MAÎTRISE D'OUVRAGE

S.A.S LA SURBOISIERE
5 Boulevard Magenta C.S. 11214
35000 RENNES

LAMOTTE AMÉNAGEUR LOTISSEUR
francelot

ARCHITECTE & URBANISTE

ARCHIPOLE
72 Avenue de Keradennec
29000 QUIMPER

PAYSAGISTE

COACHE LACAILLE DALLANORA
La Prairie - 22 Rue des Olivettes
44000 NANTES

GEOMETRE

PRISME

PRISME
Géomètres Experts Associés
BUREAU PRINCIPAL
2 Rue de la Garenne
44120 VERTOU
BUREAU SECONDAIRE
11 Rue Henri Mainguet
44230 SAINT SEBASTIEN SUR LOIRE

CONCEPTION ET MAITRISE D'OEUVRE VRD

ASGi

Agence de VERTOU
2, rue de la Garenne
44120 VERTOU

PIECE

PA10

Département de La Loire Atlantique

Commune de HAUTE GOULAINE

Rue du Pâtis Forestier - Rue de la Surboisière - Allée de la Lande

PERMIS D'AMÉNAGER
Lotissement de la Surboisière 1

PROJET DE REGLEMENT DE LOTISSEMENT

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine le :
22 NOV. 2019

PA 0 440 7119 A 30 02

Dossier : 14-91-V

Indice	Date	Modifications	Visa
1	15.11.2019	modification des clôtures - ajout visa architecte détail du nombre de logement - précision implantation abris jardin complément sur les espaces végétalisés	FJ
2	24.01.2020	complément article 3	FJ

PA 0 440 7119 A 30 02

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine le :
22 NOV. 2019

TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement de La Surboisière 1 situé à HAUTE GOULAINE (44)

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.
Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la notice de présentation, du règlement et du programme des travaux.

L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Un visa de l'architecte en charge du projet de lotissement sera prévu pour validation des permis de construire avant dépôt des dossiers en mairie.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au lotissement situé :

Commune : HAUTE GOULAINE

Lieu-dit : La Surboisière

Cadastré : Section AZ n° 54, 55p, 56p, 57p, 58p et 93p pour une contenance de 69 622 m^2.

ARTICLE 2 – PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES DISPOSITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES AFFECTANT L'OCCUPATION DES SOLS

Le lotissement est situé sur la commune de HAUTE GOULAINE qui est pourvue d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 21 février 2014.

Les prescriptions du présent règlement s'appliquent concurremment avec les règles du Plan Local d'Urbanisme.

Modification n° 1 du PLU2 (février 2018) – OAP de la Surboisière et évolution du plan de zonage. Le terrain est classé constructible en zone 1Auh et 1Auha.

ARTICLE 3 – ZONES 1AUH ET AUHA

La zone 1AUh dispose d'une vocation principale d'habitat et peut recevoir des constructions dont la destination est compatible avec la vie d'un quartier d'habitation. Elle concerne le secteur de la Bourrelière, de la Surboisière et de la Bellaudière.

Le secteur 1AUh est complété par un sous-secteur 1AUha permettant la réalisation de constructions d'une hauteur maximale limitée à 6 m à l'égout ou l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique). Dans ce cas spécifique, le zonage couvrant au Sud/Est du lotissement des parcelles de lots individuels ou de macrolots de maisons groupées, la hauteur de R+1+attique ne saura s'appliquer.

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine le
2019

TITRE 2 - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

Extrait du rapport de présentation : La zone 1AUh correspond à des secteurs à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation et où les voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate de la zone, ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de celle-ci. Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement. Les constructions y sont alors autorisées, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans toute la zone sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions, installations, aménagements et travaux qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec le caractère de la zone (quartier à vocation principale d'habitation).
2. Les constructions, installations, aménagements et travaux destinés aux activités industrielles, agricoles et forestières.
3. Les constructions à usage d'entrepôts.
4. Les installations classées pour la protection de l'environnement, à l'exception de celles mentionnées à l'article 1AUh 2.
5. Les parcs résidentiels de loisirs (PRL), les terrains de camping, le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs (mobil-home) sur terrains non bâtis.
6. Les aménagements de terrains pour la pratique des sports ou loisirs motorisés.
7. Les carrières, les dépôts et stockages de tous matériaux, inertes ou non, de déchets et d'épaves.
8. Chaque lot libre ne pourra recevoir qu'une seule habitation, qu'une seule annexe et qu'une seule piscine.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 2 –OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises, sous conditions, les occupations et utilisations du sol suivantes :

1. Toute occupation du sol compatible avec la vocation de la zone sous réserve qu'elle s'inscrive dans une opération d'aménagement d'ensemble.
2. L'agrandissement ou la transformation des constructions et installations existantes à la date d'approbation du PLU (21/02/2014) et dont la création est interdite par le règlement, s'il n'en résulte pas une dégradation pour l'environnement ni une augmentation des nuisances pour les riverains.
3. Les extensions autorisées de constructions dont la création est interdite à l'article 1AUh1 seront limitées à 30% de la surface de plancher existante à la date d'approbation du PLU (21/02/2014). Les annexes aux constructions existantes sont également autorisées si elles ne conduisent pas à la création de nouveaux logements, ni ne représentent une surface supérieure à 50% de la surface de plancher existante de la construction principale à la date d'approbation du PLU (21/02/2014).

4. Les affouillements et exhaussements de sol, s'ils sont nécessaires à la réalisation d'ouvrages d'infrastructures ou de constructions autorisées dans la zone.
5. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation, enregistrement ou déclaration en application des articles L. 511-1 et suivants du code de l'environnement, à condition qu'elles répondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des usagers et habitants de la zone, et/ou qu'elles n'entraînent pas pour leur voisinage des nuisances incompatibles avec le fonctionnement du quartier.
6. Tout projet doit être compatible avec les orientations d'aménagement et de programmation du secteur concerné (se reporter à la pièce n°3).
7. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et d'intérêt collectif sous réserve de respecter un aménagement urbain cohérent du secteur.
8. La reconstruction des bâtiments détruits à la suite d'un sinistre, nonobstant les dispositions des articles 3 à 14.
9. Les opérations d'aménagement et de construction réalisées sous forme de ZAC, de lotissement soumis à permis d'aménager, de déclaration préalable valant division et de permis de construire valant division, à condition que le projet prévoit au moins 30% de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 3 – ACCES ET VOIRIES

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée, compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

3.1. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées :

Pour être autorisé, un projet doit se trouver sur un terrain d'assiette desservi par des voies, publiques ou privées, répondant aux conditions suivantes :

- disposer de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet,
- permettre l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, des services de sécurité, des véhicules de ramassage des ordures ménagères, de nettoiement et de viabilité hivernale,
- permettre la desserte du terrain d'assiette du projet par les réseaux nécessaires à l'opération.

Toute voie nouvelle doit en outre :

- être conçue pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à une bonne desserte du quartier,
- donner une place adaptée aux modes de déplacement « doux » (vélo, piéton), importance à définir selon l'usage programmé de la voie (voie de transit, voie de desserte finale, répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,
- Disposer d'une largeur minimale de 5 mètres si elle dessert plus de 3 logements,
- **Afin de respecter l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) du secteur de la Surboisière (se reporter à la pièce n° 3 du Plan Local d'Urbanisme) et précisément sur la nature de l'aménagement à réaliser au niveau de la coulée verte, la voirie portera sur une largeur de 5 mètres constituée d'une bande roulante en pavés à joints engazonnés de 3,50 mètres avec accotement enherbé de part et d'autre de celle-ci**

permettant ainsi une circulation apaisée dans ce périmètre.

- servitude de passage pour accès à des constructions en second rideau et au-delà...),
- répondre à toutes les conditions exigées pour leur classement dans la voirie communale,

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, les voies de desserte traversantes, permettant de créer des liaisons interquartiers, seront privilégiées.

En cas d'impossibilité avérée, il peut être admis exceptionnellement des voies en impasse. A leur extrémité, la réalisation d'un dispositif permettant de faire aisément demi-tour pourra être imposée si la voie dessert plus de 5 logements.

A l'occasion de tout projet de construction en site aménagé ou urbanisé, le domaine public ou les parties communes ainsi que leurs abords devront être remis en état par les pétitionnaires à la fin des travaux.

3.2. Conditions d'accès des propriétés aux voies ouvertes au public :

Pour que le projet soit autorisé, le terrain d'assiette du projet doit avoir accès à une voie ouverte au public.

La largeur des accès doit permettre une desserte satisfaisante du projet. Une largeur minimale de l'accès pourra être imposée selon l'importance du projet.

Tout accès doit permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies et des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu notamment de la position des accès, de leur configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. Cette appréciation peut se traduire par une interdiction d'accès sur certaines voies ou portions de voies. L'autorisation d'utilisation du sol peut être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation et de la sécurité publique.

En cas de besoin, le constructeur devra produire un acte notarié justifiant de l'existence d'une servitude de passage conforme aux exigences du présent alinéa.

Le long des routes départementales, hors agglomération et hors zone urbanisée, tout projet (y compris les changements de destination ou extensions) utilisant un accès non sécurisé ou dangereux pourra être interdit.

En cas de constructions multiples sur une même unité foncière, le nombre des accès pourra être limité pour des raisons de sécurité ou de visibilité.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA . 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

Pour être autorisée, toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

4.2. Assainissement et eaux pluviales

- Eaux usées

Toute construction ou installation doit être raccordée aux réseaux collectifs d'assainissement. L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite. L'évacuation des eaux usées non domestiques est subordonnée à un prétraitement

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine le :
22 NOV. 2019

approprié conformément aux textes en vigueur.

En l'absence de réseaux collectifs d'assainissement, ou en attente de ceux-ci, toute construction ou installation devra diriger ses eaux usées vers un dispositif d'assainissement non collectif en adéquation avec la nature du sol et les rejets attendus, conformément à la réglementation en vigueur.

Lorsque les réseaux d'assainissement collectif sont réalisés :

- Toute construction nouvelle doit s'y raccorder
- Toute construction antérieure à la réalisation du réseau doit s'y raccorder dans un délai de deux ans.

- <u>Eaux pluviales</u>

Quelle que soit la nature de l'aménagement, afin de limiter l'impact du rejet des eaux pluviales sur le milieu naturel en application de la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, la pollution par temps de pluie doit être réduite et traitée en amont, et le débit de rejet des eaux pluviales dans le réseau public ou le milieu naturel doit être maîtrisé.

Pour les eaux pluviales de toiture et de ruissellement, le recueil, l'utilisation, l'infiltration sur le terrain d'assiette du projet, à l'aide de dispositifs de stockage, de traitement et d'infiltration conformes à la législation en vigueur, doivent être la première solution recherchée. Les eaux pluviales récupérables pourront être collectées sur la parcelle et stockées dans un récupérateur d'eau enterré. En complément, le trop plein de ces dispositifs pourra être déversé dans les noues et les réseaux prévus à cet effet.

4.3. Réseaux divers

Sur le terrain d'assiette du projet, tous les câbles de distribution des réseaux doivent être enterrés.

En cas d'impossibilité technique, à l'exclusion des opérations d'ensemble pour lesquelles cette clause est impérative, leur implantation devra tenir compte de l'harmonie du paysage et s'intégrer dans le site.

Les coffrets de distribution sont intégrés harmonieusement dans les façades, entrées ou clôtures des constructions projetées.

4.4. Gestion des déchets

En cas d'impossibilité technique pour une collecte en porte à porte (manœuvre pour les camions, impasses non dotées de placettes de retournement notamment), les opérations d'aménagement d'ensemble, devront aménager sur le terrain d'assiette un espace destiné au stockage des déchets, de caractéristiques techniques et de dimensions suffisantes au regard de l'importance et de la nature du projet.

Toute opération entraînant la construction de plus de 40 nouveaux logements devra impérativement prévoir la mise en place de conteneurs enterrés sur l'emprise du projet.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

5.1 - Les surfaces et formes des terrains destinés à recevoir des constructions sont celles qui figurent au plan de composition (PA4), sous réserve du bornage définitif des lots.

5.2 – La réunion de plusieurs lots contigus est interdite.

5.3 – Toute re-division de lot libre est interdite.

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine le :
22 NOV. 2019

Le **lotissement de La Surboisière 1** (objet de la demande de permis d'aménager) porte sur la réalisation au total de 161 logements répartis en 60 lots libres et 10 macrolots de 101 logements collectifs ou individuels groupés. Ceux-ci se répartissent comme suit : 4 macrolots (F - G - H – I) sous forme de logements collectifs locatifs sociaux (58 logements collectifs) + 2 maisons individuelles groupées, 6 macrolots (A – B – C1 – C2 – D – E) de maisons individuelles groupées en accession (43).

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Sur les lots libres, en application des articles R.151-21 et R.442-6.a. du Code de l'Urbanisme, le plan de composition (PA4) définit les zones d'implantation des constructions.

Sur les lots libres, les constructions seront implantées dans les zones constructibles matérialisées au plan de composition.

6.1. Règle générale

Les constructions doivent s'implanter :

- **Le long des routes départementales :**

En dehors des secteurs situés en agglomération, les nouvelles constructions ainsi que leurs annexes et extensions devront respecter une marge de recul minimale de 25 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Pour les constructions déjà implantées dans la marge de recul, les extensions limitées et les annexes sont autorisées sous réserve que leur implantation ne réduise pas le recul du ou des bâtiment(s) existant(s).

Ce recul peut être réduit à 7 mètres par rapport au bord de la chaussée de la route départementale lorsque le projet est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie et des réseaux situés dans le domaine public départemental.

- **Le long des autres voies et au sein d'agglomération le long des routes départementales :**
  - Soit à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.
  - Soit avec un recul de 3 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou privées.

6.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées dans les cas suivants :

- Lorsque des constructions existantes situées sur des terrains voisins forment un front bâti homogène ne respectant pas les dispositions de la règle générale, une implantation en harmonie, dans le prolongement des constructions est admise,
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale, si l'extension prévue ne réduit pas le recul existant par rapport aux voies et emprises publiques ou privées,
- Lorsque le projet de construction est nécessaire à l'exploitation et à la gestion de la voirie, des réseaux ou qu'il concerne un équipement public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter à l'alignement ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques ou privées,
- A l'angle de deux voies, le long de voies courbes, ou pour des raisons topographiques, un recul des voies et emprises publiques ou privées pourra être imposé en cas de problèmes de visibilité / dangerosité,

- Pour les macrolots, lorsque le projet concerne la totalité d'un îlot, les constructions peuvent s'implanter en recul ou à l'alignement selon la cohérence de l'aménagement d'ensemble prévu,
- En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUh 6.1. le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

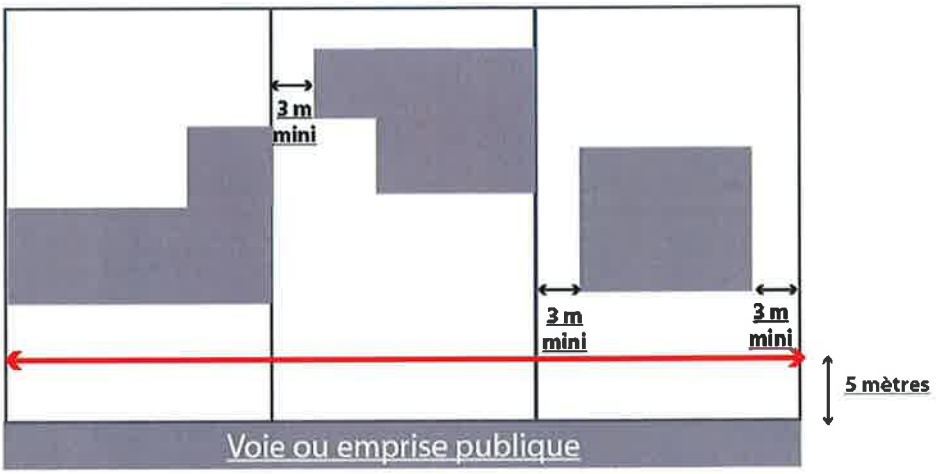
ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Règle générale

Les constructions peuvent être implantées :

- En ordre continu (d'une limite séparative latérale à l'autre).
- En ordre semi-continu (sur une des deux limites séparatives latérales).
- En ordre discontinu (en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales).

Lorsque la construction présentera un retrait par rapport à une limite séparative, celui-ci ne pourra être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction, ni être inférieur à 3 mètres.



Règle générale : implantations possibles des constructions par rapport aux limites séparatives

7.2. Dispositions particulières

Des implantations différentes peuvent être imposées ou admises dans les cas suivants :

- Lorsque la construction concerne un abri de jardin de moins de 20m2, celui-ci peut être implanté en limite séparative ou en retrait minimal d'au moins 1 mètre par rapport aux limites séparatives.
- lorsque le projet concerne une extension d'une construction existante de valeur ou en bon état ayant une implantation différente de celle fixée par la règle générale. En cas de construction située à moins de 3 mètres par rapport à une limite séparative, l'extension de la construction est possible sous réserve de ne pas réduire la distance séparant le bâtiment de la limite séparative.
- Lorsque le projet concerne l'implantation d'ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics (tels que transformateur électrique...) ou si le projet concerne un équipement

PA 0 440 7119 A 30 02

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Go
22 NOV. 2019

public ou d'intérêt collectif, le projet pourra s'implanter en limites ou en retrait d'une ou des deux limites séparatives latérales, en respectant une distance minimale de 1 mètre en cas d'implantation en retrait En cas de reconstruction après sinistre, si la construction initiale ne respectait pas la règle générale définie à l'article 1AUh 7.1., le projet de reconstruction peut se réimplanter de la même manière que la construction ayant subi le sinistre.

- Les constructions nouvelles, en dehors des annexes, devront présenter un retrait minimal de 10 mètres par rapport aux Espaces Boisés Classés.
- Les constructions nouvelles devront présenter un retrait d'au moins 10 mètres par rapport aux limites des parcelles inscrites au sein d'un périmètre d'Appellation d'Origine Contrôlée Muscadet ou Muscadet Sèvre et Maine.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Lorsque les constructions, situées sur une même propriété, ne sont pas contiguës, une distance d'au moins 4 mètres est imposée.

Cette disposition ne concerne pas les annexes.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

Les équipements d'infrastructure et certains équipements publics (scolaires, médicaux, para-médicaux...) sont exemptés de la règle de hauteur lorsque les caractéristiques techniques l'imposent.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1).

En sous-secteur 1AUha : disposition annulée au présent règlement.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou à l'acrotère des toitures (R+1+combles ou R+1+attique).

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

11.1 Principes généraux

La situation des constructions, leur architecture, leurs dimensions, leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine (44)
22 NOV. 2019

11.2 Constructions nouvelles, aménagement et restauration des constructions existantes

11.2.1 Aspect et volume

Le volume et l'aspect extérieur des constructions doivent s'intégrer à l'environnement dans lequel se situe le projet.

Les projets favorisant par leur architecture la mise en œuvre des objectifs de haute qualité environnementale sont autorisés. Leur intégration devra tenir compte des qualités du tissu urbain dans lequel ils s'insèrent.

11.2.2 Façades

Les façades doivent être traitées de façon harmonieuse, y compris celles des annexes qui devront être traitées de manière qualitative. Les façades des annexes doivent s'intégrer à l'environnement immédiat mais sans nécessairement reproduire le type de façade de la construction principale.

Les matériaux seront choisis en tenant compte de leur aspect et de leur tenue dans le temps. Ils viendront renforcer le parti architectural en mettant en évidence les différents volumes, en soulignant un élément particulier.

Sauf dans le cas de projets intégrés dans des ensembles cohérents qui feront l'objet d'études particulières, les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète, suivant une palette conforme aux tons en usage dans la construction traditionnelle de la région.

Les façades des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles ci-dessus.

11.2.3 Toitures

- Elles doivent être conçues en fonction de l'architecture de l'édifice, en recherchant une **harmonie de volumétrie avec les constructions voisines** si elles présentent un intérêt architectural, historique ou urbain ou qu'elles contribuent à l'identité du quartier.
- Les toitures à pente des constructions à destination d'habitation doivent être couvertes en tuile demi-ronde ou similaire. La pente de la toiture sera de 58% au maximum.
- Pour les extensions des constructions existantes dont la toiture est composée d'ardoises, les mêmes matériaux de couverture seront utilisés à l'identique.
- L'utilisation d'autres matériaux de couverture pourra être autorisée si le projet s'inscrit dans une architecture contemporaine nécessitant le recours à des matériaux de couverture autres que tuiles (zinc, bac acier notamment) ou dans le cas d'une couverture permettant la mise en œuvre d'un projet visant la performance énergétique du bâti.
- Les panneaux solaires implantés sur la toiture doivent s'intégrer au mieux avec celle-ci :
    - Lorsqu'il s'agit de constructions neuves, les panneaux doivent être intégrés dans le même plan que la toiture, sauf en cas de toiture terrasse
    - Une excroissance par rapport au plan de la toiture est admise lorsqu'il s'agit de travaux de réhabilitation d'une construction existante, et dans la mesure où il apparaît techniquement impossible, sauf travaux de charpente trop importants, de les encastrer dans le plan du toit.
- Les dalles et descentes d'eaux pluviales devront être traitées obligatoirement de la même couleur que la façade ou en zinc pour une meilleure harmonie des constructions dans le site.

PLAN DE SUBDIVISION
Haute-Goulaine
22 NOV. 2019

Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'une bonne intégration dans l'environnement. Dans ce cas, des revêtements de type jardins (dallage, gazon, plantations ...) seront privilégiés. La surface résiduelle sera traitée en teinte non réfléchissante.

- Les présentes dispositions ne s'appliquent pas aux constructions annexes et vérandas, aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, ni aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du PLU ne respectant pas la règle générale. En ce qui concerne les annexes et les vérandas, le projet devra avant tout rechercher à mettre en œuvre une toiture s'intégrant dans l'environnement immédiat en excluant les matériaux peu qualitatifs ou de fortune, tels la tôle ondulée ou le fibrociment par exemple.

11.2.4 Dispositions spécifiques relatives à l'aménagement et la restauration des éléments bâtis protégés figurant aux documents graphiques du PLU : élément de patrimoine bâti identifié au titre de l'article L 123-1-5 7° CU)

Dès lors qu'une construction présente un intérêt architectural au regard notamment des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements, doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Ces dispositions ne font pas obstacle à la réalisation d'extensions de conception architecturale contemporaine, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.

Les réhabilitations, surélévations ou extensions doivent respecter les éléments de composition des façades de la construction (rythmes verticaux, proportions, modénature) ainsi que du volume et du traitement de la toiture. Les nouveaux percements doivent s'inscrire au mieux dans l'harmonie de la composition de la façade.

11.3 Clôtures (constructions existantes et nouvelles)

11.3.1 Rappels

L'édification de clôtures n'est pas obligatoire . En cas de réalisation d'une clôture , seule la réalisation paysagère sera autorisée.

11.3.2 Dispositions générales

Tout type de clôture non décrit ci-dessous est interdit. Les clôtures en plaques de béton ou constituées de plaques d'agglomérés non enduits sont interdites.

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif sont exemptés des règles ci-après.

Conformément à l'article 43 du règlement départemental de voirie, et afin de ne pas dégrader les conditions de visibilité, notamment des accès existants, toute réalisation de clôture ou de haie en bordure de route départementale pourra être interdite, reculée ou limitée en hauteur.

11.3.3 En limite de voie ou d'emprise publique, le long de laquelle donne la façade principale et le long de la marge de recul éventuelle

La clôture éventuelle sera composée :

PA 0 440 7119 A 30 02

PLAN DE C... Mentionné ... 22 NOV. 2019

- D'un grillage paysager en fil de fer sur des piquets bois carré de 9 x 9 cm, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres doublé de haie végétale d'une hauteur de 1,50 m de chaque côté du grillage.

11.3.4 En limite séparative

Les clôtures ne devront pas dépasser 1,50 m , et devront s'intégrer à leur environnement.

La clôture sera composée :

- D'un grillage paysager en fil de fer sur des piquets bois carré de 9 x 9 cm, d'une hauteur maximale de 1,50 mètres doublé de haie végétale d'une hauteur de 1,50 m de chaque côté du grillage.

11.3.4 Dispositions spécifiques au lotissement de la Surboisière 1 : voir PA4

Afin de renforcer le cadre naturel et paysager du lotissement de la Surboisière 1, les aménageurs proposent de planter des haies arbustives (mélange feuillus et persistants) sur :
- les lots au droit de rue de la Surboisière au Sud (lot 9 – 10 – 11 – 12 – 13 – 14 – 15 -26-27-28-29 – 30 – 31 et 32)
- au droit de la Rue du Pâtis Forestier sur les lots 1-2-3
- en limite séparative des lots 35 – 41 – 42 – 50.
- en fond des lots 22 à 25

Pour les fonds de lots 50 – 51 – 52 – 53 et 54, la zone de végétation existante (taillis) est à conserver le long de la rue du Pâtis Forestier sur une bande minimale de 3,00 m d'épaisseur.

L'acquéreur des différents lots évoqués ci-dessus aura l'obligation d'entretenir la disposition paysagère mise en place sur sa parcelle privative dans le cadre de ce permis d'aménage (voir PA4 et PA8 – Programme des travaux).

11.4 Dispositions diverses

Les coffrets, compteurs doivent être intégrés dans les constructions ou les clôtures selon une logique de dissimulation qui tient compte des matériaux constructifs.

Dans les opérations collectives, les locaux destinés au stockage des déchets doivent être intégrés dans la composition architecturale de la ou des constructions et de leurs espaces extérieurs et le projet devra veiller à la bonne intégration de ces éléments. Des conteneurs enterrés seront ainsi préférentiellement réalisés.

Concernant les opérations collectives, toutes les constructions doivent être traitées avec le même soin et dans un souci d'harmonie entre elles.

11.5 Annexes

Les annexes réalisées avec des moyens de fortune, tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Les annexes ne devront pas systématiquement reproduire les matériaux ou volumes de la construction principale mais une attention toute particulière sera portée à

PLAN DE SUBDIVISION
Haute-Goulaine (44)
22 NOV. 2019

leur qualité esthétique, tant du point de vue des matériaux utilisés que des volumes donnés à ces constructions.

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA.12 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

12.1 Exigences pour les véhicules motorisés

Les aires de stationnement et leurs zones de manœuvre résultant de l'application des normes ci-dessous doivent être réalisées sur le terrain d'assiette du projet, en dehors des voies ouvertes à la circulation.

12.1.1 Normes

Les exigences en matière de stationnement diffèrent en fonction de l'usage des constructions. En fonction de leur destination, les opérations devront répondre aux normes suivantes :

Destination projetée Sous réserve qu'elle soit autorisée dans la zone	**Nombre minimum de places requises**
Logement	3 places par logement individuel (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) 2 places par logement dans le cas de logements collectifs (hors logements locatifs sociaux où une place minimum par logement est exigée) Pour les constructions nouvelles, individuelles et non comprises les opérations comprenant plusieurs logements sous forme d'habitat individuel groupé, il est recommandé que l'accès aux places de stationnement situées en dehors de volumes clos ou couverts, adapté à chaque parcelle, reste ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature fermant cet accès sont déconseillés). Dans le cas d'opérations d'aménagement portant sur plus de 3 logements, une demi-place supplémentaire par logement sera exigée sur les espaces communs de l'opération
Hébergement hôtelier	1 place pour 1 chambre.
Bureau	2 places de stationnement pour les bureaux de moins de 100m². Une place supplémentaire par tranche de 50m² supplémentaire.
Commerces supérieur à 150 m² de surface de vente / surface de plancher	1 place par tranche de 60m² de surface de vente
Artisanat	1 place par tranche de 60 m² de surface de plancher
Services publics ou d'intérêt collectif	Le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte : o de leur nature ; o du taux et du rythme de leur fréquentation ; o de leur situation géographique au regard de leur desserte et des parcs publics de stationnement existants à proximité.

PLAN DE QUALITÉ
Haute-Goulaine
22 NOV. 2019

Pour le calcul du nombre de places de stationnement réglementairement exigé, il convient d'arrondir au nombre supérieur pour toute tranche non complète.

La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Les constructeurs sont par ailleurs tenus de réaliser des places de stationnement adaptées aux besoins particuliers des **personnes à mobilité réduite**, conformément à la réglementation en vigueur.

Les normes ci-dessus s'appliquent également en cas de changement de destination.

En cas d'extension, et en l'absence du nombre de places requis pour la construction préexistante, ne pourront être exigées que le nombre de places liées à l'extension et non à la surface de l'ensemble de la construction faisant l'objet de l'extension.

12.1.2 Modalités de réalisation

Le traitement du sol des aires de stationnement à l'air libre devra si possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales (sauf pour les zones de circulation et le stationnement sur ouvrage bâti).

12.1.3 Dispositions particulières

En cas d'impossibilité technique, urbanistique ou architecturale d'aménager sur le terrain ou dans son environnement immédiat le nombre de places nécessaire au stationnement des véhicules automobiles, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain situé à moins de 300m du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il a réalisé ou fait réaliser lesdites places.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées par le présent article, il peut être tenu quitte de ses obligations en versant une participation fixée par le Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement (articles R332-17 et suivants du Code de l'Urbanisme).

12.2. Exigences pour le stationnement des deux-roues non motorisés

Pour toute construction nouvelle, des places de stationnement couvertes et d'accès facile doivent être réalisées pour les deux roues non motorisés. Il est exigé :

- une surface minimale de 1,50 m2 par logement pour les opérations de logements collectifs de plus de 4 logements. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m².

- une surface minimale de 1.50 m2 par tranche commencée de 100m2 de surface de plancher à partir de 300m2 de surface de plancher créée pour les constructions neuves à destination de commerce et bureaux. Dans tous les cas, l'espace créé ne pourra être inférieur à 9m². ,

Pour les services publics ou d'intérêt collectif, le nombre de places à réaliser est à estimer en fonction des mêmes critères que pour le stationnement des véhicules motorisés.

PLAN DE SUBDIVISION
22 NOV. 2019

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 13 – ESPACES LIBRES ET DES PLANTATIONS

13.1. Espaces végétalisés

Tant que possible, les espaces non bâtis devront être végétalisés, quelle que soit la taille de la parcelle, afin d'améliorer le cadre de vie, d'optimiser la gestion des eaux pluviales et de réduire les pics thermiques.

Des haies seront mise en place à chaque limite privé-public.

Ces haies sont plantées de manière libre (taille peu fréquente) et les essences sont choisies de façon à limiter l'entretien (port adapté à l'effet souhaité).

Les choix d'essences et de végétaux sur les espaces libres seront notamment réalisés en fonction de leur capacité de captation et de rétention des polluants.

Les projets de constructions seront étudiés autant que possible dans le sens d'une conservation des plantations existantes ou du remplacement de celles supprimées.

La surface réservée aux surfaces végétalisées (engazonnement, jardin d'agrément...) sur chaque parcelle doit être de 30% minimum par rapport à la superficie totale du terrain. Il n'est pas fixé de quota minimum d'espaces verts pour les lots d'habitat collectif et individuel groupé

Dans le cas des arbres tiges et/ou arbres fruitiers, 1 à 2 arbres espacés de minimum 3m entre eux et en recul minimum de 2m par rapport aux limites parcellaires devront être plantés à l'intérieur des lots. Le choix des essences pourra se faire dans la liste ci-dessous liste non exhaustive) :
Tilleul à petites feuilles, Chêne pédonculé, Érable champêtre, Bouleau verruqueux, Aulne glutineux, Châtaignier commun, Merisier, Orme champêtre etc...
Prunier - Reine claude d'Althan, Prunier - Mirabelle de Nancy, Poirier - Poirier Beurré Hardy, Pommier - Pommier Reinette grise du Canada Grand Faye, Pommier - Malus domestica 'Alkmene', Cerisier - Cerisier coeur de pigeon, ect...

Dans le cas de haies vives, la composition devra se faire à partir de maximum 7 des espèces ci dessous (liste non exhaustive) :
Fusain d'Europe, Charme commun Callicarpa, Troëne des bois, Symphorine, Genêt commun, Cornouillier, Mahonia aquifolium, Groseillier à fleurs, Abelia grandiflora, Deutzia hybrida, Daphne odora, Sorbier, Spirées ,Viornes (variétés au choix), Escallonia rubra, Hortensia à feuilles de chêne, Pittosporum, Amélanchier, Arbousier, Noisetier commun, Aubépine, Troène de Californie, Lila commun, Argouiser, Charme, Cognassier, Eglantier, Laurier sauce, Saule blanc etc...

Feront l'objet d'interdiction :

- les murs en brique d'aggloméré ciment non enduits.
- les éléments en béton préfabriqué.
- les grillages sans végétation
- les clôtures sur voies et placette uniquement constituées sur l'ensemble de leur hauteur de palissades de bois ou PVC.
  Pour des raisons de sécurité un type de clôture différente ou une hauteur différente pourront être autorisés ou imposés

PLAN DE DELIBERATION
Haute-Goulaine le :
22 NOV. 2019

13.2 Espaces boisés classés et patrimoine végétal

13.2.1 Espaces boisés classés

La gestion des Espaces Boisés Classés est régie par les articles L 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

13.2.2. Patrimoine végétal

Les arbres remarquables, les haies et alignements d'arbres et les jardins identifiés au titre de la loi Paysage (article L 123-1-5 7° du Code de l'Urbanisme) et figurant sur les documents graphiques, doivent être préservés, en dehors des cas prévus dans les dispositions générales du présent règlement.

PLAN DE SUBSTITUTION
Mesure-Glou
- 22 MAI 2020

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA.14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de Plancher Maximale envisagée à l'intérieur de l'opération est de **18 905 m²**. Elle sera répartie comme suit :

Pour les lots libres :

LA SURBOISIERE 1	SUPERFICIE LOT	SURF PLANCHER LOT	nbre logts maxi
LOT 1	501	175	1
LOT 2	518	181	1
LOT 3	616	216	1
LOT 4	348	122	1
LOT 5	455	159	1
LOT 6	442	155	1
LOT 7	442	155	1
LOT 8	416	146	1
LOT 9	528	185	1
LOT 10	459	161	1
LOT 11	389	136	1
LOT 12	497	174	1
LOT 13	404	141	1
LOT 14	410	144	1
LOT 15	504	176	1
LOT 16	406	142	1
LOT 17	389	136	1
LOT 18	367	128	1
LOT 19	405	142	1
LOT 20	377	132	1
LOT 21	480	168	1
LOT 22	472	165	1
LOT 23	443	155	1
LOT 24	443	155	1
LOT 25	439	154	1
LOT 26	634	222	1
LOT 27	660	231	1
LOT 28	795	278	1
LOT 29	739	259	1
LOT 30	551	193	1
LOT 31	579	203	1
LOT 32	603	211	1
LOT 33	456	160	1
LOT 34	510	179	1
LOT 35	547	191	1
LOT 36	413	145	1
LOT 37	453	159	1
LOT 38	375	131	1
LOT 39	446	156	1
LOT 40	442	155	1
LOT 41	434	152	1
LOT 42	536	188	1
LOT 43	454	159	1
LOT 44	442	155	1
LOT 45	454	159	1
LOT 46	502	176	1
LOT 47	502	176	1
LOT 48	502	176	1
LOT 49	451	158	1
LOT 50	594	208	1
LOT 51	521	182	1
LOT 52	510	179	1
LOT 53	435	152	1
LOT 54	774	271	1
LOT 55	595	208	1
LOT 56	525	184	1
LOT 57	613	215	1
LOT 58	578	202	1
LOT 59	578	202	1
LOT 60	604	211	1
TOTAL	29957	10485	60

Pour les macrolots :

	SUPERFICIE LOT	SURF PLANCHER LOT
MACROLOT A 8 MAISONS	1788 24 PKS	800
MACROLOT B 6 MAISONS	1286 18 PKS	600
MACROLOT C1 6 MAISONS	1295 18 PKS	600
MACROLOT C2 6 MAISONS	1416 18 PKS	600
MACROLOT D 8 MAISONS	1588 18 PKS	800
MACROLOT E 9 MIG	1814 28 PKS	900
MACROLOT F 16 LGTS LOCATIFS	1702 22 PKS	1120
MACROLOT G 16 LGTS LOCATIFS & 2 MIG	2292 34 PKS	1320
MACROLOT H 16 LGTS LOCATIFS	2262 28 PKS	1120
MACROLOT I 06 LGTS LOCATIFS	1417 13 PKS	560
TOTAL	16860	8420

	SUPERFICIE CESSIBLE TOTALE	SURF PLANCHER TOTALE
SURBOISIERE 1	46817	18905

PLAN DE SUBSTITUTION
Haute-Goulaine le :
22 NOV. 2019

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA. 15 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Non réglementé

ARTICLE 1AUH ET 1AUHA.16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, INSTALLATIONS, AMENAGEMENTS ET TRAVAUX EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Non réglementé