technico-économique.

Aspect des constructions :

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

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.

Les dispositifs et équipement liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l'environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l'architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé.

Toitures :

Les souches de cheminée seront axées sur le faîtage et sorties de préférence à l'aplomb des pignons.

L'utilisation de panneaux solaires ou panneaux photovoltaïques sera autorisée à condition qu'ils s'insèrent dans la composition générale de la construction et qu'ils n'apparaissent pas comme des éléments rapportés. Les climatiseurs et pompes à chaleur seront placés de préférence à l'arrière de l'habitation.

Les percements de châssis ouvrants en toiture devront être dans l'alignement des ouvertures de façades

Locaux de services - Implantation et aspect :

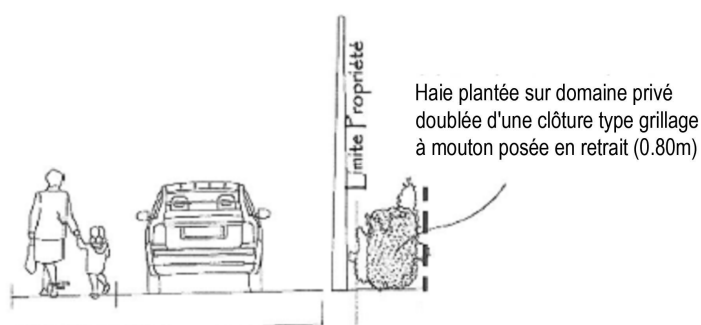
Des annexes ou piscines pourront être édifiées suivant les modalités en vigueur sur la commune et le plan de composition (PA4)

Les 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 constructions métalliques sont interdites.

Clôtures :

Afin de permettre l'écoulement naturel des eaux pluviales et le rejet dans les noues, les clôtures seront composées de haie végétale avec possibilité d'incorporer en retrait uniquement un grillage à mouton sur poteaux bois (cf schéma ci-dessous)



Les hauteurs seront celles définies dans le PLUi en vigueur sur la commune.

Pour les limites séparatives entre deux lots :

Il sera autorisé un mur bahut d'une longueur de 6ml et d'une hauteur maxi de 1.80ml seulement dans la continuité du pignon existant, l'enduit devra être identique à celui du pignon.

Les portillons :

Il n'est pas prévu la mise en place de portillons. Néanmoins ils peuvent être envisagés sous réserve qu'ils débouchent sur un espace public adéquat. Il est dans ce cas souhaité de traiter ces portillons en bois pour s'harmoniser avec l'ensemble du quartier. Les essences de chêne ou châtaigner sont à privilégier. Le portillon se situera dans la continuité du gabarit de la clôture

Haies :

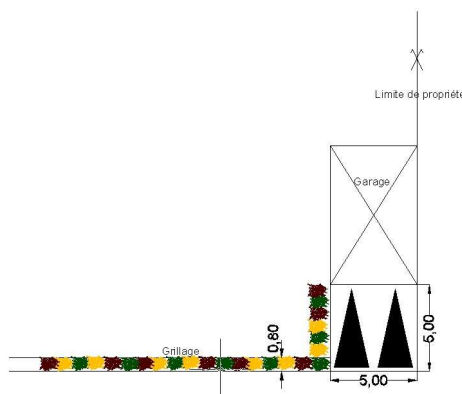
Les haies végétales ne devront pas être monospécifiques et seront réalisées conformément à l'annexe 1.

Pour les lots 16 à 19, la haie plantée par l'aménageur le long de la rue du Grand Pont devra être maintenue et entretenue afin de conserver l'uniformité visible depuis la rue. Elle ne pourra être supprimée, sauf pour des raisons techniques ou de sécurité avérées.

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 pages 2

15 / IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Données :

Surface du terrain : **9618 m²**

Surface approximative des lots privatifs : **6087 m²**

Surface maximale autorisée d'imperméabilisation à la parcelle (35%) : **répartis comme ci-après :**

Tableau de répartition des surfaces imperméabilisées autorisée par lot,

Lot	Désignation	Surf Parcelle approximatives	% d'imperméabilisation maximum par lot	Surf pondérée d'imperméabilisation maximum par lot
1	Lot Libre	313	35%	109
2	Lot Libre	311	35%	109
3	Lot Libre	324	35%	113
4	Lot Libre	301	35%	105
5	Lot Libre	364	35%	127
6	Lot Libre	301	35%	105
7	Lot Libre	292	35%	102
8	Lot Libre	377	35%	132
9	Lot Libre	348	35%	122
10	Lot Libre	310	35%	109
11	Lot Libre	313	35%	110
12	Lot Libre	320	35%	112
13	Lot Libre	316	35%	111
14	Lot Libre	300	35%	105
15	Lot Libre	304	35%	106
16	Lot Libre	311	35%	109
17	Lot Libre	314	35%	110
18	Lot Libre	352	35%	123
19	Lot Libre	316	35%	111
Total :		6087		2130

ANNEXE 1 : VEGETAUX

Les haies notamment toutes les haies privatives des lots devront être 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

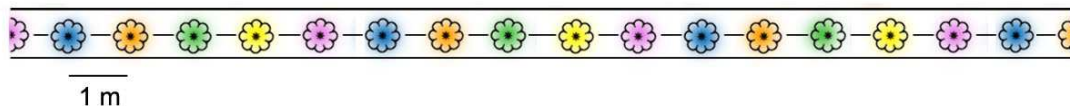
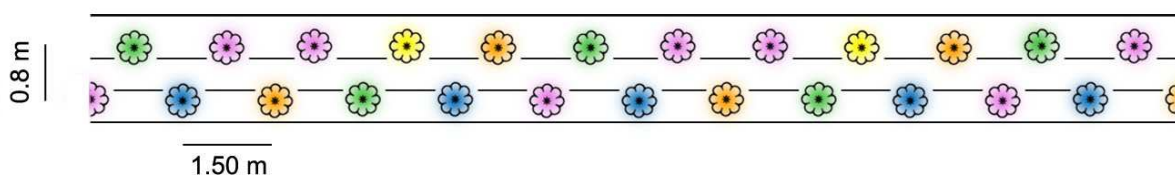
forme arrondie

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.

