



COMMUNE DE Saint NICOLAS de REDON
44185

Création d'un lotissement de 24 lots
Rue de la Cartelle

Maitre d'ouvrage: Presqu'île Aménagement Foncier

PA 10 MODIFICATIF

Règlement

Cahier des clauses architecturales et paysagères

(Art. R. 442-6 a du C.U.)



Architecte
Yves POIRET
5, rue de la pierre
44350 GUÉRANDE
Tél. 06 86 64 51 26
poiret.archi@gmail.com

CABINET SCULO – CHATELLIER
Géomètre-Expert

48 Boulevard Jean de Nexman 44600 SAINT-NAZAIRE
Tel : 02 40 53 42 96 sn.geometre@sculo-chatellier.fr

Résidence Saint Aubin – Avenue Flaubert 44350 GUERANDE
Tel : 02 40 62 09 09 geometre@sculo-chatellier.fr

SELARL au capital de 140 000 Euro R.C.S. SAINT-NAZAIRE B 403 183 890

Le 10/10/2023

1 - PREAMBULE - CHAMP D' APPLICATION:

En sus de l'application de l'OAP « secteur La Houssais » et du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 11 juillet 2013 applicable sur le territoire de la commune de ST NICOLAS DE REDON, le présent règlement fixe les règles particulières applicables dans le lotissement en ce qui concerne l'édification des constructions et la tenue des parcelles.

Il 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, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives.

Se reporter au plan de composition (PA-4), et au plan général annexé au présent règlement qui précisent pour ce lotissement les zones d'implantation des constructions futures.

NOTA IMPORTANT : pour bien comprendre les idées directrices et le parti de ce projet de lotissement, les acquéreurs devront prendre connaissance du document intitulé NOTICE PA 2 qui recense ceux-ci.

PERMIS DE CONSTRUIRE : chaque demandeur ou son concepteur devra se renseigner préalablement sur les permis proches (notamment mitoyens) déjà délivrés pour élaborer son propre projet.

LE PROJET DE LOTISSEMENT:

Le terrain objet de la présente demande de permis d'aménager se situe à St Nicolas de Redon rue de la Cartelle et possède également un accès rue de Nantes qui pourra être utilisé en connexion piétonne.

La propriété comprend deux parcelles cadastrales réunies en une unité foncière ; l'assiette prévue pour le projet de lotissement et le tracé de sa périphérie et de ses accès sont issus de la concertation entre l'aménageur et les autorités compétentes, la municipalité et en cohérence avec l'OAP « secteur La Houssais ».

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL :

Disposition spécifique:

Afin de garantir la compatibilité du lotissement de 23 lots avec la servitude de mixité sociale fixée par le PLU, un 24 ème lot est créé en partie EST avec pour projet 8 logements dédiés à de l'habitat de type locatif.

réseau collecteur. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les dispositifs nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du lot et doivent être réalisés par le titulaire du permis. Le titulaire du permis doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

De plus, il est recommandé d'utiliser des matériaux perméables pour toute surface.

4.4 - Electricité et autres réseaux :

Dans les opérations d'aménagement :

- les réseaux doivent être réalisés par câbles enterrés,
- la possibilité du raccordement de chaque lot au réseau téléphonique doit être demandée d'autorisation,
- l'éclairage public, obligatoire, doit être prévu lors de la demande d'autorisation.

ART 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ART 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à 5 m au moins de l'alignement existant ou à créer.

ART 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions doivent être édifiées :

- soit d'une limite à l'autre,
- soit à partir de l'une des limites en respectant de l'autre côté une limite minimale égale à 3 m,
- Lorsque le projet concerne une annexe : l'implantation sera autorisée en recul de la limite séparative lorsque le recul est nécessaire pour des raisons techniques ou pour permettre l'accès à un bâtiment.

Tout point des niveaux de sols finis RDC des constructions ne pourra différer en altitude que de + ou - 0m50 du niveau de terrain naturel à son aplomb.

ART 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

ART 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ART 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant, avant exécuté remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne pourra excéder 9,5 m à l'égout. Dans le cas de terrain en pente (supérieure à 6%), la hauteur des constructions sera mesurée à l'amont.

La hauteur maximale des annexes de la construction principale ne peut excéder l'égout de toiture.

Lorsqu'elles sont implantées en limite séparative, elles doivent de plus respecter les dispositions suivantes :

- il ne peut être admis plus de 10,00 mètres de linéaire de construction à usage agricole à même limite séparative.

Tout point des niveaux de sols finis RDC des constructions ne pourra différer en altitude que de + ou – 0m50 du niveau de terrain naturel à son aplomb.

Tout point des niveaux de sols finis RDC des constructions ne pourra différer en altitude que de + ou – 0m50 du niveau de terrain naturel à son aplomb.

ART 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CLOTURES

ASPECT EXTERIEUR

- 11.1** - Les constructions et leurs annexes doivent s'intégrer à leur environnement par :
- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
 - la qualité des matériaux,
 - l'harmonie des couleurs,
 - leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

Les éléments nécessaires à la prise en compte de l'environnement et l'utilisation des énergies renouvelables (captereurs solaires, dispositifs de gestion des eaux pluviales, etc.) sont encouragés.

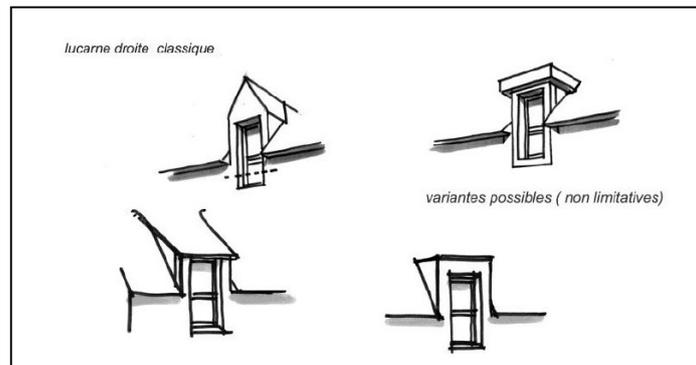
Dispositions spécifiques:

Dans le cas d'évolutions futures du bâti, les principes devront être maintenus clairement : volumes simples et cohérents entre eux, volume principal et volumes secondaires clairement identifiables.

VOLUMETRIE : Simple, elle s'inscrit dans des formes géométriques facilement identifiables et en cohérence avec les volumétries récurrentes environnantes et dans cet esprit, l'aspect général devra donner une impression de sobriété ; la continuité de l'aspect des volumes bâtis environnants facilement identifiables est souhaitée mais pourra également être réécrite dans un langage architectural plus contemporain.

LES TOITURES : les toitures sont réalisées à deux pentes, les sens de faitages des volumes principaux devront être parallèles à la plus grande longueur des constructions ; les volumes secondaires d'expression contemporaine pourront adopter d'autres types de toitures en restant conformes avec le PLU. Les lucarnes droites ou en toitures d'inspiration traditionnelle pourront être traitées de manière plus contemporaines.

Exemple de lucarnes (non exhaustif)



LES FACADES:

Les façades lorsqu'elles seront enduites le seront de teinte claire. Les aplats d'enduits de teinte différente devront se justifier et être cohérents avec les volumétries.



Les bardages bois, dans un souci de qualité et d'insertion architecturale pourront être adoptés d'une manière générale.

Les matériaux de parements surajoutés sont proscrits.

LES MENUISERIES : En aluminium, pvc ou en bois peint, elles devront dans leurs dimensions respecter le parti architectural adopté.

Les portes d'entrées, portails de garages et volets roulants devront adopter les matériaux et couleurs cohérents entre eux et avec les menuiseries de la construction.

LES ANNEXES : les annexes abris de jardins seront implantées suivant les règles du PLU. (voir art 7 ci-dessus), soit en limite ou avec 1m de retrait.

Celles-ci devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Celles réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Leur construction en bois de teinte foncée sera encouragée.

LES CLOTURES:

A l'alignement et sur la profondeur de la marge de recul :

Les clôtures peuvent être pourvues d'un soubassement surmonté d'un dispositif de perception visuelle des espaces libres et espaces verts.

Dans certaines configurations, des clôtures pleines peuvent être autorisées ou conserver ou mettre en valeur le caractère de certaines voies.

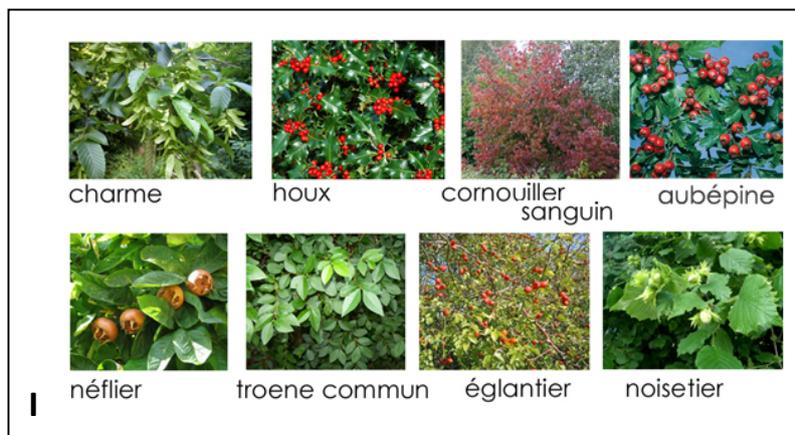
Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales p
La clôture pleine est limitée à 1,50 m maximum, l'ensemble ne doit pas dépasser 1

Sur les autres limites séparatives :

Ces clôtures peuvent être doublées d'une haie vive constituée d'essences locales p
La hauteur totale de la clôture est limitée à 2 m maximum.

Il est déconseillé de planter des cupressus et des lauriers palmes.

Afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès à la réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite ou limitée en hauteur.

Exemple d'essences locales - liste non exhaustive

ART 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et inst assuré en dehors des voies publiques.

12.1. - Construction à usage d'habitation :

- Maisons individuelles : 2 places de stationnement (parking et/ou garage) par
- Appartements :
 - 1 place de stationnement par logement T1 à T2
 - 2 places de stationnement par logement T3 et supérieur

12.2. - Construction à usage de bureau et de service : Une place de stationnement par surface de plancher.

12.3. - Construction à usage de commerce : Une place de stationnement par 60 m

ART 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Outre les plantations d'arbres effectuées par l'aménageur, positionnés sur les espaces communs, les acquéreurs devront planter à minima un arbre de haute tige par tranche de 200 m² d'espace vert ; une plus grande densité arborée est bien sur encouragée.

Les plantations existantes doivent être, maintenues ou remplacées si nécessaire par des plantations dont les essences doivent être choisies parmi les espèces végétales régionales.

Arbres de haute et moyenne tige à planter par les acquéreurs: ceux-ci seront choisis parmi la liste suivante de sujets locaux:

Érable champêtre, érable de Montpellier - charme - châtaigner - frênes commun ou à fleurs - cytise - liquidambar - murier - merisier - noyers - chênes divers dont chêne pédonculé et chêne vert - robinier - tilleul...

Ils seront complétés par des arbres fruitiers assurant la diversité de couleur de floraison et d'aspect ainsi que d'habitat pour la microfaune.

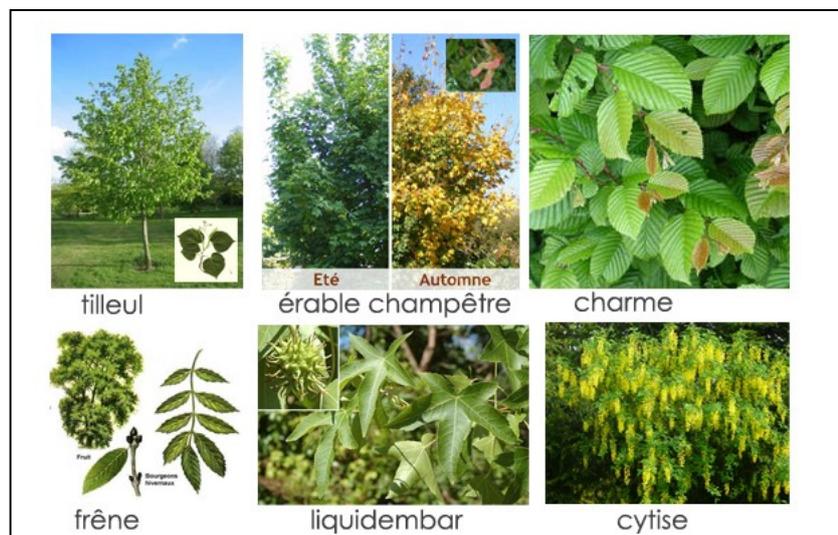


Illustration arbres (non exhaustif)

PERFORMANCES EN MATIERE ENERGETIQUE ET ENVIRONNEMENTALE

Outre la réglementation RE 2020 obligatoire et **entrée en vigueur depuis le 1er janvier 2022** pour l'ensemble des logements neufs, Il existe un certain nombre de labels de qualité auxquels un bâtiment peut chercher à prétendre ?

Basé sur la **conception bioclimatique**, le collectif Effinergie propose aux maîtres d'ouvrage une série de labels environnementaux : label Effinergie 2017, label Bepos et le label Effinergie RE 2020.

Ce nouveau label vise à répondre à la demande des maîtres d'ouvrages souhaitant aller au-delà de la RE 2020. Plusieurs indicateurs de la RE 2020 y sont renforcés sur le volet énergie, c'est le cas du Bbio renforcé par exemple à hauteur de 15 %. Sur le volet carbone, c'est une anticipation du calendrier de la RE 2020 qui est proposée pour répondre aux seuils 2025. Ce nouveau label Effinergie RE 2020 vise aussi à recréer un référentiel pour produire du logement neuf à énergie positive.

Les labels énergétiques :

Le label énergétique permet de **certifier une construction neuve en fonction de ses performances énergétiques** et permet une garantie de performance du logement. Ainsi, une maison neuve labélisée verra dans tous les cas le montant de ses factures d'énergie réduire pour un meilleur confort été comme hiver. Pour qu'une maison neuve obtienne un ou plusieurs labels il faut faire appel à des certificateurs qui vont s'appuyer sur différents critères :

- **Le niveau d'efficacité de l'isolation de la maison**
 - **Le degré d'étanchéité de l'air**
 - Le taux d'émission de gaz à effet de serre
 - **La présence d'équipements utilisant des énergies renouvelables** : pompe à chaleur, poêle, panneaux solaires...
 - **l'orientation des ouvertures** : si une maison possède de grandes ouvertures plein sud elle pourra utiliser cette énergie de manière passive pour chauffer sa maison.
 - **L'installation d'une VMC (Ventilation Mécanique Contrôlée)** : système permettant le renouvellement de l'air.
- Bon à savoir : un label est différent d'une certification.** Un label peut être attribué par un organisme privé alors que la certification est encadrée par la loi, elle est donc attribuée par des certificateurs agréés et indépendants. La certification peut certifier un bâtiment, une maison qui présente une meilleure qualité que la réglementation en cours.

A quoi sert la labélisation de sa maison neuve ?

En faisant labéliser votre maison neuve pour effectuer à coup sûr de **grandes économies d'énergie**. En plus d'une contribution environnementale, cela permettra de **valoriser votre bien immobilier** et de lui donner une réelle **plus-value**. Vous vous assurez de réduire vos factures énergétiques du temps de l'utilisation de votre maison et assurez une qualité globale de l'habitat qui attirera un plus grand nombre d'acheteurs lors d'une future vente.

Comment faire labéliser sa maison neuve ?

Pour obtenir labels et certifications, il est primordial de passer par un **constructeur spécialisé**. Renseignez-vous bien sur la capacité du professionnel à ce sujet. En effet, tous les constructeurs ne peuvent pas vous attribuer tous les labels. Mettez-vous d'accord avec le constructeur sur les matériaux à utiliser pour l'obtention des labels énergétiques souhaités. Il faudra garder en tête les objectifs suivants : **efficacité énergétique, respect de la réglementation thermique, du cahier des charges et de l'environnement.**



Légende :

-  Arbres existants conse
-  Arbres existants suppri
-  Arbres à planter empla non i
-  Accrochage en miltoy
-  Espace vert
-  Logements / Lot socia
-  Voie/placettes/parkin
-  Cheminements piéton:

Document graphique : plan général (sans échelle)
Issu du document PA 9 (hypothèses d'implantation)