

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement s'applique aux espaces privatifs du lotissement dénommé « LES Chênes Verts » » situé sur la Commune de La Turballe (Loire Atlantique).

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune à savoir le P.L.U. applicable dont il précise les dispositions.

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.

À 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 terrain objet du lotissement est situé en Secteur 1 AUB du Plan Local d'Urbanisme

VISA DE L'ARCHITECTE CONSEIL

Tout projet de construction principale doit être soumis à l'avis ("visa") de l'architecte désigné par l'Aménageur :

> L'acquéreur transmettra par mail, avant son dépôt à la mairie, les pièces graphiques du permis de construire pour examen et approbation à l'architecte, **Monsieur Dominique DUBOIS, 10 A Allée de l'Amiral Halgand 44240 La Chapelle sur Erdre, mail : ddubois.archi@gmail.com.**

> Il statuera sur la qualité générale du projet, la nature et la couleur des matériaux de façade et sa cohérence par rapport au règlement du lotissement.

> **L'accord se conclut par un VISA qui sera transmis à l'acquéreur et joint à la demande de Permis de Construire auprès de la Commune. Ce visa ne vaut pas autorisation au titre du droit de l'urbanisme.**

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.

Voir P.L.U.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES.

. Les constructions de maisons à usage principal d'habitation et leurs annexes. Les piscines, les capteurs solaires (eau chaude ou photovoltaïques) sont autorisés dans le respect des règles de l'orientation d'aménagement et de programmation secteur 1Aub « le clos des Simons » et du règlement du PLU

Un seul logement est autorisé par parcelle.

Les constructions destinées à l'exercice des professions libérales ou assimilée et des services pourront être autorisées. Le stationnement lié à l'exercice de cette activité libérale devra être prévu sur la parcelle.

La réunion de deux lots contigus pourra être autorisée. Dans ce cas, abstraction sera faite de la limite séparant ces deux lots

ARTICLE 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DE TERRAIN PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES.

Toutes les parcelles sont desservies par les voies nouvelles de desserte du lotissement. Aucun accès individuel ne pourra être créé sur les voies préexistantes. **Un seul accès véhicule est autorisé par parcelle**, Il s'effectue uniquement par une aire de stationnement privative

ARTICLE 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT.

Chaque construction sera obligatoirement raccordée, en souterrain, aux amorces de branchement réalisées par l'Aménageur sur les réseaux d'eau potable, d'eaux pluviales, d'eaux usées, d'électricité, de téléphone et de gaz si cela est possible.

Cas spécifique des eaux pluviales :

Afin de répondre au règlement du zonage pluvial du PLU, chaque acquéreur devra réaliser sur son lot un dispositif permettant l'infiltration des pluies courantes conformément à la note méthodologique établie par la société ACCETE en annexe du présent règlement. Une note de calcul sera à produire pour chaque lot ou ilot.

ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DE TERRAINS CONSTRUCTIBLES.

Les constructions étant raccordées aux réseaux d'assainissement, aucune superficie minimale n'est imposée.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES.

Les constructions nouvelles doivent être implantées dans le respect des dispositions du présent règlement.

L'implantation des constructions s'inscrivant dans le cadre d'un projet urbain cohérent, C'est le plan de composition qui précise, pour les constructions individuelles, les zones d'implantation et peut imposer des reculs. Ces zones non constructibles sont signalées par la légende « **recul obligatoire par rapport aux emprises publiques ou voies** » sur le plan de composition.

Pour l'ensemble des lots, les garages devront obligatoirement respectés un recul de 5 mètres.

Pour l'ilot A, ce sont les dispositions du PLU qui s'appliquent

Précisions particulières à l'opération :

D'une manière générale l'implantation des maisons devra tenir compte des critères suivants : l'ensoleillement, la gestion de la mitoyenneté, la perception des volumes depuis l'espace public et l'aménagement paysagé de la parcelle.

Pour les lots exposés Nord, il est conseillé d'implanter la maison en retrait de la voirie pour bénéficier d'un jardin ensoleillé sur le devant.

Chaque lot vendu fera l'objet de l'établissement d'un plan individuel qui pourra préciser, outre le bornage du terrain, les règles qui s'appliqueront en complément des règles du P.L.U.

Ce plan sera obligatoirement joint à la demande de Permis de Construire.

Sur le permis de construire, les cotes altimétriques de l'espace de stationnement privatif, au contact direct avec l'espace public, devront être précisées et indiquées sur le plan masse.

Pour les constructions groupées sur l'îlot A, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.

7.7.1. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Les constructions peuvent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre

- soit sur une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

- soit à distance des limites en respectant des marges latérales, au moins égales à la demi-hauteur de bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 3 m.

Précision particulière à l'opération :

La plupart des lots orientés EST/OUEST auront une obligation d'implantation sur la mitoyenneté Nord, permettant ainsi de libérer un pignon Sud pour un meilleur ensoleillement des pièces de vie. L'obligation d'implantation en mitoyenneté sera indiquée sur le plan de vente du lot.

Les lots 1,2,12 et 13 supporteront une servitude de non aedificandi de 5.00 m , par rapport aux limites de fond de lot .

Pour les constructions groupées sur l'îlot A, ce sont les règles du PLU qui s'appliquent

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sans objet.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL.

Le coefficient d'emprise au sol maximal est fixé à 0.60 par lot, et le coefficient de pleine terre est fixé à 0.40 min.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La Hauteur des constructions sera conforme au PLU, soit 7 mètres au sommet des façades et 11 m au point le plus haut

Pour les abris de jardin réalisés en dehors de l'emprise constructible, la hauteur à l'égout ne devra pas dépasser 2,00 m avec une hauteur maximale au faitage de 3,00 m.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

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

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.

D'une manière générale, sauf cas de projets d'innovation architecturale, les bâtiments devront être de conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Pour assurer la cohérence urbaine et architecturale générale, l'avis de l'architecte conseil désigné par l'aménageur est obligatoire avant tout dépôt du permis de construire.

Les façades et pignons

Les façades devront être étudiées avec un bon ordonnancement et un bon équilibre des ouvertures.

Les pignons donnant sur l'espace public ne seront pas aveugles, ils devront être traités comme des façades à part entière, et comporter au moins une ouverture.

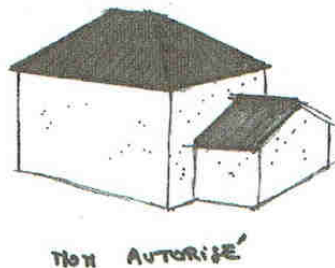
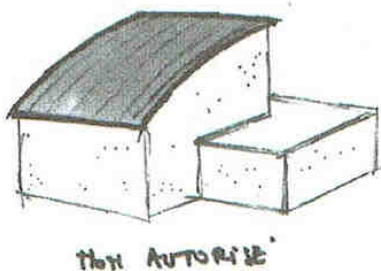
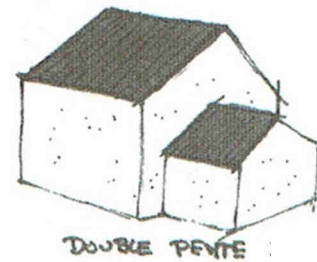
L'usage du bois est autorisé sur les maisons (ossatures et bardage), les annexes et abri de jardin.

Toitures

Les couvertures ardoises à 2 versants sont autorisées dans des pentes de 40°.

Elles peuvent être réalisées en ardoise naturelle ou avec des matériaux de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Les couvertures en croupe ne sont pas autorisées.

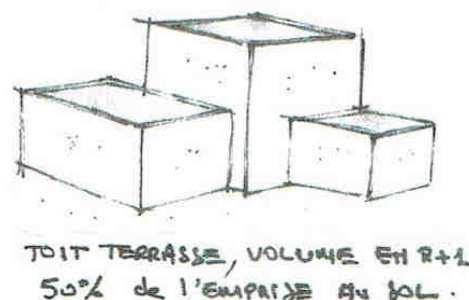


Les châssis de toit devront être encastrés.

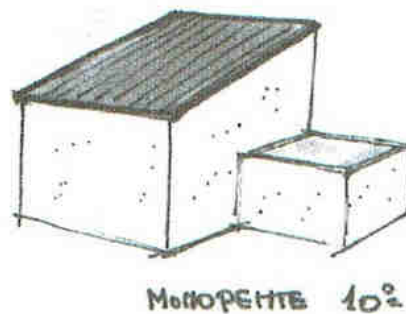
La couverture en tuiles n'est pas autorisée.

Lorsque les zones d'implantation indiquent que 2 lots peuvent construire en mitoyenneté, le positionnement des bas de pente du volume principal ne sont pas autorisés sur la limite mitoyenne.

Dans le cas d'une architecture contemporaine, des toitures terrasses traitées avec des acrotères horizontaux sont autorisées, dans le cas d'un étage, celui-ci ne devra pas dépasser 50 % de l'emprise totale au sol de la maison.



Des toitures monopentes en zinc ou métallique aspect zinc avec joints debout, pourront également être acceptées, avec des pentes minimum de 10°.



Les volumes secondaires seront librement définis. Néanmoins, sur ces volumes, les toitures terrasses ou végétalisées seront privilégiées afin de diminuer l'ombre portée susceptible de diminuer l'ensoleillement des propriétés voisines.

Les menuiseries

Les menuiseries de couleur blanche ne seront pas autorisées.

Les menuiseries devront être soit de couleur gris foncé : RAL 7016, soit de couleur noire : RAL 9005.

Elles seront de préférence en alu, elles pourront être en PVC ou mixte mais dans les 2 couleurs prévues.

Les volets roulants seront de préférence en alu de la teinte des menuiseries, toutefois ils pourront être en PVC Blanc avec la lame finale dans la teinte de la menuiserie.

Les portes d'entrée et de garage devront être dans la teinte des menuiseries.

Les proportions des ouvertures seront de préférence plus hautes que large.

Les portes fenêtres supérieures à 3m devront présenter 3 vantaux.

Les enduits de façade

De façon à créer une unité architecturale sur l'ensemble du lotissement, la teinte des enduits du volume principal devra être de couleur blanche dans une référence « blanc de la côte » ou « blanc Noirmoutier » de chez PRB ou similaire.

Des teintes d'enduit plus marquées pourront être autorisées dans des nuances de gris clair, (« gris Ouessant », « gris Carnac »), ou ocre clair, (« Cévennes ») de chez PRB ou similaire. Ponctuellement ces teintes pourront être utilisées pour souligner un volume, un détail architectural : retrait sur hall d'entrée, panneau entre 2 portes fenêtres au rdc

Les bandes d'enduit de couleur entre les fenêtres ne sont pas autorisées.

Seules les finitions « lisses » et « gratté » seront acceptées.

Des variantes aux préconisations précédentes pourront être acceptées dans le cadre de conception résolument contemporaine présentant des innovations architecturales.

Les maisons en ossature bois, avec parement bois teinte naturelle sont autorisées. Dans le cas de bois peint, les couleurs devront être les mêmes que celles définies pour les enduits.

Les abris de jardins

Ils pourront être réalisés en bois teinte naturelle ou en maçonnerie dans la même teinte que le volume principale de la maison, leur surface ne pourra pas excéder 12,00 m².

Leur hauteur à l'égout ne devra pas excéder 2,00 m, et 3,00 m au point le plus haut.

CLOTURES : Précision particulière à l'opération :

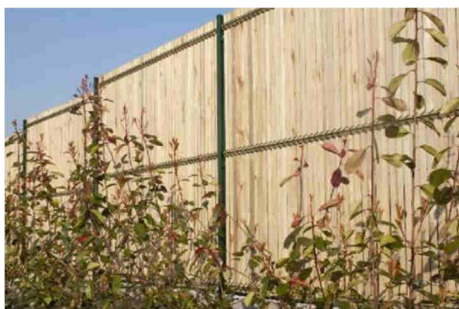
EN LIMITE DE L'ESPACE PUBLIC OUVERT A LA CIRCULATION VEHICULE ET DES ESPACES COMMUNS

La présence ou non de clôtures, leurs caractéristiques (hauteurs, matériaux, mise en œuvre, couleur, etc...) contribuent directement aux ambiances des espaces publics et aux perceptions visuelles offertes ou non aux piétons (porosité visuelle, transparence à rez-de-chaussée). Leur rôle « d'entre deux », d'interfaces, de limites est constitutif de la qualité du cadre de vie. L'ensemble des clôtures d'un lot sera traité de manière cohérente et coordonnée.

C'est l'aménageur qui plantera une haie d'essence varié en bordure des lots avec l'espace public. Les acquéreurs pourront doubler le cas échéant la haie avec un grillage rigide d'une hauteur maxi de 1,20 m pour les haies en bordure de la voie publique et de 1m50 pour les lots en bordures avec les espaces communs.

EN LIMITE SEPARATIVE ET DE FOND DE PARCELLE

En dehors d'une marge de recul de 5,00 m par rapport à l'alignement de la rue, où les clôtures ne devront pas dépasser 1.20m ,la hauteur maximum des clôtures en limite séparative et fond de parcelle est fixée à 1,80 m. Elles seront réalisées sur poteaux métalliques en grillage rigide de couleur gris, dans lesquels pourront être insérés des lames en bois (cf. image de référence) ,pour assurer une meilleure intimité visuelle des résidents en limitant les vues directes sur les espaces de vie intérieures et extérieures.



Les murets ne seront pas autorisés hormis les murets techniques supportant les boîtes aux lettres et les coffrets techniques. Dans le cas où ces murets seraient réalisés, ils devront être enduit de ton Blanc Noirmoutier de chez PRB ou similaire.

Portillons :

Les portillons d'entrée doivent s'ouvrir sur l'intérieur de la propriété. Les portillons devront être traités en grillage rigide dito clôtures

ARTICLE 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.

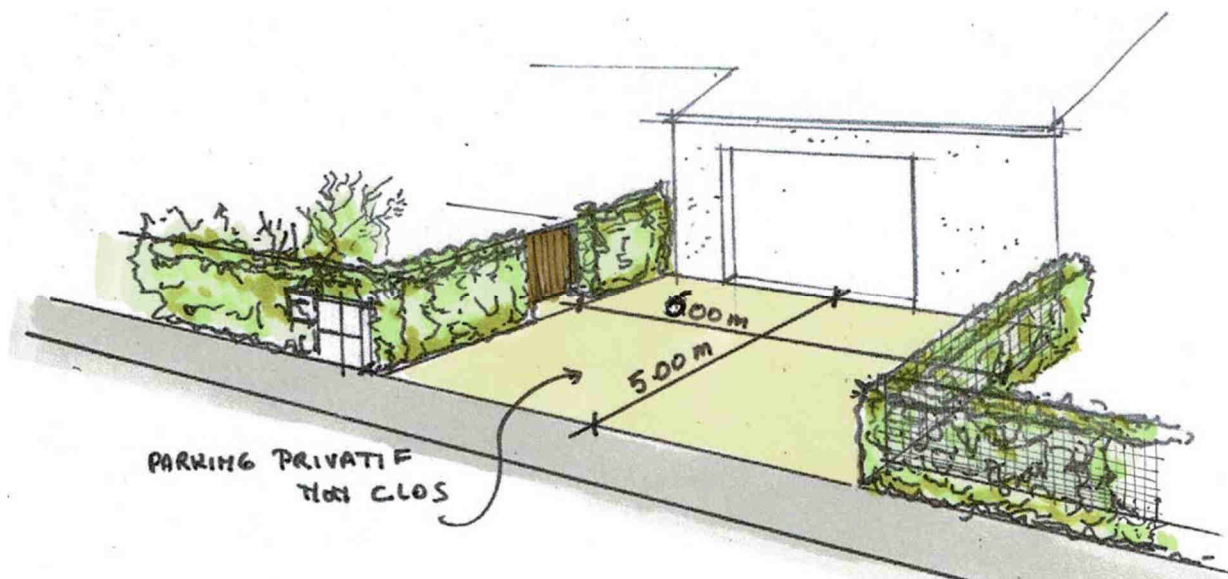
Le P.L.U. exige pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement par logement sur la parcelle. Ces dispositions ne s'applique pas à l'ilot A prévu pour la construction de logements sociaux

Précision particulière à l'opération :

Pour chaque lot, au minimum deux places de stationnement obligatoires seront réservées dans l'emprise de la parcelle sous forme d'une aire de stationnement non close directement accessible de la voie publique ; la dimension de cette aire de stationnement sera au minimum de 6 m x 5 m.

La position de ces aires de stationnement est imposée sur le plan de composition. Dans tous les cas, la position de ces emplacements devra figurer sur le plan masse de permis de construire.

Lorsque sur le Plan de Composition figure l'indication "**Aire de stationnement obligatoire pour 2 véhicules ouvert sur l'espace public**", les constructions et autres dispositifs constructifs légers tel que pergola et marquises couvrant tout ou partie de ces espaces sont **interdit**.

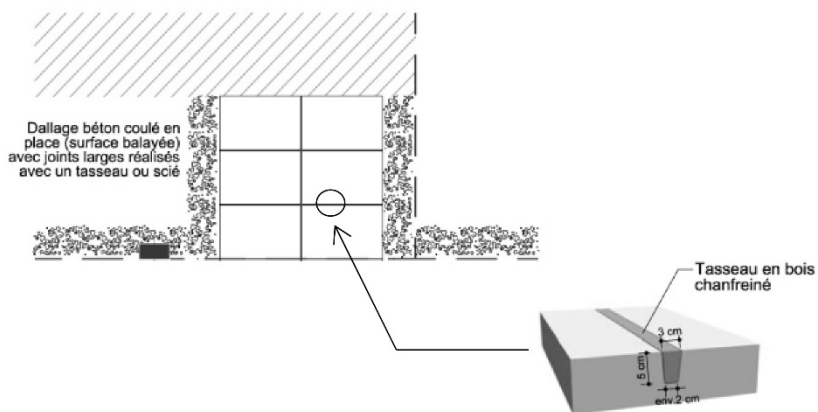


La pente de cette aire de stationnement devra être dirigée vers l'espace public ou vers la construction suivant les contraintes d'adaptation au sol. Dans le cas d'une pente dirigée vers la construction, il devra être installé un système de récupération des eaux pluviales raccordé au réseau général de la construction.

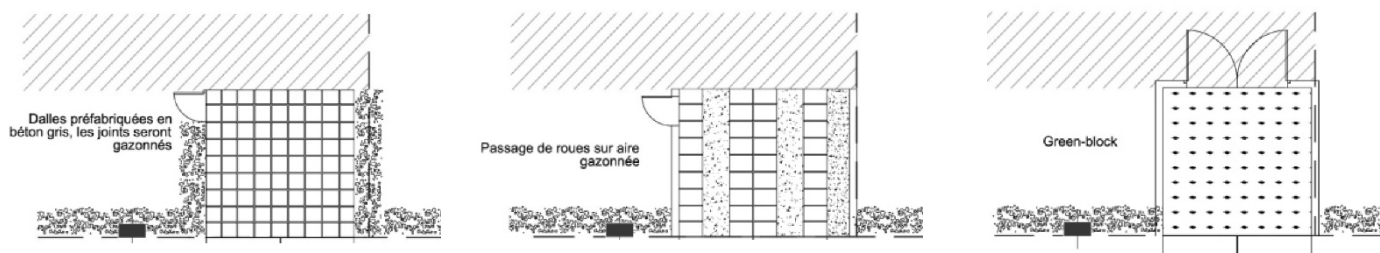
Le traitement au sol de ces aires de stationnement devra être exécuté avec des matériaux perméables pour partie, soit en pavés autobloquants de forme carré, soit en green-blok, soit en gravillons blanc associés à une structure en nid d'abeille. **Aucun revêtement imperméable ne sera autorisé.**

RAPPEL DE LA REGLE POUR LES STATIONNEMENTS

Pour les constructions individuelles, il est exigé **2 places de stationnement par logement individuel**, non closes, localisées sur la parcelle et ouvertes sur la voie publique. Ces aires de stationnement disposeront d'une taille de 6,00 m de largeur par 5,00 m de profondeur.



EXEMPLE DE TRAITEMENTS



Illustrations du texte réglementaire ne pouvant en aucun cas s'y substituer

ARTICLE 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS.

Les arbres existants signalés sur le plan de composition hors parcelles privatives sont à conserver. A ce titre des mesures de protections pourront être prises lors de la construction des maisons pour protéger les frondaisons et le système racinaire des arbres conservés.

L'espace libre dans les marges de recul par rapport à l'emprise publique devra bénéficier d'un aménagement minéral et végétal esthétiquement soigné.

De plus chaque propriétaire devra planter un arbre de Haute tige dans la zone hors construction de son terrain.

Sur certains terrains des arbres seront plantés par l'aménageur pour assurer une continuité paysagère avec les boisements existants. Ces arbres devront être entretenus par les acquéreurs et ne devront en aucun cas être supprimés. Ils figureront sur les plans de vente.

Précisions particulières à l'opération :

La Surface Plancher totale du lotissement est fixée 6000 m² suivant le tableau ci-dessous :

N° de lot	Surface de plancher autorisée
1	250 m ²
2	250 m ²
3	250 m ²
4	250 m ²
5	250 m ²
6	250 m ²
7	250 m ²
8	250 m ²
9	250 m ²
10	250 m ²
11	250 m ²
12	250 m ²
13	250 m ²
14	250 m ²
15	250 m ²
16	250 m ²
17	250 m ²
18	250 m ²
19	250 m ²
20	250 m ²
llot A	1000 m ²
Total	6000 m ²

ARTICLE 14 : PARTIES COMMUNES.

Les équipements et parties communes de l'opération (voirie, espaces libres, réseaux, etc..) seront cédés gratuitement à l'Association Syndicale Libre.

L'Association Syndicale Libre sera chargée de la gestion de ces espaces et équipements et de leur entretien jusqu'à leur éventuel classement dans le domaine public.