

Permis d'Aménager
Article R 423-2 b) du Code de l'Urbanisme

DÉPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE

Commune de DONGES

Chemin du Champ du Jeu

Section ZB - Parcelle n°96

Lotissement
"Le Champ du jeu"

REGLEMENT

Article R 441-3 du Code de l'Urbanisme

FONCIER
URBANISME
COPROPRIÉTÉ
BORNAGE
TOPOGRAPHIE
SCAN 3D
BUREAU
D'ÉTUDES-VRD
EXPERTISE
IMPLANTATION
CONSEIL

BLAIN Siège social
9, rue Thomas Edison
BP14
44130 BLAIN
Tél. 02 40 79 02 70
blain@
bcg-geometre-expert.fr

SAVENAY
2, rue de la Gare
44260 SAVENAY
Tél. 02 40 56 91 73
savenay@
bcg-geometre-expert.fr

ST HERBLAIN
37, rue Bobby Sands
44813 ST HERBLAIN Cédex
Tél. 02 40 86 09 73
saint-herblain@
bcg-geometre-expert.fr

PONTCHÂTEAU
2bis, rue des Châtaigniers
Parc de la Cafetais BP 22
44160 PONTCHÂTEAU
Tél. 02 40 01 60 27
pontchateau@
bcg-geometre-expert.fr

SARL AU CAPITAL
DE 104 000 €
429 051 154
RCS SAINT-NAZAIRE
APE 7112A
OGE N° 2000B200010

Date	Indice	Nature des modifications
23/06/2023	A	Edition Initiale

Planimétrie en système :
Lambert 93 - CC47 (Zone 6)

Nivellement en système :
NGF - IGN69 (Réseau Téria)

Architecte :
M. Thierry VAUDOLON
53, Kercouet
44 100 HERBIGNAC



Pièce
PA10

Client :
SAS LOTIPROMO - Représentée par M. PAJOT
Pôle Activ'Océan
4, Square John Bardeen
85300 CHALLANS

LotiPromo
Lotisseur - Aménageur foncier

Echelle : 1/ - - (Format d'impression : A3)

Fichier : S9372-PA.dwg - Dressé le : 23/06/2023

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement «Le Champ du Jeu» sur la commune de DONGES (Département de LOIRE-ATLANTIQUE).

Il permettra la création de cinq lots à bâtir destinés à recevoir des constructions individuelles à usage d'habitation

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune de DONGES définies par le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi), approuvé par la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération, le 4 février 2020, en vigueur sur « Secteur UHa1 », 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 (PA4).

SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

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.

SECTION II : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.1. VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

2.2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

2.2.1 - PRINCIPES GENERAUX RELATIFS AUX CONSTRUCTIONS ET AUX CLOTURES

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

2.2.2 - CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES DES CONSTRUCTIONS

Façades des constructions

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

Toitures des constructions

En sus des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

Les volumes principaux des constructions seront à deux pans avec une pente comprise entre 30° et 45°. Elles doivent être couvertes en ardoises ou en matériaux de couleur similaire.

Les toitures des volumes annexes sont laissées libres il est toutefois conseillé de les végétaliser.

2.2.3 – TRAITEMENT DES CLÔTURES

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

ARTICLE 2.3 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

2.3.4 STATIONNEMENT

En sus des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

Il est ici précisé que l'implantation du garage ou du carport sera en retrait de 5 mètres au minimum par rapport à l'alignement.

Les accès aux lots sont définis au plan de composition PA4.

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.

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. Il sera de dimension 5.00 m x 5.00 m. Sa position pourra être libre ou imposée conformément au plan de composition (PA4). Cette emprise peut supporter un portail reculé de 5.00 m.

Les lots 2 et 7 ont des accès de 4.00m de largeur. Ces lots devront prévoir le nombre de stationnement réglementaire sur leurs demandes de permis de construire.

Six places à destination des visiteurs seront réalisées sur les espaces communs.

SECTION III – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Les acquéreurs seront tenus à toute remise en état des voiries et réseaux divers après exécution des travaux. Le lotisseur pourra se substituer aux propriétaires défaillants mais, le cas échéant, les frais de remise en état resteront en totalité à la charge de l'acquéreur et seront mis en recouvrement par le lotisseur.

ARTICLE 3.1 : CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

3.1.2 COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Les poubelles (ou containers) devront être présentées sur les points de collecte aux jours fixés par le service de ramassage des déchets. Elles ne devront pas rester sur le point de collecte plus de 12 heures avant et après le ramassage des ordures ménagères.

Deux aires de présentation des containers sont prévues sur l'opération de l'opération :

- la première créée à l'entrée du lotissement pour les containers des lots 1 à 5, 11 et 12,
- la seconde située le long du chemin du Champ du Jeu pour les containers des lots 6 à 10.

ARTICLE 3.2 : CONDITION DE DESSERTE PAR LES RESEAUX

3.2.1 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ENERGIE ET NOTAMMENT D'ELECTRICITE ET D'ASSAINISSEMENT

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souples (électricité, téléphone, fibre optique, et eau potable).

Assainissement des eaux usées

Tous les lots seront raccordés aux réseaux d'eaux usées (en mode gravitaire) à l'exception du lot 9 qui devra prévoir, à ses frais, l'installation d'une pompe de relèvement pour rejeter ses eaux usées dans le collecteur commun.

Afin d'éviter toute difficulté de rejet des eaux usées dans le collecteur commun les lots 10, 11 et 12 devront respecter la cote de hauteur de la dalle minimum imposée sur le plan de composition et vérifier les pentes de raccordement de leur système jusqu'à leur branchement individuel situé en façade de lot.

Eaux pluviales

Les lots 2 à 9 inclus seront raccordés au réseau commun d'eaux pluviales par un tabouret situé en façade du lot.

Les acquéreurs des lots 1, 10 à 12 inclus devront gérer leurs eaux pluviales sur leurs emprises privatives par la mise en œuvre d'un système individuel, à leur charge, qui respecte la réglementation en vigueur. Le système choisi sera décrit dans la demande de permis de construire et devra avoir une capacité d'infiltration pour un volume minimal de 2m³.

3.2.2 CONDITIONS POUR LIMITER L'IMPERMEABILISATION DES SOLS, POUR ASSURER LA MAITRISE DU DEBIT ET DE L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES DE RUISSELLEMENT

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

3.2.3 OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Application des règles du secteur UHa1 du PLUi de la CARENE – SAINT NAZAIRE Agglomération approuvé le 4 février 2020.

Les fourreaux et les câbles de fibres optiques seront posés dans l'attente de la réalisation et du raccordement de l'opération aux réseaux de fibre optique. *(suivant décret n°2016-1182 du 30/08/2016 modifiant l'arrêté du 17/02/2012)*

ANNEXE 1 : PROPOSITION D'ESSENCE D'ARBRES ET D'ARBUSTES

ARBRES DE GRANDE TAILLE :

Alisier torminal
 Châtaigner commun
 Chêne pédonculé
 Chêne vert
 Frêne élevé
 Hêtre
 Merisier
 Orme Champêtre
 Peuplier tremble
 Tilleul à petites feuilles

ARBRES DE TAILLE MOYENNE

Aulne glutineux
 Bouleau verruqueux
 Erable champêtre
 If
 Néflier
 Saule blanc
 Sorbier des oiseaux

GRANDS ARBUSTES

Houx
 Aubépine
 Bourdaine
 Cornoullier sanguin
 Eglantier
 Noisetier commun
 Poirier commun
 Pommier sauvage
 Prunellier
 Saule roux
 Troène
 Viorme obier

PETITS ARBUSTES

Ajonc d'europe
 Saule à oreillettes
 Sorbier des oiseaux

Essences à éviter : l'Erable Negundo, le Sénéçon Arborescent, le Robinier Faux –Acacia

Plantes à éviter : l'Herbe de la Pampas, la Renouée du Japon, la Berce du Caucase.

Sources : « Choisir les ARBRES et ARBUSTES pour NOS PAYSAGES de Brière » (Guide de plantation des essences locales)