

DEPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE (44)

COMMUNE DE PONTCHATEAU

Lotissement Route de Saint-Nazaire

Permis d'aménager de 8 lots à bâtir et 1 lot bâti

Maitre d'Ouvrage :

PRIMINVEST

39, Route de Fondeline - Z.I. de Brais
44600 SAINT-NAZAIRE



Géomètre-Expert - Bureau d'Etudes V.R.D. :

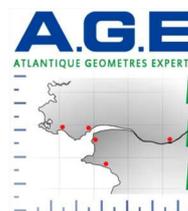
ATLANTIQUE GEOMETRES-EXPERTS (A.G.E.)

9, avenue Florian - BP3
44 500 LA BAULE
Tel: 02 40 42 78 40

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

420, route de la Janvrie
44 214 PORNIC cedex
Tel: 02 40 82 01 44

20, boulevard Romanet
44 000 NANTES
Tel: 02 72 65 99 00



Architecte :

OFFGRID ARCHITECTURE - Sébastien DAUSSE

18, rue Jacques Cartier
44600 SAINT-NAZAIRE
Tél.: 07 80 97 58 08

REGLEMENT

PA

MODIFICATIONS

DATE

INDICE

N°: PA 10

Date : 12/10/2022

Dossier : 22.0765B

Z:\projetiers\lotissiers
2022\22.0765b\8-aménagement-vrd\2-pa.ou
pe\22.0765b.pa.linda.dwg

SOMMAIRE

<u>PREAMBULE</u>	3
<u>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u>	3
<u>TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</u>	
Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	4
Article 3 – VOIRIES ET ACCES	4
Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
Article 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	4
Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES PUBLIQUES ET PRIVEES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
Article 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
Article 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	5
Article 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	5
Article 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET PLANTATIONS	5

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique au périmètre du lotissement **Route de Saint-Nazaire** situé en zone **Ub1 du PLU** opposable sur la commune de **PONTCHATEAU** à la date de délivrance du permis d'aménager. (PLU approuvé et modifié le 15/09/2015)

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de **PONTCHATEAU**.

Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement dite **lotissement Route de Saint-Nazaire**

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en mairie de **PONTCHATEAU** pour tout projet de construction ou de clôture.

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

La zone **Ub1** est un secteur urbain périphérique à caractère moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du Lotissement indiqués au plan masse se décomposent de la manière suivante :

- Superficie Totale : **6 221 m²**
- Espaces privés : **5 629 m²**
- Espaces communs : **592 m² (dont espace vert : 31 m²)**

N° Lot	Surface lot (m ²)	Surface de plancher Maximale autorisée
1	638	200
2	595	200
3 - maison existante	1 648	400
4	423	200
5	542	200
6	377	200
7	408	200
8	447	200
9	551	200
TOTAL	5 629 m²	2 000 m²

TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

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

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

Article 3 –VOIRIES ET ACCES

Tous les lots seront desservis directement par la voie créée, dans le cadre du présent aménagement, depuis route de Saint-Nazaire. Il sera interdit tout l'accès direct au lot 1 et 9 depuis la Route de Saint-Nazaire (R.D. n°773).

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicule par lot. Cet accès devra être aménagé de telle sorte qu'une aire de stationnement aérienne non close puisse être réalisée en relation directe avec cet accès, d'une dimension minimale de 5.00m de profondeur par 5.00m de large.

Les accès seront à la charge des acquéreurs.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

Article 5 –SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

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

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.
- L'adaptation au sol de la construction

Pour les lots exposés Nord, il est conseillé d'implanter la maison en retrait de la voirie pour bénéficier d'un jardin ensoleillé sur le devant.

Dans le respect des zones constructibles et indications particulières repérées au plan de composition.

Les espaces verts ne détermineront pas d'obligations particulières d'implantation.

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le respect des zones constructibles et indications particulières repérées au plan de composition, les constructions doivent se conformer aux règles du PLU.

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

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

Article 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

Article 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

Article 12 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle une aire de stationnement non close d'une dimension minimale de 5.00m de profondeur par 5.00m de large.

Cette aire de stationnement non close sera aménagée en relation directe avec l'accès véhicules de la parcelle.

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

Application des règles du **Plan Local d'Urbanisme** en vigueur à la date du dépôt.

A titre de compensation des arbres supprimés, les acquéreurs des lots 4, 5, 6, 7 et 8 doivent, lors des travaux liés au permis de construire, implanter les arbres repérés sur le plan de composition.