



BARBERY
CATTANEO
GAUTIER

DEPARTEMENT DE LOIRE ATLANTIQUE

Commune de DREFFEAC

Rue du Vinet – Rue du Clos Neuf

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

PA 10 - REGLEMENT « *Le Vinet II* »

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

Maître d'Ouvrage : SAS LOTIPROMO

Représentée par M. PAJOT

Pôle Activ'Océan

4, Square John Bardeen

85300 CHALLANS

Architecte : DUBOIS Dominique

13, allée Guillaume Dupuytren

44800 SAINT-HERBLAIN

Avril 2021

Ref : S8403

SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION	3
ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES TERRAINS	3
ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS.....	3
ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	4
ARTICLE 5 : STATIONNEMENT	5
ARTICLE 6 : EAUX PLUVIALES	5
ARTICLE 7 : AMENAGEMENT PAYSAGER	6
ARTICLE 8 : COLLECTE DES DECHETS.....	6
ARTICLE 9 : TAXES.....	6
ANNEXE - RECOMMANDATIONS PAYSAGERES	7

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « Le Vinet II » sur la Commune de DREFFEAC.

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune de DREFFEAC définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune et le secteur considéré (Secteur 1Aub du Vinet), 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 lots sont numérotés de 30 à 52 dans la continuité de la première opération d'aménagement « Le Vinet ».

Les règles suivantes s'appliqueront en sus des règles du secteur 1Aub de la Commune DREFFEAC approuvé par le conseil municipal le 30 novembre 2007.

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES TERRAINS

Les constructions autorisées seront à usage d'habitation avec annexes. Toutefois, l'exercice de professions de services ou libérales sera autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions, dans la mesure où cette occupation n'entraîne aucune nuisance pour le voisinage.

ARTICLE 2 : CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

L'opération d'aménagement couvre une surface totale de 13931 m² (superficie relevée suivant les limites apparentes de possession) dont 9659 m² cessibles divisés en 24 lots maximum.

Les surfaces communes et équipements communs comprennent les voies, les espaces verts communs, les réseaux. Ces équipements resteront propriété de l'association syndicale libre du lotissement. Les surfaces communes représentent 4272 m², soit 30.7% de la surface totale du lotissement.

La Surface Plancher autorisée pour le lotissement « Le Vinet II » est de 4800m².

L'aménageur répartira la Surface Plancher à la vente des lots.

ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

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

Les implantations seront conformes aux P.L.U

Certaines contraintes d'implantation en limite séparative sont définies graphiquement sur le plan de composition parcellaire.

D'une manière générale, sur les lots exposés au Nord, il est conseillé d'implanter la maison, avec un retrait conséquent par rapport à la voirie pour bénéficier d'un jardin ensoleillé sur le devant de la maison.

Les espaces verts et cheminements piétons ne détermineront pas d'obligation particulière d'implantation.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Le nu des façades des constructions doit être implanté en retrait de 3 m au minimum par rapport à l'alignement des voies.

Un retrait de 5 m de la construction est obligatoire au droit de l'accès au lot.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En sus des règles des secteurs 1Aub du P.L.U de la Commune de DREFFEAC.

Dispositions particulières conformément au plan de composition PA4 :

- La construction principale du lot 42 devra s'implanter sur sa limite Nord-Est (limite avec le lot 43).
- La construction principale du lot 49 devra s'implanter sur sa limite Nord-Est (limite avec le lot 48).
- La construction principale du lot 50 devra s'implanter sur sa limite Nord-Est (limite avec le lot 51).
- La construction principale du lot 52 devra s'implanter sur sa limite Sud-Est (limite avec le lot 52).

Pour les lots d'angles numérotés 42, 49 et 50, il est ici précisé que les pignons Sud ne doivent pas être traités en pignon aveugle mais devront présenter au moins une ouverture sur une pièce de vie.

Implantation des constructions par rapport aux fonds de lot

En sus des règles des secteurs 1Aub du P.L.U de la Commune de DREFFEAC.

ARTICLE 4 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

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 et les clôtures devront être de conception simple, conforme à l'architecture traditionnelle de la région.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Toitures

La couverture ardoise est autorisée dans des pentes entre 35 et 40 °.

La couverture en tuiles n'est pas autorisée.

Des toitures terrasses ou zinc pourront également être acceptées dans le cas d'architecture contemporaine dans la limite de 30% de l'emprise au sol globale du bâtiment principal. Ces toitures se caractériseront par une sobriété des formes et des volumes intégrant généralement des concepts liés à l'économie d'énergie et/ou bioclimatique. Les toits terrasses seront traités avec des acrotères horizontaux.

Les abris de jardins ne sont pas contraints par les règles si-dessus.

Les enduits de façade

La teinte des enduits devra être neutre claire.

Des teintes d'enduit plus marquées pourront être autorisées dans des nuances de gris clair ou ocre clair ponctuellement pour souligner un volume, un détail architectural (retrait sur hall d'entrée, panneau entre 2 portes fenêtres). On évitera les bandes d'enduit systématique entre les fenêtres.

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

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

Les maisons en ossature bois, avec parement bois, sont autorisées.

Les clôtures

Application des règles du secteur 1Aub de la Commune DREFFEAC approuvé par le conseil municipal le 30 novembre 2007.

ARTICLE 5 : STATIONNEMENT

En sus de l'application des règles des P.L.U. des communes de DREFFEAC.

De manière générale, le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies de circulation collectives, sur des espaces réservés à cet effet et figurés au plan de composition ci-annexé. Dix-huit places de stationnements visiteurs sont prévues sur l'opération d'aménagement.

Chaque logement individuel devra prévoir la création de 3 places de stationnement sur son emprise privative avec deux places de stationnements constituées d'un emplacement privatif non clos ouvert sur la voie publique permettant le stationnement de deux véhicules. Celui-ci sera soit de 6.00 m de largeur par 5.00 m profondeur minimum à l'exception du lot 33 qui aura un accès imposé de 5.00 m de largeur par 5.00 m profondeur (voir plan de composition PA4).

Ces emplacements peuvent supporter un portail reculé de 5.00 m minimum et un portillon sur le côté. Les portails et portillons seront de même nature.

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

ARTICLE 6 : EAUX PLUVIALES

Une attention particulière sera apportée à chaque lot pour la gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Ainsi, chacun des lots sera équipé ouvrage individuel permettra le stockage et l'infiltration équivalent à 2m³ d'eaux pluviales. Il sera muni d'une surverse branchée en gravitaire sur le réseau EP interne de l'opération. L'équipement individuel projeté sera décrit dans les demandes de permis de construire, sa mise en œuvre sera à la charge des acquéreurs des lots.

ARTICLE 7 : AMENAGEMENT PAYSAGER

Dans la volonté de paysager l'ensemble du projet, les parties non bâties des lots devront être aménagées de manière harmonieuse.

Plusieurs arbres seront supprimés pour la réalisation des aménagements de l'opération. Ces arbres sont repérés sur le plan topographique PA3 et sur le plan de composition PA4. En remplacement des arbres abattus de nouvelles plantations seront réalisées dans les espaces verts, à proximité des poches de stationnements et le long de la voie (cf PA4).

Si, pour les besoins des constructions des arbres existants situés dans les lots et non indiqués comme arbres supprimés, devaient être abattus par les acquéreurs, il reviendra à ces derniers de faire des plantations en compensation sur leur emprise privative et de l'indiquer dans les demandes de permis de construire.

ARTICLE 8 : COLLECTE DES DECHETS

La collecte des déchets se fera au porte à porte pour tous les lots.

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 9 : TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur Permis de Construire, des différentes taxes et participations exigibles sur la commune de DREFFEAC.

ANNEXE - RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

Traitement paysager

Les acquéreurs auront soin de maintenir, d'assurer et d'entretenir des plantations suffisantes et de choisir des arbres et arbustes définis dans la liste ci-dessous.

Les haies, tant à l'alignement qu'en limite séparative auront un caractère pouvant varier de la haie libre à caractère champêtre ou bocager, à la haie taillée.

Celles-ci seront composées d'arbustes variés avec un minimum de 3 variétés en mélange constitué de feuillage persistant et caduc. Le choix doit porter sur des arbustes de taille et port différents et aux fleurs, fruits, bois ou feuillage,... décoratifs.

Une plantation en quinconce est recommandée afin de mettre en valeur chaque arbuste.

La végétation existante au moment de l'acquisition des lots doit être conservée dans la mesure du possible, (qu'il s'agisse d'arbres anciens ou de jeunes haies vives) même si ces derniers sont situés à moins de 2.00 m de la limite de propriété. Si les végétaux sont malencontreusement détruits, ils devront être remplacés. Les plantations récentes seront remplacées par des végétaux identiques en force et essences (genre, espèce et cultivar). Les arbres anciens seront remplacés par des arbres-tige 20/24, de même essence (genre et espèce).

Les végétaux présents sur les lots devront être entretenus par le propriétaire du lot qui devra effectuer un travail de taille des arbres et des arbustes.

La taille des arbustes se fait en 2 temps :

- Un nettoyage du sujet en le débarrassant du bois mort, des rameaux dépérissants ou en surnombre,
- une coupe des rameaux conservés afin de les raccourcir.

La règle principale est de tailler les sujets juste avant que ne se développent les futurs rameaux qui vont fleurir. Ainsi 2 périodes de taille sont préconisées :

- en fin d'hiver (février mars) pour les arbustes à floraison tardive (été et automne). C'est au printemps que ces arbustes forment les pousses qui fleuriront quelques mois plus tard.
- en fin de printemps (au mois de juin) pour les arbustes à floraison printanière. Ces arbustes fleurissent sur les pousses formées au cours de l'été ou de l'automne précédent.

Le propriétaire prendra toutes les précautions nécessaires pour préserver les plantations des attaques des insectes et maladies.

Palette Végétale

La végétation (arbres et arbustes) participent au paysage du quartier en formation, qu'ils soient plantés sur le domaine privé ou sur le domaine public.

a) Les arbres :

Les arbres doivent présenter un développement en harmonie avec la maison. Les essences proposées sont des arbres à fleurs, à fruits et/ou à feuillage décoratif. Des arbres fruitiers peuvent également être plantés :

- . Acacia de Constantinople (*Albizzia julibrissin*)
- . Amelanchier (*Amelanchier lamarckii*)
- . Arbre de Judée (*Cercis siliquastrum*)
- . Savonnier (*Koelreuteria paniculata*)
- . Pommier d'ornement (*Malus*)
- . Mûrier (*Morus*)
- . Poirier d'ornement (*Pyrus*)
- . Sophora (*Sophora japonica*)

b) Les haies vives :

Une haie vive est une haie composée d'arbustes dont on laisse le port naturel se développer, par opposition à une haie taillée.

Les essences sont proposées pour leur intérêt tout au long de l'année par leur feuillage (débourrement décoratif, colorations automnales....), leur floraison de longue durée (avec un échelonnement tout au long de l'année), leurs rameaux décoratifs en hiver.

La haie vive sera composée d'au moins 5 essences d'arbustes dans une gamme végétale proche de celle énumérée ci-dessous :

- . Abelia (Abelia grandiflora) feuillage persistant, floraison tardive
- . Callicarpa (Callicarpa bodinieri 'Profusion') feuillage caduc, fructification tardive
- . Céanothe (Ceanothus) feuillage caduc ou persistant selon les espèces, floraison printanière
- . Oranger du Mexique (Choisya ternata 'Aztec Pearl') feuillage persistant, floraison printanière
- . Cornouiller sanguin (Cornus sanguinea 'Winter Flame') feuillage caduc, floraison printanière
- . Deutzia (Deutzia) feuillage caduc, floraison printanière
- . Chalef (Elaeagnus x ebbingei) feuillage persistant, floraison tardive
- . Escallonia (Escallonia 'Iveyi') feuillage persistant, floraison tardive
- . Forsythia (Forsythia 'Mêlée d'Or') feuillage caduc, floraison printanière
- . Corète du Japon (Kerria japonica) feuillage caduc, floraison printanière
- . Troène (Ligustrum vulgare 'Atrovirens 'Select') feuillage semi-persistant, floraison printanière
- . Osmanthus (Osmanthus x burkwoodii) feuillage persistant, floraison tardive
- . Lilas arbustif (Syringa microphylla 'Superba') feuillage caduc, floraison printanière
- . Viorne (Viburnum x bodnantense 'Dawn') feuillage caduc, floraison printanière