

SEPTEMBRE 2019

SAINT NAZAIRE
ILOT JEAN DE NEYMAN

TERRAINS A BATIR
REGLEMENT DU LOTISSEMENT



► Introduction	3
Règlement graphique	4
Implantation de la maison	5
Volumétrie et toitures	6
Composition des façades	7
Stationnement	9
Annexes	10
Prescriptions paysagères	11

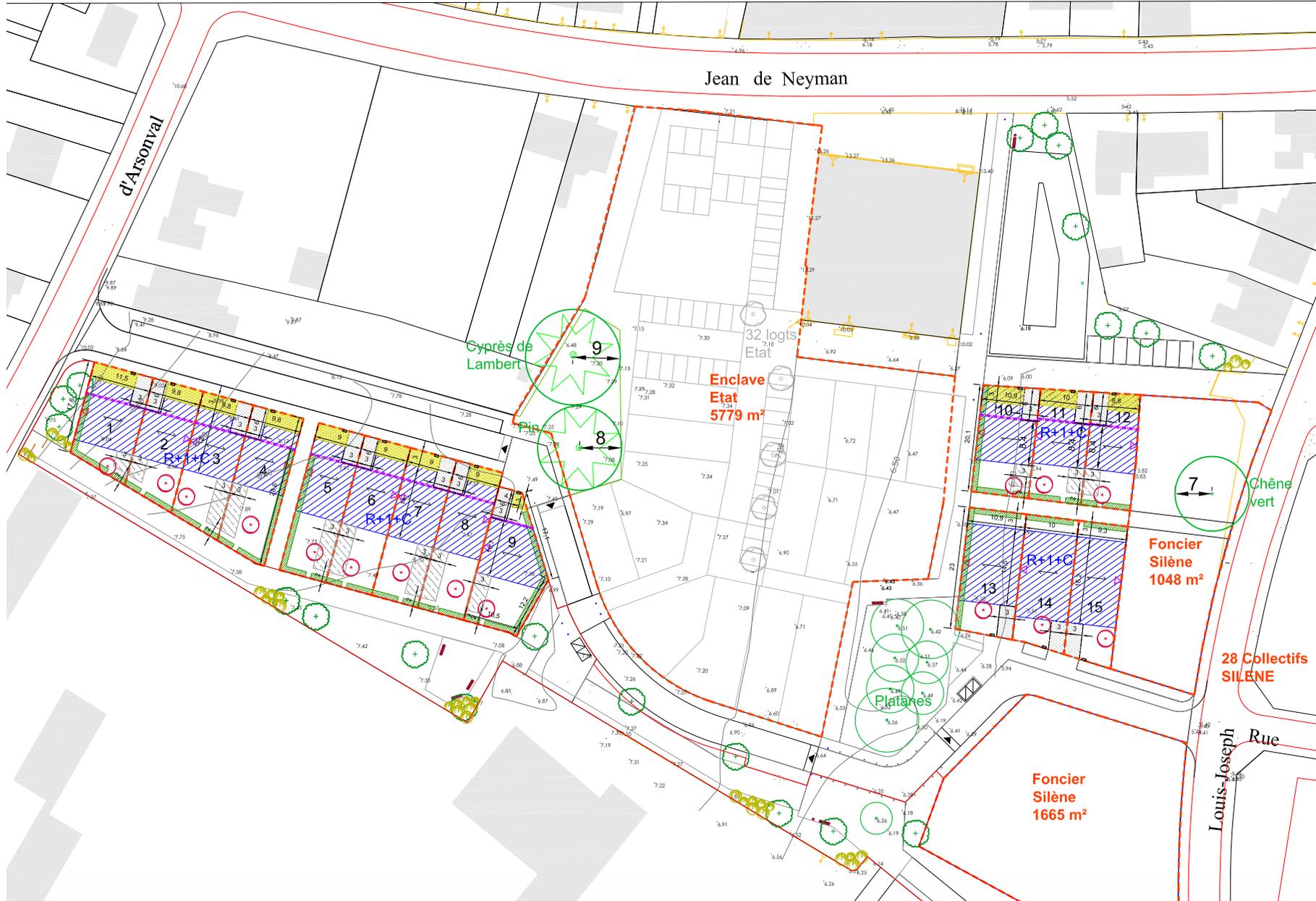
Le présent règlement de lotissement a valeur réglementaire pour l'ensemble des dispositions telles que définies ci-après et ayant trait à l'urbanisme ; **il vient en complément du règlement du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** de la ville de Saint-Nazaire. Le règlement du PLU s'appliquera à l'intérieur du périmètre du lotissement et donc à chaque lot.

Les projets seront conformes au règlement graphique

joint ci-après et notamment par rapport à :

- l'emprise maximale de la construction sur le terrain,
- l'alignement obligatoire en limite séparative au moins d'un côté,
- la localisation de l'aire de stationnement,
- l'implantation des haies et des clôtures,
- la plantation des arbres (...).

4 Règlement graphique



COMMUNE DE ST NAZAIRE
AMENAGEMENT DE L'ÎLOT JEAN DE NEYMAN

Septembre 2019



PA - 10
REGLEMENT GRAPHIQUE
TERRAINS A BATIR

-  Limite de parcelle
-  Emprise maximale constructible
-  Localisation possible de l'annexe
-  Alignement en limite d'espace public obligatoire en RDC
-  Alignement en limite séparative obligatoire en RDC
-  Retrait maximal de la construction de 6m par rapport à la rue
-  Orientation du faîtage (volume haut)
-  Aire de stationnement non close à traiter en matériaux drainants
-  Espace privatif à planter suivant les prescriptions paysagères
-  Haie végétale privative plantée par l'aménageur
-  Petit arbre ou arbuste à planter dans les jardins suivant liste jointe
-  Coffrets habillés par l'aménageur
- 2825 Cote terrain naturel

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant les règles d'implantation et complété comme suit :

► Implantation dans la zone constructible maximale

L'implantation de la maison sera assurée **à l'intérieur de l'emprise maximale constructible de la parcelle.**

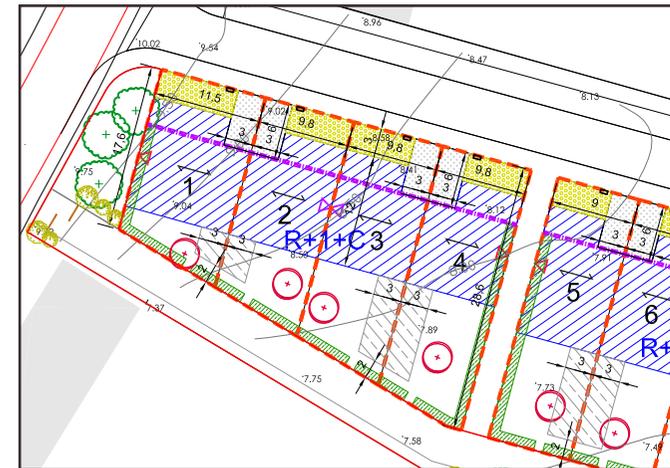
► Retrait par rapport à la rue

Pour les lots 1 à 12, la construction ne pourra dépasser un retrait maximal de 6m par rapport à la rue.

► Implantation en limite séparative

L'implantation des maisons sera assurée **en limite séparative au moins d'un côté** en rez-de-chaussée et sur un linéaire minimal représentant les 2/3 de la longueur de la façade.

Cela permet de profiter pleinement de la surface du terrain, d'assurer plus facilement l'intimité du logement et de favoriser des économies d'énergie.

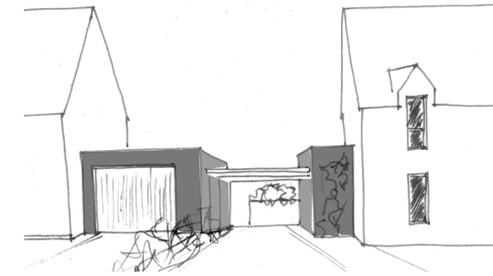


Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aspect extérieur des constructions et complété comme suit :

► Hauteur des volumes

La hauteur de la maison ne devra pas dépasser un volume correspondant à un rez-de-chaussée + 1 étage + 1 comble.

- les volumes hauts ne dépasseront pas 6.10 m maxi à l'égout - étage obligatoire dans le volume haut (mini 10 m²),
- les volumes bas le cas échéant ne dépasseront pas 4m maxi à l'égout.



Transition par toit terrasse

► Pentes de toiture mitoyennes compatibles

Les volumes hauts s'organiseront en double pente avec un faîtage parallèle à la rue et auront une pente de 35°.

Les volumes bas seront réalisés en toiture terrasse.

► Panneaux solaires

Les panneaux solaires devront suivre la pente de la toiture.

Les panneaux solaires sont interdits sur les volumes bas.



Hypothèse d'organisation

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aspect extérieur des constructions et complété comme suit :

▶ Traitement des angles

Les constructions situées en bordure de voies et/ou de chemins piétons devront s'adapter à leur situation particulière en travaillant un retour de façade qui sera traité avec la même qualité qu'une façade principale (perçements obligatoires), tout en respectant la cohérence de la composition.

▶ Les percements

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble, tant dans leurs proportions communes que dans leur localisation en façade et toiture.

Privilégier les ouvertures généreuses sur les façades Sud afin de prendre en compte les apports d'énergie solaire passive.

Il est recommandé que l'ensemble des pièces de service dispose d'un éclairage et d'une ventilation naturelle (ex : salles de bain, WC, dégagements...).



Traitement des angles

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aspect extérieur des constructions et complété comme suit :

▶ Matériaux

- Ardoise interdite en façade,
- Bardage PVC interdit,
- Les éléments de décoration, sans référence au système constructif utilisé, sont interdits (colonnes moulurées, frontons, linteaux cintrés).

L'utilisation de matériaux bruts est encouragée : pierres locales, bois, métal...

▶ Couleur

Une seule teinte soutenue, c'est-à-dire hors couleurs «neutres» (beige, gris clair...) et hors matériaux, sera autorisée par bâtiment. Elle pourra se trouver en touches ponctuelles venant souligner un volume particulier.

La couleur devra dans tous les cas s'harmoniser avec les constructions voisines.



Volumes soulignés par les matériaux

Volumes soulignés par la couleur

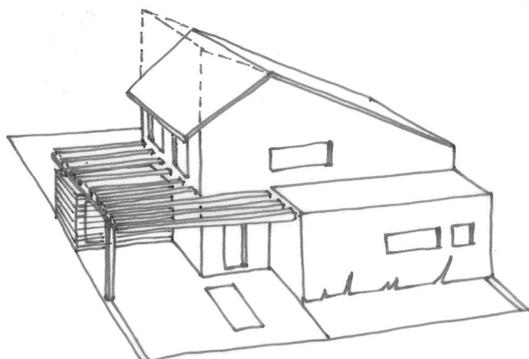
Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant le stationnement et les espaces libres et complété comme suit :

► Localisation et dimensionnement du stationnement

- La localisation du stationnement est imposée sur la parcelle.
- La place de stationnement mesurera 3m de large sur 6m de long.
- Une deuxième place de stationnement pourra être créée en fond de la place imposée ; elle pourra être aérienne, couverte (préau, pergola) ou située dans le volume construit (garage).
- Les garages doubles ou situés en sous-sol sont interdits.

► Traitement

- La place sera non close (pas de portail).
- Le revêtement de la place de stationnement sera drainant (cf. les exemples ci-après).

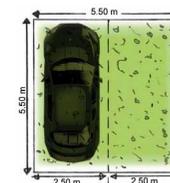


Pergola et box de rangement pour une place de stationnement supplémentaire



ZAC des Perrières - Chapelle-sur-Erdre

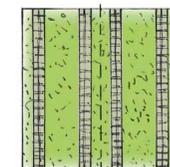
► Exemple de matériaux drainants :



Mélange terre-pierre



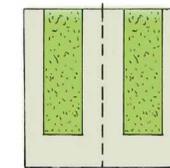
Gravillons roulés



Gazon avec bandes roulantes



Pavage/dallage à joints engazonnés



Béton ou pavés avec réserve engazonnée



Sol stabilisé renforcé

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aspect extérieur des constructions et complété comme suit :

► Prescriptions

Se dit d'une annexe toute construction réalisée en dehors de l'emprise maximale du règlement graphique.

L'annexe aura une emprise au sol maximale de 9 m² (surface valant pour l'ensemble de la parcelle) et une hauteur maximale de 2.80 m au faîtage ou à l'acrotère.

Recommandations : L'abri de jardin ou l'annexe liée au jardin seront dès que possible associés au volume principal de l'habitation ou au garage. Ils pourront être positionnés de manière à préserver l'intimité des terrasses (ex : annexe implantée en mitoyenneté, support de pergola pour la terrasse ou pour l'entrée de la maison...).



Abri de jardin associé à l'habitation



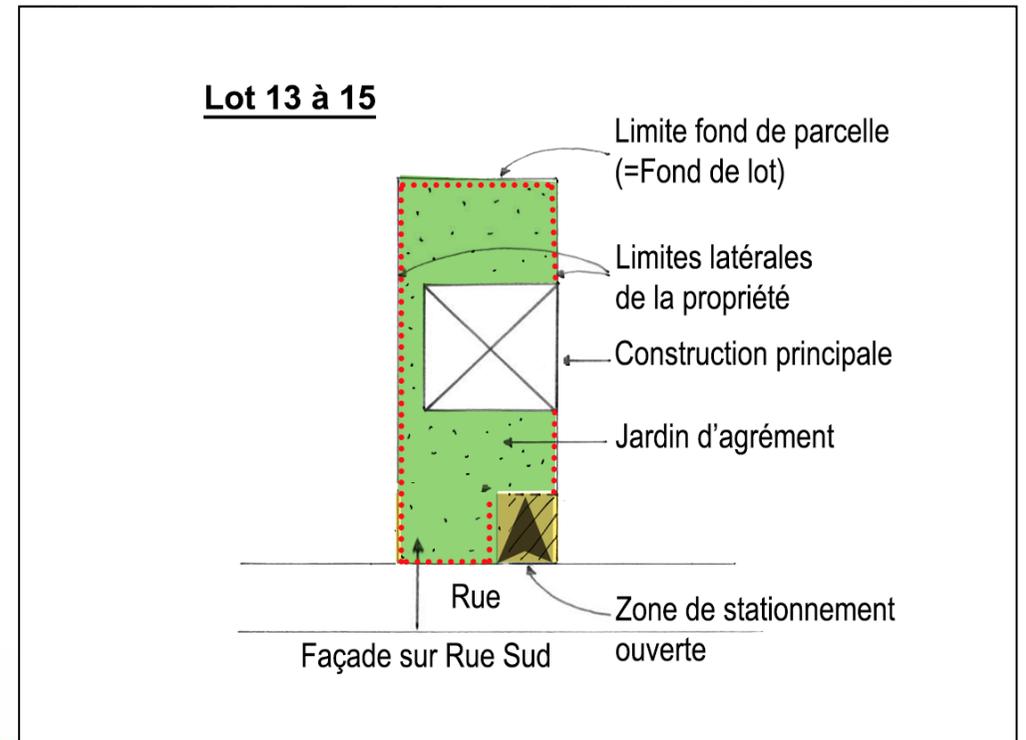
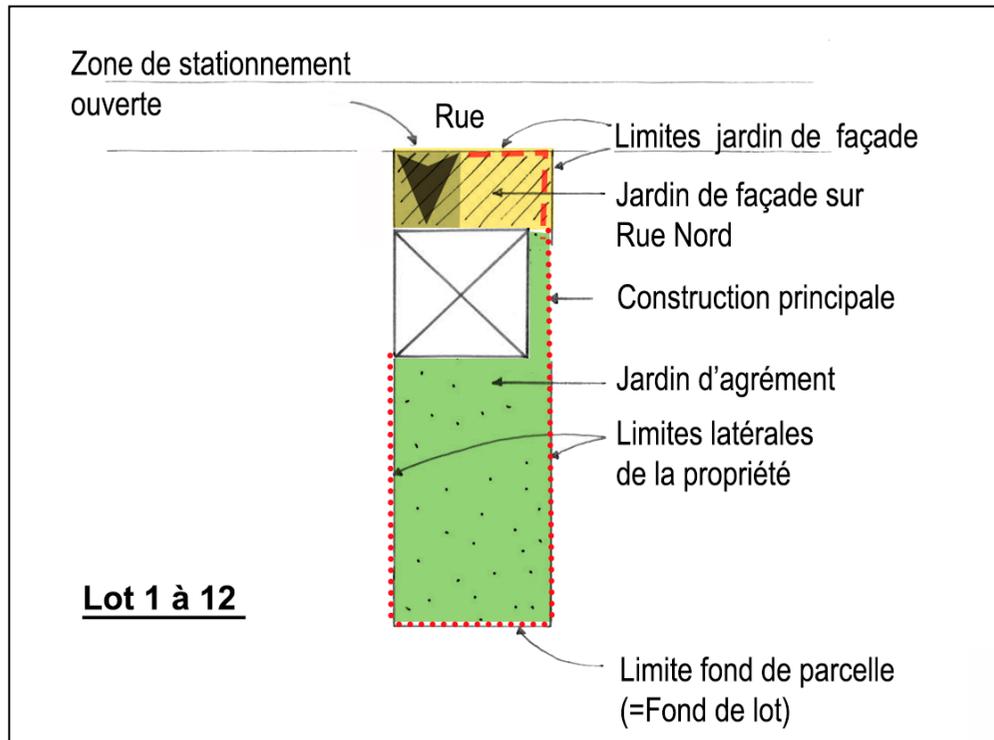
Plans types des parcelles

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et complété comme suit :

Les prescriptions paysagères concernent les aménagements extérieurs :
les plans ci-dessous montrent les différents éléments qui peuvent être concernés :
Pour le détail de votre lot, cf plans annexes et fiche de lot

Les différents aménagements extérieurs concernés sont:

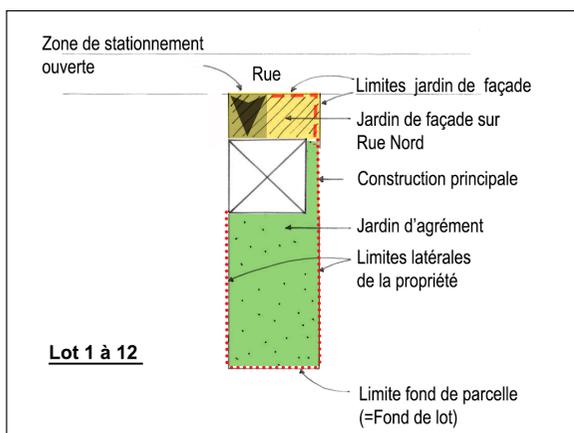
- 1- **Les jardins de façade sur rue** : massif de mise en valeur des entrées et des façades, matériaux, aires de stationnement
- 2- **Les limites de propriétés avec l'espace public ou avec les riverains privés** : Clôtures, portillons, et limites séparatives entre les parcelles et en fond de lots
- 3- **Le jardin d'agrément** : gestion et entretien des plantations existantes, les aménagements réalisables par les occupants.



Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et complété comme suit :

Jardin de façade et accès sur Rue côté Nord - Lots 1 à 12

Enjeu: perception depuis la rue, places de stationnement privées ouvertes sur la rue, visibilité en sortie de garages.



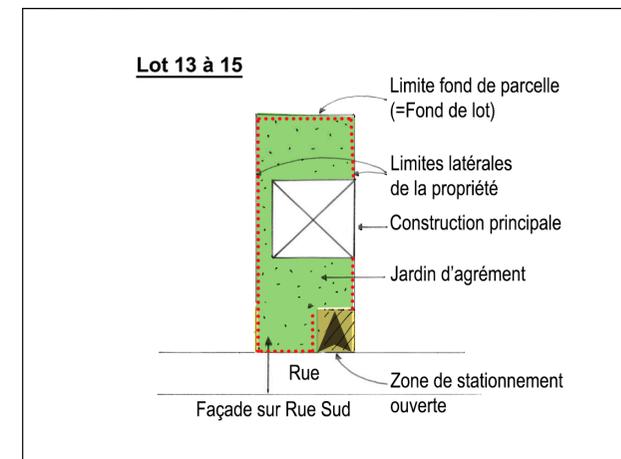
TABEAU A

JARDIN DE FACADE sur RUE exposition Nord - Lots 1 à 12	Obligatoire	Autorisé(e)	Interdit(e)	Type (Obligation)	Hauteur (obligation)	Matériaux ou végétaux (obligation)	Couleur / autre (obligation)
Clôture et portail, soubassement béton	non	non	oui	-	-	-	-
Allée piétonne et bandes stationnement	non	oui	non	dallage joints enherbés ou sable ou gravillons		drainants (matériaux lui-même ou joints)	-
Muret maçonné	non	oui	non	muret bas	minimum 50cm maximum 70cm	maçonnerie enduite avec couronnement ou chaperon	blanc / blanc cassé
Plantations basses	oui	-	non	Massif bas et/ou pelouse	50 à 70cm	Végétaux liste 1	-
Plantations arbre sarbustes isolés	oui	-	non	1 Petit arbre ou arbuste	2 ou 3m si petit jardin 4 à 5m si plus profond	Végétaux liste 2	-

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et complété comme suit :

Jardin et accès sur Rue côté Sud - Lots 13 à 15

Enjeu: perception depuis la rue, places de stationnement privées ouvertes sur la rue.



TABEAU B

LIMITE JARDIN sur RUE exposition Sud - Lots 13 à 15	Obligatoire	Autorisé(e)	Interdit(e)	Type (Obligation)	Hauteur (obligation)	Matériaux ou végétaux (obligation)	Couleur / autre (obligation)
Mur ou portail ou soubassement béton	non	non	oui	-	-	-	-
Clôture espace de stationnement	non	non	oui	-	-	-	-
Allée et bandes stationnement sur Rue	non	oui	non	dallage joints enherbés ou sable ou gravillons	-	drainants (matériaux lui-même ou joints)	-
Muret maçonné	non	oui	non	muret bas	minimum 50cm maximum 70cm	maçonnerie enduite avec couronnement ou chaperon	blanc / blanc cassé
Clôture ajourée si muret	non	oui avec haie	non	- transparente, grillagée maille rectangulaire / poteaux métalliques	- 1m à 1m 20 maximum suivant hauteur muret: total = 1m50 muret + clôture	métallique (thermolaquée ou non)	acier galvanisé ou couleur grise claire blanc ou vert foncé (pas de gris foncé)
Clôture ajourée sans muret	non	oui avec haie	non	- transparente, grillagée maille rectangulaire / poteaux métalliques	1m50 maximum	métallique (thermolaquée ou non)	acier galvanisé ou couleur grise claire ou vert foncé (pas de gris foncé)
Plantations Haies-massifs	oui si clôture	non	non	Haie mélangée : Caducs, ou mixte caducs persistants	2m maximum	Végétaux Liste 4	mixte : 70% caducs/30% persistants

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et complété comme suit :

Limites latérales et fond de lot sur espace public - tous Lots

Enjeu: plantations réalisées par l'aménageur: à entretenir, maintenir ou remplacer à l'identique par l'acquéreur.

TABLEAU C

LIMITES LATÉRALES ou FOND DE LOT sur espace public	Obligatoire	Autorisé(e)	Interdit(e)	Type (Obligation)	Hauteur (obligation)	Matériaux ou végétaux (obligation)	Couleur / autre (obligation)
	Mur et muret	non	non	oui	-	-	-
Clôture	non	oui	non	- grillagée à maille rectangulaire - ou simple torsion type clôture à moutons - poteaux métalliques ou bois	1m50 maximum	acier galvanisé ou thermolaquée	- bois clair - acier galvanisé ou couleur grise claire blanc ou vert foncé (pas de gris foncé)
Portillon	non	oui	non	assorti à la clôture	1m50 maximum	assorti à la clôture	assorti à la clôture
Plantations Haies-massifs	oui	non	non	mise en place par l'aménageur	2m maximum	mixte caduc persistant Végétaux liste 3	-

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et complété comme suit :

Limites latérales mitoyennes avec riverain privé - tous Lots

Enjeu: plantations et clôture - convivialité et intimité.

TABLEAU D

LIMITES LATÉRALES avec riverains privés - tous Lots	Obligatoire	Autorisé(e)	Interdit(e)	Type (Obligation)	Hauteur (obligation)	Matériaux ou végétaux (obligation)	Couleur / autre (obligation)
Mur et soubassement béton	non	non	oui	-	-	-	-
Muret	non	oui	non	muret bas	minimum 50cm maximum 70cm	maçonnerie enduite	blanc / blanc cassé
Clôture si muret	non	oui avec haie	non	- transparente, grillagée maille rectangulaire / poteaux métalliques	- 1m à 1m 20 maximum suivant hauteur muret: total = 1m50 muret + clôture	- métallique (thermolaquée ou non) - clôture opaque interdite - panneaux pleins interdits	acier galvanisé ou couleur grise claire blanc ou vert foncé (pas de gris foncé)
Clôture sans muret	non	oui avec haie	non	obligatoirement ajourée: - grillagée maille rectangulaire ou losange - ou lames bois verticales bois ou métal, espacées de 5cm minimum (rapport plein/vide = 50/50 minimum, et sinon + de vide) - poteaux métalliques ou bois assortis	1m50 maximum	- métallique, (thermolaquée ou non), - ou bois - pas de plastique - élément pleins interdits	- acier galvanisé ou couleur grise claire ou vert foncé (pas de gris foncé) - bois clair
Claustra Bois	non	oui	non	sur 5 mètre de long maximum en prolongement direct de la construction principale	2m de haut maximum sur 5 m de long maximum	- bois tressé ou lames bois ajourées verticales ou horizontales - pas de panneaux pleins	- bois clair - pas de couleur ni de teintes foncées
Plantations Haies-massifs	oui si clôture	non	non	Haie mélangée : Caducs, ou mixte caducs persistants	2m maximum	Végétaux Liste 4	-

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et complété comme suit :

Exemples de clôtures: (voir aussi cahier de prescriptions du PLU)

Clôtures ajourées,
transparentes, avec ou
sans muret



Portillons



Claustras bois



Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et complété comme suit :

Jardin d'agrément: sols et plantations - tous Lots

Enjeu: garder des surfaces perméables

TABEAU E

JARDIN d'AGRÉMENT	Obligatoire	Autorisé(e)	Interdit(e)	Type (Obligation)	Hauteur (obligation)	Matériaux ou végétaux (obligation)
Plantations arbres	oui (PLU)	non	non	1 arbre minimum, à 3m minimum de distance de la limite riverain	12m maximum	Végétaux : se reporter au PLU
Terrasse, sols, allées	non	oui	non	dallage joints enherbés ou sable ou gravillons	-	drainants (matériaux lui-même ou joints)

► Traitement

Les matériaux seront drainants :

- Les matériaux naturellement drainants (avec sous-couche drainante également, non maçonnée): graviers, stabilisé naturel, sable...
- Les matériaux non drainants mais agencés de façon à laisser passer l'eau au travers des joints (avec sous-couche drainante également, non maçonnée) : lames de bois sur structure drainante, dallage ou pavés à joints drainants, posé sur sable ou graviers...

Se conformer au règlement du PLU en vigueur concernant l'aménagement des espaces extérieurs, et complété comme suit :

Listes de végétaux autorisés : (voir aussi cahier de prescriptions du PLU)

Les acquéreurs devront choisir les essences végétales dans les listes ci-dessous, et suivant les proportions demandées (Tous les conifères sont interdits)

Liste 1 : Massifs bas à maintenir Hmax 70cm1

- Pelouse simple ou prairie fleurie et /ou:
- 1I - Arbustes bas / bulbes
- Chèvrefeuille arbustif, Lonicera pileata
- Lavande, Lavandula angustifolia
- Geranium vivaces, Geranium microrrhizum, Johnson Blue...
- Bruyères, Erica cinerea, Calluna vulgaris
- Sauges Salvia officinale, ou azurea ou ulginosa
- Iris, Narcisses
- Cistes nain, Cistus crispus
- Genêt : Genista tinctoria 'Royal Gold'
- Spirea Anthony Waterer

Liste 2 : arbustes ou petits arbres tiges

- Petits arbres tiges isolés :
distance de la façade: 4/5 m minimum recommandé
- Pommier d'ornement, Malus sieboldii
 - Lilas des Indes, Lagerstroemia
 - petits Magnolia caducs, magnolia soulangiana Rubra, ou acuminate 'Butterfly', ou Liliflora 'Nigra'
- Arbustes d'ornement isolés: distance de la façade: 2 m
- Hortensia, Hydrangea différentes espèces
 - Ceringat: Philadelphus coronarius
 - Lilas: Syringa vulgaris
 - Amélanchier, Amelanchier canadensis
 - Viorne, Viburnum opulus
 - Deutzia, Deutzia x Magnifica
 - Groseillier à fleurs, Ribes sanguineum
 - Aubépine résistante (Maladie : Feu bactérien), Crataegus laevigata 'Paul Scarlet'
 - Cornouiller sanguin, Cornus sanguineum
 - Exochorda, Echiochorda racemosa
 - Spirée, Spirea arguta
 - Camelia (persistant) différentes espèces

Liste 3 : Haie mixte persistants / caducs

- 1 - Arbustes à feuillage persistant :
- Escallonia, Escallonia germanica ou donard radiance
 - Arbousier, Arbutus unedo
 - Laurier-tin, Viburnum tinus
 - Pittosporum tobira
 - Chalef: Eleagnus ebbengei
- 2 - Arbustes à feuillage caduc :
- Spirée, Spirea arguta ou S. nipponica «'Snowmound'» ou S. x Vanhouttei
 - Weigelia, Weigelia florida
 - Viorne, Viburnum carlesii ou viburnum opulus 'Compactum'
 - Cornouiller, Cornus sanguineum
 - Ceanothes, Ceanothus
 - Fuschias
 - Arbustes petites baies: Cassisiers, Groseillers, Framboisiers

AMENAGEUR

SILENE
17 rue Mendès France
BP63
44602 Saitnt Nazaire
Tél. : 02 53 46 08 85
mlesaux@silene-habitat.com

ARCHITECTE URBANISTE / SIXIEME RUE

Représentée par Karine MAÏORE
9 bd Georges Mandel
44 200 Nantes
Tél. : 02.40.75.50.56
kmaiore@sixiemerue.com

PAYSAGISTE / Agence 7Lieux

Représentée par Cécile GLANGEAUD
2 square La Fayette
49 000 ANGERS
Tél. : 02.41.39.73.13
c.glangeaud@agence7lieux.fr

BETVRD / ARTELIA

Représenté par Pascal ROBERT
Immeuble Le Sillon de Bretagne
8, avenue des Thebaudières
44800 Saint Herblain
Tél. : 02 28 09 28 21
pascal.robert@arteliagroup.com