

MAITRISE D'OUVRAGE

**S.A.R.L. LES GRANDS
ARBRES**

6, rue de Thessalie
44240 LA CHAPELLE SUR ERDRE

**GEOMETRE - EXPERT
MAITRISE D'OEUVRE**

A.G.E
ATLANTIQUE GEOMETRES EXPERTS



**ATLANTIQUE
GEOMETRES EXPERTS**
Etienne PRINCE
Géomètre-Expert DPLG
Stéphanie PRIEUR-DELAGE
Géomètre-Expert DPLG
Fabien PALFROY
Géomètre-Expert - Ingénieur ESGT

9, avenue Florian - BP n°3
44 500 LA BAULE
Tél 02 40 42 78 40 - Fax 02 40 42 78 43
e.prince@age-lb.com

10, rue Louis Pasteur
44 600 SAINT-NAZAIRE
Tél 02 40 66 00 04 - Fax 02 40 66 00 06
f.feuilleade@age-lb.com

420, route de la Janvrie - BP n°1412
44 214 PORNIC cedex
Tél 02 40 82 01 44 - Fax 02 40 82 59 88
contact@prieur-ge.fr

Dominique DUBOIS
Architecte Urbaniste

13, allée Guillaume Dupuytren
44 800 SAINT-HERBLAIN
Tél 06 19 42 22 63
ddubois.archi@gmail.com

Département de la LOIRE ATLANTIQUE
COMMUNE DE SAINT-LYPHARD
LES GRANDS ARBRES 2

**PERMIS MODIFICATIF
PA 10 - REGLEMENT**

Pièces complémentaires
arrivées le :

01 MARS 2022



Vu pour être annexé à
la décision municipale

du **09 MARS 2022**

Pour le Maire
Adjoint délégué à l'Urbanisme
Roger COUÉ

AVIS FAVORABLE
Voir réserves du
permis de construire

Octobre 2019		Dossier : 19.0832B	Pièce N° : 10
A.	Oct. 2019	Première diffusion	
C	Janv. 2022	PERMIS MODIFCATIF : Haies de hautes tiges à conserver, accès, clôtures	
D	Fév. 2022	PERMIS MODIFCATIF : Art. 4 - Usage des constructions	

SOMMAIRE

Titre I : Exposé général	3
Article 1 : Objet du règlement	3
Article 2 : Obligation du permis de construire	3
Article 3 : Situation	3
Article 4 : Surface et zonage du PLU	3
Titre II : Dispositions afférentes aux constructions	4
Article 5 : Nature d'occupation des sols	4
Article 6 : Règles d'urbanisme	4
Article 7 : Implantation des constructions	4
Article 8 : Hauteur des constructions	4
Article 9 : Aspect des constructions	4
Article 10 : Entrée des lots et stationnement	6
Article 11 : Surfaces	6
Titre III : Clôtures et plantations	8
Article 12 : Clôtures à la charge des acquéreurs	8
Article 13 : Plantations	8
Titre IV : Equipement du lotissement	9
Article 14: Raccordement aux réseaux divers	9
Article 15 : Voirie	9
Article 16 : Servitudes	9
Titre V : Modification du règlement	9
Article 17 : Modification du règlement	9
Article 18 : Approbation municipale	9

Titre I : Exposé général

Article 1 : Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans le Permis d'Aménager des « Grands Arbres 2 ». Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-LYPHARD. Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du périmètre de l'opération. Les acquéreurs ou occupants de l'opération seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement.

Il devra expressément être fait mention du présent règlement par voie de référence précise dans tous les actes ayant pour effet de conférer un droit quelconque de propriété ou de jouissance sur un ou plusieurs lots, notamment dans les actes de mutations ou de location. Une copie intégrale de toutes les prescriptions du présent texte doit être obligatoirement remise à tout acquéreur ou locataire dans cet ensemble immobilier.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Ce règlement est complété par un **plan de composition** (PA 4). Un cahier de recommandations et de prescriptions architecturales, destiné à chaque acquéreur de lot, permet de mieux appréhender les dispositions architecturales, urbaines et paysagères de l'opération.

Article 2 : Obligation du permis de construire

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur. Le volet paysager devra obligatoirement être joint à la demande de permis de construire.

L'édification des constructions devra se conformer au présent règlement. Celui-ci s'applique à toutes constructions, y compris aux constructions d'annexes, d'abris de jardin et de clôtures qui doivent faire partie du permis de construire.

La réalisation des vérandas fera l'objet d'une demande de permis de construire ou déclaration préalable, son implantation et son volume devront être en continuité du volume principal.

Article 3 : Situation

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de SAINT-LYPHARD, au lieu-dit " Les Grands Arbres ", dans le bourg. Le périmètre du terrain, cadastré sous la section ZD, est défini sur les documents graphiques et notamment sur le **plan de composition** du présent dossier.

Article 4 : Surface et zonage du PLU

Le Permis d'Aménager créé est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation, de professions libérales, **d'intérêt collectif ou de service public**. Il comprendra des lots en accession à la propriété ou destinés à la réalisation de logements sociaux, sous forme de maisons individuelles, logements groupés, logements collectifs, la superficie totale apparente lotie est de **37 572 m²**.

Au Plan Local d'Urbanisme de la commune de SAINT-LYPHARD, le permis d'aménager est, à l'origine du projet, situé en zone 1AUb.

Titre II : Dispositions afférentes aux constructions

Article 5 : Nature d'occupation des sols

L'ensemble des lots est destiné à l'habitation. Cependant l'exercice des professions libérales est autorisé dans la mesure où il n'entraîne aucune nuisance pour l'environnement.

Les affouillements et exhaussement des sols sont interdits sauf les affouillements motivés pour la réalisation des constructions autorisées et des piscines extérieures enterrées. Sont également interdits les sous-sols enterrés ou semi-enterrés.

Sont interdites les constructions provisoires ou de caractères précaires, les maisons préfabriquées légères, ainsi que les poulaillers, clapiers ou étables. Sont également interdites les constructions préfabriquées qui accuseraient, par la mise en place de leurs éléments ou les matériaux, une incompatibilité d'aspect avec l'unité d'ensemble imposée par le présent règlement.

Article 6 : Règles d'urbanisme

Le règlement s'applique en sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme et du Plan Local d'Urbanisme applicables.

Article 7 : Implantation des constructions

En complément des règles du PLU, le volume des constructions sera développé à l'intérieur de la zone constructible figurée au **plan de composition**.

Les implantations des constructions, hors annexes détachées, suivront les règles suivantes en fonction de la localisation de la parcelle comme défini au **plan de composition** parcellaire.

- Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 2,00 m par rapport à l'alignement (Ilots A et D).
- Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 3,00 m par rapport à l'alignement (Lots 1 à 12, 19 à 26, 31 à 38). Les carports sont autorisés à l'alignement sur rue, au-dessus des places de stationnement.
- Implantation de tout ou partie de la construction dans une bande de 0 à 5,00 m par rapport à l'alignement (Lots 13 à 18, 27 à 30, 39 à 54, ilot D). Les carports sont autorisés à l'alignement sur rue, au-dessus des places de stationnement.

Par rapport aux limites séparatives, les constructions :

- devront être implantées sur certaines limites séparatives
- pourront être implantées sur certaines limites séparatives ou devront s'en dégager. Dans ce cas, un recul minimum de 3 mètres est demandé.

Article 8 : Hauteur des constructions

La hauteur des constructions se mesure sur terrain naturel avant tout mouvement de terre.

La hauteur ne peut excéder 6m à l'égout des toits ou à l'acrotère.

En limite séparative, la hauteur hors tout des annexes est de 3.50m maximum.

Article 9 : Aspect des constructions

En règle générale, toute construction nouvelle devra par son architecture et par ses proportions, être compatible avec l'environnement naturel et bâti, c'est à dire :

- la simplicité et les proportions,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- la tenue générale : les annexes doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions principales.

• Les matériaux

- L'unité et la qualité des matériaux : l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, ainsi que les imitations de pierres sont interdits
- L'harmonie des couleurs : les revêtements des façades, y compris des bardages, seront de teinte claire. De manière ponctuelle, l'utilisation de teinte plus soutenue pourra être utilisée pour mettre en valeur des éléments architecturaux ou pour permettre l'animation de la façade. La teinte dominante restera une teinte claire.
- Leur tenue générale : les annexes et les vérandas autorisées doivent s'intégrer à l'ensemble des constructions existantes.
Les bardages bois bruts ou peints sont autorisés, toute autre forme de bardage est proscrite.

• Les toitures

Les constructions devront emprunter le vocabulaire architectural propre au quartier dans lequel elles s'insèrent, dans le respect des règles du PLU en vigueur.

• Les pignons et façades

Conformément au plan de composition, les pignons aveugles sont interdits sur certaines façades de lots. Ces pignons doivent être traités par des percements (jours de souffrance, ouvrants...) ou un jeu de matériaux ou un jeu de volume et de décroché. Le tout doit contribuer à ne pas avoir de masse importante de mur uniforme, sans relief ou dessin.

Les bandes d'enduits entre 2 ouvertures, qui surchargent les façades ne sont pas autorisées.

• Les ouvertures

Il faut rechercher un ordonnancement des ouvertures, y compris pour des fenêtres de toit ou lucarnes. La façade doit être rythmée par un équilibre des ouvertures.

Le nombre de type d'ouvertures doit être limité afin d'éviter l'effet « catalogue » et donné une cohérence d'ensemble.

De même, la taille et la forme des ouvertures doivent être en cohérence avec la fonction de la pièce éclairée. Il faut également positionner les grandes ouvertures vers les jardins et dans les pièces de vie et les petites ouvertures vers le nord et les pièces de services.

Les tabliers des volets roulants devront s'intégrer dans la façade afin de ne pas être visibles depuis l'extérieur.

• Les vérandas

Par essence, une véranda est un jardin d'hiver. C'est pourquoi celles-ci devront être implantées côté jardin. Leur implantation et conception devront de préférence être prévues dans la demande de permis de construire initial. A défaut, et en tout état de cause, leur réalisation devra faire l'objet d'une demande de permis de construire.

La véranda ne pourra pas accaparer plus des 2/3 de la façade de la construction principale.

Le volume de la véranda devra être en continuité du volume principal.

• Les annexes

Les annexes sont des constructions secondaires détachées de la construction principale.

Leur implantation devra être conforme au PLU en vigueur.

Les annexes des constructions principales à destination d'habitation (garages, ateliers,...) doivent être traitées extérieurement avec le même soin que la construction principale. Les abris en bois sont admis à condition que leur emprise au sol n'excède pas 9m². Des plantations pourront être exigées en vue d'une meilleure intégration dans le paysage.

Article 10 : Entrée des lots et stationnement

L'entrée des lots sera réalisée à l'endroit prévu au plan de composition pour tous les lots.

[Il ne sera autorisé qu'un seul accès par lot individuel.](#)

Afin d'éviter le stationnement précaire des véhicules sur les voies de l'opération, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré sur les lots privatifs.

A cet effet, un emplacement de 5,50m minimum de largeur par 5m minimum de profondeur, destiné à accueillir 2 places de stationnement, doit être créé sur chaque lot.

Cette règle ne concerne pas les îlots de logements sociaux.

Toute modification pourra se faire avec l'accord de l'aménageur et au frais du demandeur, dans le respect de l'implantation des plantations, éclairages et autres mobiliers urbains.

Article 11 : Surfaces

La surface totale apparente de l'opération est de 37 572 m².

Les espaces communs représentent 11 510 m².

La surface cessible est de 26 062 m².

TABLEAU RECAPITULATIF DES SURFACES			
Les Grands Arbres 2 - SAINT-LYPHARD			
LOT - ILOT	SURFACE en m²	Surface de plancher maximum En m²	Nombre de logements maximum
1	383	145	1
2	353	145	1
3	477	145	1
4	452	145	1
5	451	145	1
6	362	145	1
7	362	145	1
8	411	145	1
9	411	145	1
10	407	145	1
11	484	145	1
12	453	145	1
13	456	145	1
14	453	145	1
15	445	145	1
16	437	145	1
17	428	145	1
18	470	145	1
19	386	145	1
20	415	145	1
21	423	145	1
22	432	145	1

23	441	145	1
24	456	145	1
25	331	145	1
26	327	145	1
27	475	145	1
28	475	145	1
29	462	145	1
30	427	145	1
31	448	145	1
32	446	145	1
33	446	145	1
34	446	145	1
35	322	145	1
36	363	145	1
37	397	145	1
38	380	145	1
39	414	145	1
40	363	145	1
41	378	145	1
42	379	145	1
43	380	145	1
44	381	145	1
45	381	145	1
46	381	145	1
47	380	145	1
48	464	145	1
49	426	145	1
50	485	145	1
51	440	145	1
52	408	145	1
53	437	145	1
54	540	145	1
A	1332	880	11
D	2100	1120	14
Total	26062 m ²	9830 m ²	79 logements

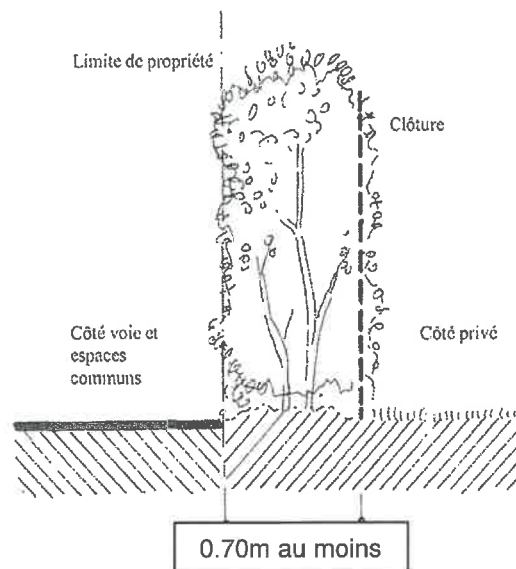
Les surfaces ne seront définitives qu'après bornage des lots par le géomètre.

Titre III : Clôtures et plantations

Article 12 : Clôtures à la charge des acquéreurs

Les caractéristiques de la clôture (en particulier la position du grillage) devront être précisées dans le permis de construire.

- En limite d'espaces publics sur voies, la clôture sera constituée d'une haie vive composée d'essences locales, doublée d'un grillage de 1.50m de haut maximum, situé côté privatif de la voie, implanté en arrière de la haie à 0.70m, au moins, de la limite de propriété, de manière à le rendre le plus discret. (Schéma ci-dessous)
- En limite d'espaces publics sur espaces verts et chemins piétons verts, la clôture est constituée d'une haie vive composée d'essences locales, doublée d'un grillage de 1.80m de haut maximum, implanté en arrière de la haie à 0.70m, au moins, de la limite de propriété, de manière à le rendre le plus discret. (Schéma ci-dessous)



- En limite séparative, les clôtures devront respecter les règles du PLU en vigueur.
- D'une manière générale :
 - L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux destinés normalement à être recouverts est interdit.
 - Les clôtures ne doivent pas occasionner une gêne pour la sécurité routière (visibilité, insertion dans le trafic).
 - Sont interdites les clôtures en plaque pleine de béton moulé, en tubes métalliques.

Les haies seront constituées de plusieurs essences, de préférence de hauteur variable. Il est intéressant qu'elles soient en forme de bosquets par endroit. Sont à proscrire les murs végétaux rigides. Les thuyas, cyprès, hybrides et lauriers palmés sont interdits. L'axe de la plantation sera positionné en retrait de l'alignement ou de la limite du domaine public, d'une distance minimale de 0,50m.

Pour les lots 3 à 12 et l'îlot A, la haie bocagère existante en fond de parcelle, et constituée d'arbres de haute tige, sera à conserver et préserver en l'état. L'élagage des branches basses sera autorisé.

Article 13 : Plantations

Les espaces communs seront traités en plantations d'alignement et arbres monuments, en massifs, en haies et en pelouse conformément au **plan de composition**. Les arbres existants indiqués au plan de composition seront préservés.

Le code civil édicte les règles d'implantation des végétaux en fonction des hauteurs de ceux-ci.

Une liste indicative, et non-exhaustive, d'essences arbustives recommandées est la suivante : Cornus Sanguinea, Ribes Sanguineum, Spirea Vanhouttei, Syringa Microphylla, Carpinus Betulus, Deutzia Gracilis, Viburnum Bodnatense, Viburnum Opulus, Choisya, Rhamnus Alaternus, Viburnum Tinus, Pittosporum Tobira, Ligustrum Vulgare Lodense, Elleagnus Ebbengei, Philadelphus Coronarius, Abelia Grandiflora, Euonymus Japonicus, Escallonia 'Donard Radiance'.

Les lauriers palmes, thuyas, cyprès et autres hybrides sont à proscrire.

Titre IV : Equipement du lotissement

Article 14: Raccordement aux réseaux divers

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages et des équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électrique, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes pavillonnaires télécommunications, arbres) qui pourraient exister en façade de leur lot. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

Le terrain sera entièrement viabilisé aux frais de l'aménageur en ce qui concerne l'eau potable, l'assainissement eaux usées - eaux pluviales, l'énergie électrique, les télécommunications et l'éclairage public. Les acquéreurs devront réaliser à leurs frais le raccordement de leur construction aux points de branchements. Des antennes sont réalisées par l'aménageur afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs

Les réseaux devront être réalisés par conduites ou câbles enterrés.

Article 15 : Voirie

Le dessin de la voirie respectera le **plan de composition** joint dans le présent dossier. La réalisation des voies internes, des cheminements piétons et des espaces verts sera assurée par l'aménageur.

Article 16 : Servitudes

Les acquéreurs ne pourront s'opposer à la présence de bornes de distribution électrique, téléphonique ... dans leur lot en limite de voirie.

Ils seront responsables des dégâts éventuels provenant de leur fait. Ils devront aussi permettre le passage dans leurs propriétés des agents d'entretien, et éventuellement toute intervention sur les canalisations.

Titre V : Modification du règlement

Article 17 : Modification du règlement

Le présent règlement a le caractère d'une disposition réglementaire, et des modifications ne peuvent intervenir que par la voie d'arrêté municipal modificatif.

Article 18 : Approbation municipale

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après l'approbation du présent projet de Permis d'Aménager.

