

MÉSANGER CŒUR DE BOURG

Permis d'aménager

PA 10 REGLEMENT

1



Agence Cité Claes - Architecture Paysage Urbanisme
6, rue Gustave Eiffel, CASE 4005, 44 800 SAINT HERBLAIN Cedex



SAS 2LM - Études VRD
18, rue du Pâtis, BP 70038, 44 690 LA HAYE FOUASSIERE

Commune de Mésanger
230, rue de la Vieille Cour, 44 522 MESANGER



Titre I : Exposé général

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 du lotissement du centre-bourg. Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers, de la législation, de la réglementation générale et du Plan Local d'Urbanisme en vigueur sur la commune de Mésanger. 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.

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

Ce règlement est complété par un **plan de composition et du règlement graphique (PA4a, PA4b et PA4c)**.

Obligation du permis de construire et de déclaration préalable

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 ou la déclaration préalable exigée 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. Les constructions d'habitation y doivent faire partie du permis de construire. Les constructions d'annexes, d'abris de jardin et de clôtures peuvent faire l'objet d'une déclaration préalable ultérieure.

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.

Situation, surface et zonage du PLU

Le présent règlement s'applique sur les parcelles situées sur la commune de Mésanger. Le terrain est situé en zone Ua du PLU tel que le périmètre en est défini sur les documents graphiques et notamment sur le **plan de composition** du présent dossier.

Le Permis d'Aménager créé est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Il comprendra des lots destinés à la réalisation de logements, sous forme de maisons individuelles. La superficie totale du projet est d'environ 7 380 m².

TITRE II : DISPOSITIONS AFFERENTES AUX CONSTRUCTIONS

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

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Se référer aux règles du PLU.

De plus, sont interdites les constructions provisoires ou de caractères précaires, les maisons préfabriquées légères. 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 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Se référer aux règles du PLU.

L'ensemble des lots est destiné à l'habitation.

Les activités libérales à domicile sont autorisées.

Article 3 : Accès et voirie

Aucun accès sur la rue du Haut Bourg n'est autorisé pour les lots 1 et 18. Les accès aux lots (position et dimension) sont imposés sur le règlement graphique PA 4.b

Article 4 : Desserte par les réseaux

Généralités

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, le gaz 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.

1 – Eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 – Assainissement

a) Eaux usées :

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

b) Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux, sollicitées par un acquéreur, ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la Municipalité,

- qu'après accord des Concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

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) 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.

c) Electricité, téléphone, télédistribution/gaz/ autres réseaux de communication :

Dans tous les cas, les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être établis obligatoirement en souterrain.

3 – Collecte des ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des ordures ménagères en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain d'assiette du projet.

Article 5 : Superficie minimale des terrains

Sans objet.

4

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les implantations des constructions principales suivront les règles suivantes, comme défini au **plan de composition et règlement graphique (PA4b)** parcellaire :

- la façade sur rue de la construction principale doit être implantée obligatoirement à l'alignement de la voie interne du lotissement, ou éventuellement en retrait jusqu'à 3 mètres maximum dudit alignement si ce retrait n'altère pas le caractère de l'alignement des constructions. Les décrochés de la façade sur rue sont autorisés au-delà des 3 mètres pour 50% maximum de la façade (voir le plan de composition réglementaire).

- pour le lot 18, l'implantation doit obligatoirement être à l'alignement pour recréer le front bâti de la rue du Haut Bourg.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En sus de l'article 7 du PLU, par rapport aux limites séparatives, certaines constructions principales devront être implantées sur 3 m minimum de façade fermée sur les limites séparatives comme indiqué au plan de composition et règlement graphique (PA4b).

Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Aucune règle n'est imposée.

Article 9 : Emprise au sol

Aucune règle n'est imposée.

Article 10 : Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 10,00 mètres à l'égout de toiture ou de l'acrotère.

La hauteur des constructions est définie par les règles du PLU en vigueur.

Article 11 : Aspect extérieur

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 de la construction principale du lot.

• Les matériaux

Les matériaux extérieurs doivent être choisis de façon à être en harmonie avec l'environnement urbain du quartier :

- les façades doivent être conçues, tant par les matériaux utilisés que par la conception des saillies, percements et soubassement, en harmonie avec les façades des constructions voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural, urbain ou historique, afin de préserver le paysage urbain dans lequel s'insère le projet.
- les saillies créées sur les façades doivent demeurer discrètes et avoir un rapport équilibré avec les caractéristiques de la façade.
- les matériaux et les couleurs doivent être choisis pour que la construction participe à son environnement.
- les prolongements éventuels de conduits de fumée doivent être soigneusement traités.

L'unité et la qualité des matériaux : les matériaux destinés à être enduits ou peints doivent obligatoirement être enduits ou peints, que ce soit pour la construction principale, les annexes et les clôtures.

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, ainsi que les bardages métalliques (aluminium, zinc, acier, cuivre,...) en revanche les bardages en PVC blancs ou filmés sont proscrits. Pour les annexes, se référer au paragraphe suivant.

• Les toitures

Les matériaux d'aspect médiocre (notamment la tôle ondulée, la tôle translucide, etc.) ainsi que ceux de couleur vive ou blancs sont interdits.

Pour les constructions en mitoyenneté : la toiture de la nouvelle construction devra s'harmoniser avec la pente de toiture du ou des bâtiments mitoyens.

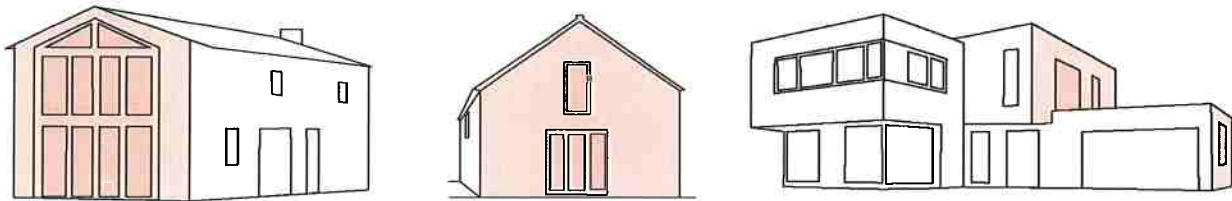
Les toitures des constructions traditionnelles seront constituées en ardoises ou d'aspect similaire.

Les panneaux solaires devront suivre la pente du toit, sans rupture de pente.

- **Les pignons et façades**

Conformément au plan de composition, les pignons non traités sont interdits sur certaines façades de lots. Ces pignons doivent être traités par des percements (jours de souffrance, ouvrants...) 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 depuis l'espace public.

Croquis de principe de pignons traités par des percements :



- les murs pignons doivent être traités avec le même soin que les autres façades de la construction.

- **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 de donner une cohérence d'ensemble.

De même, la taille et la forme des ouvertures doivent être en cohérence avec la fonction de la pièce éclairée. En général, il faut également privilégier les grandes ouvertures vers le sud et dans les pièces de vie et les petites ouvertures vers le Nord et les pièces de services.

6

Les tabliers des volets roulants devront s'intégrer dans la façade afin que le coffre ne soit pas visible 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 volumes non contigus à la construction principale. Leur implantation devront respecter le plan de composition.

Les annexes des constructions à destination d'habitation (garages, ateliers...) doivent être traitées extérieurement avec le même soin que la construction principale. Le bois devra être alors laissé brut, lasuré ou peint, en harmonie avec les teintes de la construction principale. Des plantations autour des annexes pourront être exigées en vue d'une meilleure intégration dans le paysage.

Les annexes peuvent être reliées au bâtiment principal par un élément de liaison (type pergola, porche, débordement de toit, retour de corniche ou tout élément architectural qualifiant).

- **Les clôtures**

Elles devront être conformes au plan de clôture PA 4.c.

Article 12 : Stationnement des véhicules

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 privés. L'espace réservé à cet usage est situé à l'entrée des lots à condition de respecter les équipements existants. Il devra être aménagé de telle sorte qu'il assure le stationnement de deux véhicules minimum par logement, sauf pour les logements sociaux où seul une place par logement est imposée.

Article 13 : Espaces libres et plantations

Les espaces privés suivront la palette végétale suivante (voir plan des clôtures PA 4.3) :



CORNUS SANGUINEA

Feuillage caduc aux reflets pourpre et vert. Rameaux oranges, lumineux en hiver. Fleurs blanches en juin et juillet. Hauteur et diamètre : 3m par 2,5m. PH neutre. Sol normal, frais. Résiste au froid jusqu'à -15°C, apprécie le soleil. Idéal en buisson, pour favoriser la production de nouveaux rameaux, tailler en mars.



RIBES SANGUINEUM

Feuillage caduc, fleurs roses en mars et avril puis fruits noirs, groseilles comestibles en août septembre. Hauteur et diamètre : 2m par 2m. PH neutre. Sol normal, pas trop sec à frais. Résiste au froid jusqu'à -15°C, apprécie le soleil. Intéressant en haies libres, en isolé ou en arrière plan des massifs de plantes vivaces.



SPIREA VANHOUTTEI

Feuillage caduc, floraison blanche très généreuse de juin à juillet. Hauteur et diamètre : 2m par 1,5m. PH Neutre. Sol normal, sec. Résiste au froid jusqu'à -15°C. Exposition soleil ou mi ombre. S'adapte à presque toutes les conditions de culture. Développement modeste permet de les insérer dans de petits jardins.



SYRINGA MICROPHYLLA

Feuillage caduc, floraison en grappes roses parfumées d'avril à octobre. Hauteur et diamètre : 4m par 2m. PH Neutre. Sol normal, pas trop sec à frais. Résiste au froid jusqu'à -15°C. Exposition ensoleillée. Port buissonnant dressé et évasé.

CARPINUS BETULUS

Feuillage caduc marcescent orange-vert. Petits fruits verts en avril et mai.
Hauteur et diamètre : 12m par 8m
PH Neutre. Sol normal frais à humide. Résiste au froid jusqu'à -15°C.
Exposition soleil ou mi-ombre. Taillé pour haies compactes de 1,5 à 3m de haut.

DEUTZIA GRACILIS

Feuillage caduc, floraison blanche en mai et juin. Hauteur et diamètre : 1m par 1m. PH Neutre, sol normal pas trop sec à frais. Rustique jusqu'à -15°C. Peu exigeant croissance rapide. En haies, massif ou isolé.

VIBURNUM BODNATENSE

Feuillage caduc. Floraison rose parfumée de novembre à mars en dehors des périodes de gel. Hauteur et diamètre : 3m par 2m.
PH neutre. Sol normal, frais. Rustique jusqu'à -15°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Arbuste dressé à feuilles d'abord bronze, puis vert sombre, enfin rouge-pourpre en automne.

VIBURNUM OPULUS

Feuilles caduc, lobées, vertes devenant rouges en hiver. Floraison blanche en mai-juin suivie par des fruits rouges brillant adorés des oiseaux de septembre à octobre. Hauteur et diamètre : 5m par 4m.
PH neutre. Sol normal, frais. Rustique jusqu'à -15°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Plante de haie dont certaines parties sont toxiques.

CHOISYA

Feuillage persistant, vert brillant à l'odeur d'orange. Bouquets de fleurs blanches parfumées de mai à septembre. Hauteur et diamètre : 2,5m par 2,5m.
PH neutre. Sol drainé à léger, pauvre, pas trop sec à frais. Rustique jusqu'à -15°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Arbuste arrondi et dense.

RHAMNUS ALATERNUS

Feuillage persistant rouge-vert, luisant. Minuscules fleurs jaunâtres. Fructification rouge-noir en octobre et novembre. Hauteur et diamètre : 5m par 5m. PH neutre. Sol drainé à léger, pauvre, frais. Rustique jusqu'à -15°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Planter à l'abri des vents froids. Plante mellifère, plante de haies, vertues médicinales. Attention les fruits sont légèrement toxiques.

**VIBURNUM TINUS**

Feuillage persistant. Petites fleurs blanches issus de boutons roses de janvier à avril. Fructification bleue foncée appréciée des oiseaux. Hauteur et diamètre : 3m par 3m. PH Neutre. Sol normal, frais. Rustique jusqu'à -7°C. Exposition soleil-mi ombre. Port buissonnant, supporte bien la pollution. Baies faiblement toxiques.

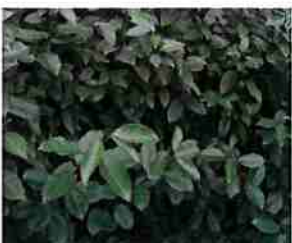
**PITTOSPORUM TOBIRA**

Feuillage persistant vert brillant. Floraison en clochettes blanches parfumées en mai. Hauteur et diamètre : 5m par 2m. PH Neutre. Sol drainé à léger, pas trop sec à frais. Craint le gel. Exposition soleil-mi ombre. Port buissonnant.

**LIGUSTRUM VULGARE LODENSE**

Feuillage persistant. Floraison blanche odorante de juin à juillet. Suivie de petites baies bleues, violettes ou noires (toxiques). Hauteur et diamètre : 1m par 1m. PH neutre. Sol normal, pauvre, pas trop sec à frais. Rustique jusqu'à -15°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Très facile à cultiver, plante mellifère. Croissance lente. Très apprécié en haies basses.

9

**ELLEAGNUS EBBENGEI**

Feuillage persistant lustré vert foncé, argenté sur le revers. Floraison parfumée, d'un blanc argenté d'octobre à novembre, suivie de fruits comestibles à maturité au mois de mai. Hauteur et diamètre : 5m par 5m. PH neutre. Sol drainé à léger, pauvre, sec. Rustique jusqu'à -15°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Sensible, idéal en haies, à la particularité d'améliorer la qualité du sol.

**PHILADELPHUS CORONARIUS**

Feuillage caduc vert. Grappes de fleurs blanc crème parfumées en juin. Hauteur et diamètre : 3m par 2,5m. PH Neutre. Sol normal, pauvre, pas trop sec à frais. Rustique jusqu'à -15°C. Exposition soleil-mi ombre. Port buissonnant.

**ABELIA GRANDIFLORA**

Feuillage semi persistant. Fleurs blanc-rosé parfumées de juin à octobre. Hauteur et diamètre : 3m par 4m. PH très basique à acide. Sol drainé à léger, sec à frais. Rustique jusqu'à -7°C, craint les grands froids. Exposition ensoleillée.

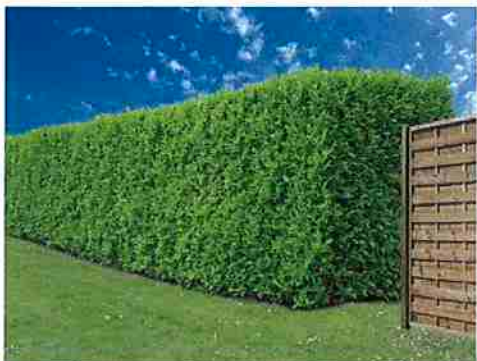
**EUONYMUS JAPONICUS**

Feuillage persistant. Floraison de mai à août suivie de petits fruits en capsule roses orangées qui dévoilent des fruits rouges vifs toxiques pour l'homme mais appréciés des oiseaux. Hauteur et diamètre : 4m par 2m. PH neutre. Tout type de sol sauf très acide ou très calcaire, sol riche et frais de préférence. Rustique jusqu'à -7°C. Exposition ensoleillée. Arbuste dense à croissance lente, au port érigé ou buissonnant

**ESCALLONIA 'DONARD RADIANCE'**

Feuillage persistant. Fleurs carmin en calice de juin à août. Hauteur et diamètre : 3m par 2,5m. PH neutre. Sol normal à sec. Rustique jusqu'à -7°C. Exposition ensoleillée. Supporte bien les embruns marins mais beaucoup moins les vents froids hivernaux. Arbuste vigoureux et compact au port dressé.

ESSENCES PROSCRITES



LAURIERS PALMES

Feuillage persistant vert. Floraison blanche en longues grappes en avril et mai remplacées par de petites baies rouges puis noires. Hauteur et diamètre max : 5m par 3m. Peut mesurer jusqu'à 10m de haut en sujet isolé.

PH neutre à acide. S'adapte à tous types de sol, de préférence frais et drainé. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Très résistant, pousse très facilement. Végétation dense et compacte.

Raisons de sa proscription : Nécessite une taille fréquente. Cette essence extrêmement opaque appauvrit l'écosystème car il est difficile d'insérer d'autres essences dans ce type de haie. De plus le laurier palme dégage du cyanure qui peut entraîner la mort de certains animaux herbivores.



THUYAS

Feuillage persistant vert. Petites fleurs crème au printemps. Hauteur et Largeur à maturité : 15m de haut environ.

PH neutre à légèrement acide. Sol riche, bien drainé et frais. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre.

Très résistant, à la croissance très rapide.

Raisons de sa proscription : Les parties aériennes des Thuyas contiennent de la thuyone toxique dont l'ingestion accidentelle provoque de graves troubles. Pour les autres végétaux, cette substance est un inhibiteur de croissance. Il est donc nécessaire d'éliminer les déchets de taille. Plantée à faibles intervalles et taillée en haies, cette essence appauvrit l'écosystème.

11



CYPRES

Feuillage persistant vert. Peut atteindre une hauteur d'environ 5 à 15 mètres.

PH neutre ou acide. Tout type de sol sec. Rustique jusqu'à -20°C. Exposition soleil ou mi-ombre. Le cyprès pousse très vite.

Raisons de sa proscription : Il nécessite une taille régulière, environ deux fois par an. Son pollen cause de nombreuses allergies. Son utilisation appauvrit l'écosystème.

Le code civil édicte les règles d'implantation des végétaux en fonction de leur hauteur.

Article 14 : Possibilités maximales d'occupation du sol

La surface totale de l'opération est d'environ 7 290 m².

Les espaces communs représentent 1 510 m².

La surface cessible est d'environ 5 783 m².

Tableau récapitulatif des surfaces cessibles

LOTS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
Surface de terrain en m ²	289	270	315	332	308	289	305	324	421	347	297	283	262	242
Surface plancher maximale	200	200	250	250	250	200	250	250	250	250	200	200	200	200

LOTS	15	16	17	18	19	Total
Surface de terrain en m ²	301	245	283	635	35	5783
Surface plancher maximale	250	200	250	450	0	4300

La surface de plancher totale maximale sera de 4300 m².

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

12

Article 15 : Servitudes diverses

Les acquéreurs doivent souffrir, sans indemnité, sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (coffret fausses-coupures électriques, borne France Telecom, coffret d'éclairage, coffret fibre optique...). Toutes modifications de ces ouvrages seront à la charge des demandeurs.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués par eux ou par leurs entrepreneurs aux divers équipements et aménagements communs du lotissement et devront procéder à leur remise en état à leurs frais exclusifs.

Ils devront procéder, après la construction du trottoir, conformément au programme des travaux, à l'entretien et au désherbage de celui-ci au droit de son lot, et effectuer à l'identique le raccordement du trottoir après la construction des haies et/ou murs de clôture.