



# Commune de Montbert

Département de Loire-Atlantique


DEPARTEMENT DE LOIRE-ATLANTIQUE  
COMMUNE DE MONTBERT  
**27 JUL. 2018**  
ARRIVÉE

## Lotissement « Le Moulin Bleu 3 »

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL  
DU 25 OCT. 2018

### Permis d'aménager

# PA 10 Projet de règlement

  
Inscrit à l'ordre  
des architectes  
n° pay 501181 - S11332  
**baumann**  
architecture  
25 rue de la marie - 49230 st germain s/moine  
tél/fax: 02 41 39 40 21 - mail: m.baumann@orange.fr  
Bureau d'architecture au capital de 1000€  
rcs Angers n° 492 988 894 00019 CNAF 71112

Juillet 2018

**A+B**  
Urbanisme  
&  
Environnement  
A+B Urbanisme et Environnement  
Route du Temple - Bel Air  
44 270 SAINT-MÈNE-LE-TENU  
Tél : 02-40-78-56-55  
aplusb-urban@wanadoo.fr

  
Baumann Architecture  
25 rue de la Mairie - St Germain sur Moine  
49230 SEVRENOIRE  
Tél : 02.41.39.40.21  
baumann-architecture@orange.fr

  
BCG Géomètres Experts  
Agence de SAVENAY  
2 rue de la Gare  
44260 SAVENAY  
Tél: 02 40 56 91 73 - Mobile: 06 92 95 48 57  
judovic.lefevre@bcg-geometre-expert.fr

## **PIECE 10 DU PERMIS D'AMENAGER**

### **REGLEMENT DE LA TRANCHE 3 DU MOULIN BLEU**

#### **Dispositions générales**

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privés. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement, situé sur la commune de Montbert, tel que le périmètre est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de permis d'aménager.

Le règlement du lotissement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement et doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les espaces du lotissement sont indiqués sur le plan de composition du permis d'aménager (pièce PA n°4) et se décomposent de la manière suivante :

- Espaces communs : il s'agit de la voirie et espaces libres, dont une coulée verte au nord de l'opération,
- Terrains privés cessibles : il s'agit des lots cessibles numérotés de 1 à 26, dont les 2 lots 25 et 26 sont dédiés à des opérations de locatifs sociaux.

Le règlement du lotissement est applicable en sus des règles du règlement du Plan Local d'Urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Montbert et ne peut être moins contraignant.

Pour en faciliter la lecture, il est donc articulé de manière à compléter le chapitre du règlement du PLU et en reprend l'organisation par sections et articles.

Les articles 1 à 8 du présent règlement de lotissement précisent les règles concernées. Les articles 9, 10 et 11 complètent les articles AU9, AU10 et AU11 du règlement du PLU.

Le règlement du lotissement fera le cas échéant référence au plan de composition (pièce PA n°4) pour définir en particulier les règles d'accès, d'implantation des constructions... et au programme des travaux (pièce PA n°8).

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL

DU 25 OCT. 2018

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL

DU 25 OCT. 2018

## **Section I - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites -**

Sont interdites toutes les occupations du sol non autorisées sous conditions particulières à l'article 2 ci-après.

### **ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières -**

Sont notamment autorisées, dans le respect des articles 3 à 14, les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, sous réserve que leurs réalisations respectent les mentions réglementaires portées au plan de composition (pièce PA n°4),
- Les constructions de plusieurs logements par lots, ceci uniquement pour les lots 25 et 26 et sous condition de réalisation de 4 logements locatifs sociaux pour chacun de ces lots.
- 

## **Section II - Conditions de l'occupation et de l'utilisation du sol**

### **ARTICLE 3 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public -**

Les accès véhicules sont interdits aux endroits non mentionnés sur le plan de composition. Un accès piétonnier pourra être ouvert en fond des lots 7 à 12 sur la coulée verte (portillons d'une largeur maximum de 1,40 m, suffisante pour permettre l'accessibilité de personnes à mobilité réduite).

Aucun accès véhicule ou piétonnier n'est autorisé sur la route départementale.

### **ARTICLE 4 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement**

#### **1 - Eau**

Toute construction ou installation à usage d'habitation ou d'activité doit être obligatoirement raccordée au réseau public de distribution d'eau potable à partir de la borne de raccordement mise en place par le lotisseur.

#### **2 - Assainissement**

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée au réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'évacuation des eaux pluviales au branchement réalisé en limite de parcelle par le lotisseur.

Les cotes des plates-formes finies des rez-de-chaussées des constructions doivent permettre dans tous les cas les évacuations des eaux usées et des eaux pluviales vers les collecteurs mis en place par le lotisseur.

Les caractéristiques du réseau des eaux usées et du réseau des eaux pluviales du lotissement figurent au plan et au programme des travaux, pièces 8 du permis d'aménager. Chaque propriétaire devra se raccorder à ses frais aux réseaux des eaux usées et des eaux pluviales mis en place par le lotisseur en s'assurant du positionnement des réseaux mis en place par le lotisseur.

Chaque co-lotis devra remettre à la commune après réalisation de ses travaux, un certificat de conformité relatif aux branchements EU et EP, établi par le délégataire de l'assainissement collectif ou les services techniques de la commune.

### **3 - Électricité, téléphone et autres réseaux**

L'alimentation des constructions devra être effectuée par des lignes souterraines aux frais des acquéreurs à partir du coffret EDF et du citerneau TELECOM mis en place par le lotisseur conformément au plan et au programme des travaux, pièce PA n°8 du permis d'aménager.

Les propriétaires auront la possibilité de se raccorder au réseau de gaz mis en place par le lotisseur.

#### **Coffrets et citerneaux**

Les coffrets devront être implantés en limite séparative et devront être intégrés aux clôtures. Les emplacements des coffrets et citerneaux nécessaires aux branchements aux différents réseaux d'évacuation ou de distribution, sont fermes et définitifs et ne pourront faire l'objet d'aucune modification ou déplacement.

#### **ARTICLE 5 - Superficie minimale des terrains constructibles**

**Abrogé.**

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL

DU 25 OCT. 2018

#### **ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques -**

Le plan de composition précise le cas échéant les règles d'implantation des constructions.

Les façades des constructions doivent être implantées :

- Pour tous les lots : à 2 mètres au moins de l'alignement de la voie de desserte interne
- Pour les lots 23 à 26 : à 5 mètres au moins de l'alignement de l'entrée d'agglomération
- pour les lots 7 à 12 : 15 mètres de recul minimal pour toute construction par rapport aux berges du cours d'eau

## **ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -**

### En limites séparatives latérales :

Le plan de composition précise, le cas échéant, les règles d'implantation en mitoyenneté pour les constructions principales à usage d'habitation.

### En limites séparatives sur les franges de l'opération :

- pour les lots 1 à 7 : les constructions principales à usage d'habitation devront respecter un recul minimal de 6 mètres par rapport à la limite de fond de lot en lisière de l'opération de la tranche 2 du Moulin Bleu

### Pour tous les lots :

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 1 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

## **ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -**

Non réglementé.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL  
DU 25 OCT. 2018

## **ARTICLE 9 - Emprise au sol des constructions -**

Conformément au PLU, le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) maximal est fixé à : 0.6  
(Définition CES : Projection verticale du volume de la construction, tout débords et surplombs inclus.)

## **ARTICLE 10 - Hauteur maximale des constructions -**

La hauteur de chaque façade est mesurée du niveau du sol naturel (avant tout apport ou tout déblai) à l'égout de toiture.

Le présent règlement définit les lots pouvant admettre des constructions en Rez-de-Chaussée ou à un étage et définit les lots admettant simplement des constructions en Rez-de-Chaussée.

### Pour les lots permettant des constructions en RDC ou en R+1 :

Les lots pouvant admettre des constructions en Rez-de-Chaussée ou à un étage sont les lots numérotés de 1 à 12 et de 23 à 26.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à R + 1 (rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout de toiture ou 7 mètres au sommet de l'acrotère.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

Si la construction est implantée en limite séparative, seul un rez-de-chaussée sera autorisé jusqu'à 3 mètres de la limite séparative. Dans ce cas, la hauteur de la construction ne doit

pas dépasser 3,20 mètres au droit des limites séparatives.

Toutefois, s'il s'agit d'un mur pignon, sa hauteur pourra atteindre 4,20 mètres au faîtage et 3,20 mètres à l'égout des toitures, 3,50 m au sommet de l'acrotère.

Les dispositions des deux précédents paragraphes ne sont pas applicables dans le cas de constructions édifiées en mitoyenneté, soit dans le cadre d'un permis de construire groupé, soit dans le cadre d'un accord écrit signé entre propriétaires.

Pour les lots permettant des constructions en RDC uniquement :

Les lots concernés sont les lots numéros 13 à 22.

La hauteur des constructions à usage d'habitation est limitée à RDC (rez-de-chaussée + comble) avec au maximum 4,20 mètres au faîtage ou 3,20 mètres à l'égout des toitures et 3,50 m au sommet de l'acrotère.

Au-dessus des hauteurs maximales autorisées, ne peuvent être construits que des toitures, des souches de cheminées et des équipements techniques.

### **ARTICLE 11 - Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les toitures des bâtiments d'habitation, à l'exception des vérandas, seront en tuiles et devront s'harmoniser avec le bâti existant.

Les constructions d'habitation d'expression architecturale contemporaine, ainsi que les extensions d'expression architecturale contemporaine, sont exemptées de cette règle.

Des matériaux spécifiques peuvent être admis lorsque les choix architecturaux, y compris pour les annexes, s'inscrivent dans une démarche de développement durable (économies d'énergie, constructions bioclimatiques, énergies renouvelables, ...).

Les clôtures minérales ou végétales devront être composées en harmonie avec les constructions et clôtures environnantes.

La hauteur maximale des clôtures minérales est limitée :

- à 0,80 m avec piliers de 1,50 m maximum en façade sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction. Cet élément peut être complété par un dispositif à claire-voie pour la partie comprise entre 0,80 m et 1,50 m.
  - 1,80 m en limites séparatives, au-delà du droit de la façade de la construction.
- Ces hauteurs sont fixées par rapport à la voie ou au terrain naturel.

La hauteur maximale des clôtures végétales est limitée :

- à 1,50 mètre en façade,
- à 1,80 mètre en limites séparatives.

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL

DU 25 OCT. 2018

Les portails et portillons recourront à des matériaux identiques ou similaires à ceux employés en limite séparative (bois, métalliques) et auront une hauteur maximale de 1,8 mètre.

L'emploi de clôtures en plaques-béton préfabriquées est interdit en façades sur rue et en limites séparatives jusqu'au droit de la construction.

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.

**ARTICLE 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement -**

Un minimum de trois places de stationnement par logement est exigé sur le domaine privatif, dont deux figurent dans l'espace indiqué sur le plan de composition, sauf pour les lots destinés aux logements sociaux.

Le stationnement sur les espaces verts publics est interdit.

Le plan de composition définit l'emplacement des espaces de stationnement sur chacun des lots n°1 à 24 (dimension minimale de 6 mètres par 6 mètres). Ces espaces devront rester complètement accessibles depuis la voie publique.

**ARTICLE 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations -**

En ce qui concerne les plantations sur les lots, la plantation de végétaux, hôtes du « feu bactérien » est interdite et en particulier les végétaux indiqués par arrêté du Ministre de l'Agriculture et de la Pêche.

La liste des végétaux étant régulièrement mise à jour, il conviendra à chaque propriétaire de se renseigner auprès des services compétents.

La liste d'arbres, d'arbrisseaux et cépées et d'arbustes recommandés dans le lotissement est donc donnée à titre indicatif :

<b>Arbres :</b>	Chêne, Érable (sauf pourpre), Charme, Merisier, Tilleul, Sorbier (Cormier, Alisier), Robinier (Acacias), Arbres fruitiers (Cerisier, Prunier, Poirier, ...)
<b>Arbrisseaux et cépées :</b>	Amélanchier, Cerisier (Prunus padus, ...) Noisetier, Houx, Cornouiller, Prunellier, Sureau, Érable (champêtre), ...
<b>Arbustes persistants :</b>	Laurier du Portugal, Laurier-tin, Troène, Houx commun, Fusain, Genêt, Callicarpa, Buis, Mahonia, Osmanthus, Choisya, Romarin, ...
<b>Arbustes caducs :</b>	Lilas, Spirée van houtte, Noisetier commun, Seringat, Groseillier sanguin, faux Ébénier, Fusain d'Europe, Epine noire, Cornouiller sanguin, Sureau, Aubépine, Epine vinette, Chèvrefeuille, Églantier, Clématite, ...

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL

DU 25 OCT. 2018

PA 04410218 A 3001



Commune de Montbert– Lotissement du Moulin Bleu – Tranche 3

Permis d'Aménager - 2018

### Surface de plancher maximale envisagée par lot (m<sup>2</sup>)

lots	surface de plancher maximale
1	160
2	160
3	160
4	160
5	160
6	160
7	160
8	160
9	160
10	160
11	160
12	160
13	160
14	160
15	160
16	160
17	160
18	160
19	160
20	160
21	160
22	160
23	160
24	160
25	500
26	500
<b>TOTAL</b>	<b>4 840</b>

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ  
A L'ARRÊTÉ MUNICIPAL

DU 25 OCT. 2018