

MAITRE D'OUVRAGE



NEGOCIM

3, rue François Joseph Broussais
56 000 Vannes

MAITRISE D'OEUVRE

LINE
ARCHITECTURE
Bretagne Pays de la Loire

LINE ARCHITECTURE

14 RUE DES MERISIERS
44800 SAINT HERBLAIN

Tel. 02 40 36 45 99 - Por. 06.61.34.25.16
Email : contact@vdbarchitecture.com

BCG
GEOMETRES
EXPERTS
BARBERY
CATTANEO
GAUTIER

BCG GEOMETRES EXPERTS

37 rue Bobby Sands
44813 Saint Herblain cedex
Tel. 02 40 86 09 73
Fax 02 40 86 09 70
email: saint-herblain@bcg-
geometre-expert.fr

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

PA N° 044 005 22 D3007 du 15.09.2022

PA
MODIFIE

Département de Loire Atlantique
Commune de Chaumes en Retz

Bourg de la Sicaudais
Route de Vue

**Lotissement de la
Sicaudais Nord**

Règlement

Article R 441-4 1° du Code de l'Urbanisme

PA10

Date	Indice	Nature des modifications	
28.03.2023	PA MODIFICATIF N°1		
05.05.2023	PIECES COMPLEMENTAIRES	: légende - stationnement - muret / clôture	
Format A4	Ref : 19.18	Date de Création 28.03.2023	Fichier ALL PLAN

SOMMAIRE

- Sommaire p1
- Généralités p2
- Articles 1 à 4 p2
- Articles 5 à 10 p3
- Articles 11 à 14 p4
- Articles 15 à 16 p5
- Annexe : tableau des surfaces p6

REGLEMENT DU LOTISSEMENT – LA SICAUDAIS NORD

GENERALITES

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du futur lotissement de la Sicaudais Nord situé sur la commune de Chaumes en Retz, au Bourg de la Sicaudais, sur les parcelles section AB N° 38 – 34 - 266, tel que le périmètre est défini sur le document PA4. Le règlement d'urbanisme applicable au lotissement est celui du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Chaumes en Retz (zone 1AU) en vigueur sur le territoire d'Arthon en Retz, approuvé par le Conseil Municipal en date du 19.06.2017, modifié le 09.11.2021 (modification simplifiée N°2). Le règlement 1AU est concerné par une OAP et il est par ailleurs précisé et complété par les dispositions du présent document. Ce règlement est constitué de 16 articles établis sur la base des paragraphes 1AU 1 à 1AU 16 du règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme. Il reprend la trame réglementaire et apporte, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.

Un visa architectural devra être produit par l'Architecte Urbaniste du lotissement pour toute demande de permis de construire avant dépôt en mairie. Ce visa aura pour but de valider le projet de construction au niveau de sa qualité architecturale et de son insertion dans le site. Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan de traitement des clôtures par rapport à l'espace public et aux limites séparatives.

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

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Le macro-lot A1 est destiné à 5 logements locatifs sociaux en intermédiaire au maximum.

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

Complément :

Le positionnement des accès aux lots est libre sous réserve de respecter les dispositions du PLU en vigueur. Pour les lots A2 - A3 – A4 – A5 – A6 – A7 – A8 – A9, B1, B2, B3, B4 et B5 le positionnement est imposé tel que cela est identifié sur le plan du lotissement PA4. Sur le Macro-lot A1, le positionnement d'accès indicatifs peuvent être autorisés suivant le projet de construction.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Complément :

Il est interdit d'unifier deux lots.

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

Les constructions devront s'implanter avec un minimum de recul de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.

Pour le lot A9, en limite de la liaison souple, c'est la règle de l'article 1AU6-1 du PLU qui s'applique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Afin de préserver **les arbres existants maintenus**, des zones non constructibles ont été définies (cf PA 4).

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

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 11- ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS- PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Complément :

- Toiture :
 - ✓ Le volume principal des constructions devra avoir une toiture à 2 pentes en tuile.

- **Clôtures et portails sur l'espace public et porte de garage pour le macro-lot A1:**
 - ✓ Le bailleur social du macro-lot réalisera une clôture tel que cela figure au plan PA4 et sur les coupes profils du projet à savoir un muret maçonné enduit des deux côtés avec une référence de couleur imposée (cette référence de couleur sera choisie au moment de la phase de réalisation du lotissement et sera conforme au disposition du PLU : enduit tonalité beige clair ou blanc cassé). Ce muret aura une hauteur de 80 cm au-dessus du niveau de la chaussée et sera doublé d'une haie végétale à la charge du bailleur social.
 - ✓ Les portails et portillons métalliques auront une hauteur de 80 cm et auront une finition thermo-laquée ral 6005. Le dessin des portails et des portillons sera soumis au visa de l'architecte du lotissement, ils pourront être opacifiés.
 - ✓ **Les clôtures et murets réalisés par le bailleur social devront être conservés et entretenus.**
 - ✓ Les clôtures implantées sur les limites séparatives ne devront pas endommager le système racinaire des arbres conservés et protégés indiqués sur le plan de composition PA4.

- **Clôtures et portails sur l'espace public et porte de garage pour les lots A2 à A9 et B1 à B5 :**
 - ✓ **En limite Est des lots B1 – B2 – B3 – B5, en cas de réalisation d'une clôture, une clôture d'une hauteur de 1m80 en treillis soudé avec un ral 6005 sera imposée. Cette dernière sera doublée d'une haie végétale d'essences locales.**
 - ✓ **Pour le reste, se conformer aux recommandations du PLU.**

- Plantation :
 - ✓ Il est formellement interdit de supprimer les arbres maintenus et figurant au PA4 dans le périmètre du lotissement.

ARTICLE 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat. Elles doivent être non closes de manière à rester accessibles en tout temps depuis la voie publique. La réalisation d'une deuxième place de parking pourra se faire intégrée à un garage.

Pour le macro-lot A1, en plus des 5 places déportées, des places de stationnement supplémentaires peuvent être aménagés sur le macro-lot suivant le règlement du PLU.

ARTICLE 13 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 15 - OBLIGATIONS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ARTICLE 16 - OBLIGATIONS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Il n'est pas apporté d'éléments complémentaires à cet article.

ANNEXE TABLEAU DES SURFACES

TABLEAU DES SURFACES – DESTINATION ET REPARTITION LOTISSEMENT LA SICAUDAIS NORD					
SURFACE TOTALE		8 463 m²			
SURFACES CESSIBLES		6 105 m²			
Lots pour le locatif social	Lot A1	601 m ²	SP max	500 m ²	SP max 3 300 m ²
	Lot A2	318 m ²	SP max	170 m ²	
	Lot A3	320 m ²	SP max	170 m ²	
	Lot A4	323 m ²	SP max	170 m ²	
Lots en libre accession	Lot A5	326 m ²	SP max	170 m ²	
	Lot A6	373 m ²	SP max	170 m ²	
	Lot A7	438 m ²	SP max	225 m ²	
	Lot A8	439 m ²	SP max	225 m ²	
	Lot A9	425 m ²	SP max	225 m ²	
	Lot B1	445 m ²	SP max	225 m ²	
	Lot B2	468 m ²	SP max	225 m ²	
	Lot B3	491 m ²	SP max	225 m ²	
	Lot B4	536 m ²	SP max	300 m ²	
	Lot B5	602 m ²	SP max	300 m ²	
	SURFACES COMMUNES		2 358 m²		
	ESPACE VERT	360 m ²			
	ESPACE VIA VERDE				
	ESPACE VIA VERDE PARKING	116 m ²			
	SURFACE VOIRIE	Béton désactivé	0 m ²	1 269 m ²	
		enrobé	1 269 m ²		
	LIAISON SOUPLE	366 m ² : revêtement sablé			
	ESPACE VERT BASSIN	247 m ²			
*SP : Surface de Plancher / surfaces provisoires avant bornage géomètre définitif					