



BARBERY  
CATTANEO  
GAUTIER

## DÉPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

### Commune de PONTCHÂTEAU

*Lieudit « La Noé »*

FONCIER  
URBANISME  
COPROPRIÉTÉ  
BORNAGE  
TOPOGRAPHIE  
BUREAU  
D'ÉTUDES - VRD  
EXPERTISE  
IMPLANTATION  
CONSEIL

#### **BLAIN Siège social**

BP14. 16, rue Pierre Morin  
44130 BLAIN  
0240 790 270 - 0240 791 365  
blain@  
bcg-geometre-expert.fr

#### **SAVENAY**

2 rue de la gare  
44260 SAVENAY  
0240 569 173 - 0240 569 227  
savenay@  
bcg-geometre-expert.fr

#### **St HERBLAIN**

37, rue Bobby Sands  
44813 St HERBLAIN Cedex  
0240 860 973 - 0240 860 970  
saint-herblain@  
bcg-geometre-expert.fr

#### **PONT-CHÂTEAU**

2 rue des Châtaigniers  
Parc de la Cafetais BP22  
44160 PONT-CHATEAU  
0240 016 027 - 0240 880 526  
pontchateau@  
bcg-geometre-expert.fr

#### **NORT sur ERDRE**

20, rue Aristide Briand  
44390 NORT sur ERDRE  
0240 931 948 - 0240 791 365  
nort-sur-erdre@  
bcg-geometre-expert.fr

SARL AU CAPITAL  
DE 130 000 €  
429 051 154  
RCS SAINT-NAZAIRE  
APE 7112A  
OGE N° 2000B200010

# PA 10 - RÈGLEMENT « La Noé »

#### **Maître d'Ouvrage : SAS LOTIPROMO**

*Représentée par M. PAJOT*

Pôle Activ'Océan

4, Square John Bardeen

85300 CHALLANS

#### **Architecte D.P.L.G.:**

**M. VAUDOLON Thierry**

53 Kercouret

44410

***Décembre 2021***

**Réf. : S8668**

## **Sommaire**

<b>ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES .....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES.....</b>	<b>3</b>
<b>ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS .....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT.....</b>	<b>4</b>
<b>ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET PLANTATIONS.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 14 : COLLECTE DES DECHETS.....</b>	<b>5</b>
<b>ARTICLE 15 : SURFACE PLANCHER.....</b>	<b>6</b>

## **CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « La Noé » situé sur la Commune de PONTCHÂTEAU en Loire Atlantique au lieudit « La Noé ».

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune de PONTCHATEAU définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune et le secteur considéré (Secteur Uh) qu'il convient de consulter et de respecter.

Le règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie du dit 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.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

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

Les règles suivantes s'appliqueront en sus des règles du secteur Uh du P.L.U de la Commune de PONTCHATEAU approuvé par le conseil municipal le 22 mai 2006 modifié le 03 juin 2010, le 29 septembre 2011, le 19 février 2013, le 18 février 2014, le 23 octobre 2014, le 16 décembre 2014, le 23 juin 2015, le 15 septembre 2015, le 20 septembre 2016 et mis à jour le 31 mars 2017.

### **ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

### **ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

### **ARTICLE 3 : VOIRIE ET ACCES**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

### **ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

### **ARTICLE 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

## **ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Application des règles du PLU en vigueur, les constructions doivent être implantées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies et des emprises publiques.

**Par exception, les lots 12 à 14 inclus devront respecter un retrait de 7.50m pour l'implantation de leur construction par rapport à leur limite SUD, ceci afin de préserver la haie existante.**

### **Principe d'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 paysagé de la parcelle.

## **ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

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

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

## **ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Par application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU. L'emprise au sol maximum autorisée est de 3270m<sup>2</sup>.

Cette emprise au sol sera répartie par l'aménageur au moment de la vente des lots.

*Emprise du lotissement : 8175m<sup>2</sup>                      Coefficient d'emprise au sol : 40%.*  
*L'emprise au sol autorisée est donc de 0.40x8175 = 3270m<sup>2</sup>.*

## **ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

## **ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

## **ARTICLE 12 : REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

Il est ici précisé qu'il sera créé 6 places de stationnement à destination des visiteurs sur les espaces communs du lotissement (cf plan de composition PA4 ci-annexé).

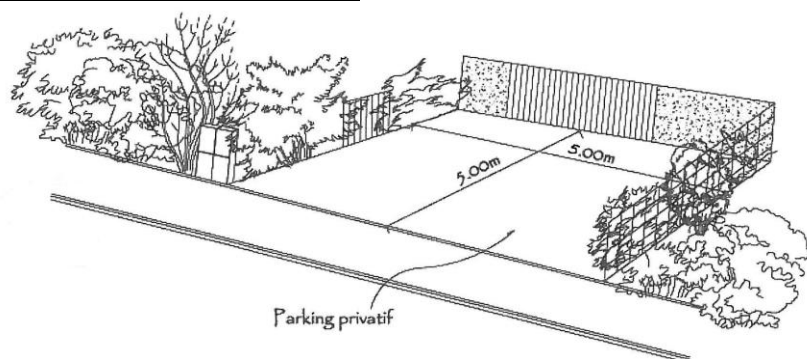
Il devra être réalisé pour chaque lot, au moins deux places de stationnements sur l'emprise privative. Cet emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique sera à réaliser sur chaque terrain. L'emplacement non clos sera de dimension 5.00 m x 5.00 m. Sa position sera conforme au plan de composition (PA4). De manière générale, le stationnement des véhicules, correspondant au besoin des constructions et des installations, doit être assuré en dehors des voies de circulation collectives.

Par exception le lot 11 aura un accès imposé de 3.00m de largeur (Cf PA4) afin de préserver la haie existante. Ce lot devra néanmoins respecter la création de deux emplacements de stationnement sur son emprise privative.

L'emprise d'un accès non clos peut supporter un portail reculé de 5.00 m et un portillon sur le côté.

Portails et portillons seront de même nature, d'une hauteur maximale de 1.50m.

Exemple de réalisation d'accès non clos :



**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, bornes pavillonnaires télécom, poteau incendie...) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.**

### **ARTICLE 13 : REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIR ET PLANTATIONS**

Application des règles du PLU en vigueur au 20 septembre 2016 sur la Commune de PONTCHÂTEAU.

Pour respecter la volonté de paysager l'ensemble, les parties non construites des lots devront être plantés. Si, pour les besoins des constructions, des arbres existants situés dans les lots et non indiqués comme arbres à supprimer sur le plan de composition, devaient être supprimés par les acquéreurs, il reviendra à ces derniers de faire des plantations en compensation sur leur emprise privative et de l'indiquer au moment permis de construire.

### **ARTICLE 14 : COLLECTE DES DECHETS**

La collecte des déchets ménagers se fera au porte à porte pour les lots 1 à 4 inclus et 14. Les lots 5 à 13 devront présenter leurs containers sur l'aire de présentation prévue à cet effet le long de la placette de retournement (cf PA4).

Les poubelles ou containers ne devront pas rester sur le point de collecte plus de 12 heures avant et après le ramassage des ordures ménagères.

**ARTICLE 15 : SURFACE PLANCHER**

La Surface Plancher (S.P.) maximale de l'opération « *La Noé* » est de 3500 m<sup>2</sup>. Cette S.P. sera répartie par l'aménageur au moment de la vente des lots.