



PA - 4 4 0 2 6 1 8 Z 3 0 0 0 M1

COMMUNE de CARQUEFOU  
DIRECTION DE L'URBANISME  
- 8 JUIL. 2019  
ARRIVÉE

# LE VALLON DU CHARBONNEAU

## PA10a. Règlement

### RUE PIERRE MENDÈS FRANCE - CARQUEFOU

Vu pour être annexé à  
l'Arrêté Municipal du

02 SEP. 2019



Version du 17 mai 2018 (PA)  
Modifié le 19 juin 2019 (PAM1)

Maître de l'ouvrage  
Carquefou Habitat  
1 rue de la République  
44300 Carquefou



Architecte  
Dimitri GARDON  
14 rue de la République  
44300 Carquefou  
02 51 42 42 42

Maître d'ouvrage  
AGEIS

1 rue de la République  
44300 Carquefou  
02 51 42 42 42

Dominique HUNTER



## TABLE DES MATIÈRES

<b>TABLE DES MATIÈRES</b>	<b>2</b>
<b>RÈGLEMENT</b>	<b>3</b>
LEXIQUE	3
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	3
GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION	3
NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	4
ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES	4
ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS	4
ARTICLE 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX	4
ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	4
ARTICLE 6 & 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	5
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE	5
ARTICLE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	10
ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	11
ARTICLE 14 - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES	11
ARTICLE 15- ENTRETIEN	11

## RÈGLEMENT

Attention, ce présent règlement ne reprend pas la même articulation que le nouveau PLUm.

## LEXIQUE

**CBS** : Coefficient de Biotope par Surface : Valeur définissant la proportion des surfaces éco-aménagées exigée par rapport à la surface totale de l'unité foncière du projet de construction.

Elle intègre une pondération selon la nature des surfaces éco-aménagées, en fonction de leur degré de perméabilité, de leur contribution à la biodiversité et à la présence de la nature en ville, de leur contribution à la régulation du microclimat.

La pondération attribuée à chaque nature de éco-aménagée est établie au regard d'une surface de pleine terre.

Le CBS permet ainsi d'évaluer la qualité environnementale de l'unité foncière considérée. La nature des surfaces éco-aménagées, les pondérations correspondent et la formule de calcul sont définies au paragraphe 4.2 « Les autres dispositions communes à toutes les zones » du PLUm.

**Espace libre** : Surface de terrain non occupée par des constructions.

**Marge de recul** : Distance séparant la construction de l'emprise publique ou voie existante ou à créer. Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite d'emprise publique ou de voie, en tout point de la façade de la construction.

**Pleine terre (espace de)** : Un espace non construit peut être qualifié de « pleine terre » si les conditions suivantes sont cumulatives réunies :

- Sont revêtement est perméable ;
- Son sous-sol est libre de toute construction, installation ou équipement sur une profondeur de 10m à compter de sa surface à l'exclusion du passage de réseaux ;
- Il doit pouvoir recevoir des plantations.

**Surface éco-aménagée** : Surface favorable à la biodiversité et à la nature en ville, au respect du cycle de l'eau et à la régulation du microclimat. Ces surfaces et leur pondération respective sont prises en compte dans le calcul du Coefficient de biotope (CBS). Se référer au paragraphe 4.2 « les autres dispositions communes à toutes les zones » du PLUm.

## DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## GÉNÉRALITÉS ET CHAMPS D'APPLICATION

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d'Urbanisme métropolitain en vigueur sur la commune. Il est complété par le présent règlement et cahier des charges (PA10b).

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l'organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement. Les acquéreurs ou occupants du lotissement seront tenus de respecter intégralement les conditions prévues au présent règlement et cahier des prescriptions et recommandations architecturales.

En cas de contradiction avec le PLUm, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLUm s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

## NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les éoliennes de plus de 12m sont interdites.
2. Les sous-sols ne sont pas autorisés.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITION PARTICULIÈRES

L'ensemble immobilier est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

L'abri de jardin est autorisé dans la limite d'un par logement. Son emprise au sol est limitée à 9m<sup>2</sup> et son emplacement devra respecter les règles du PLUm en vigueur.

### ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Deux places de stationnement minimum seront imposées sur chacun des lots libres (cf. PA4).

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé (excepté pour le lot A). Cet accès devra présenter une largeur de 5m (excepté pour le lot A) (cf. Article 12 - Réalisation d'aires de stationnement).

Sur les parcelles attenantes aux espaces verts communs ou chemins piétons, des accès piétons aux dits espaces verts sont autorisés sous la forme d'un portillon, ouvrant à l'intérieur de la parcelle, d'une largeur de 0.90m. Si des marches sont nécessaires, elles seront à l'intérieur de la parcelle.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

*Sans objet*

### ARTICLE 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

*Sans objet*

### ARTICLE 6 & 7- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les implantations des futures constructions seront conformes aux principes définis au plan de composition d'ensemble du projet (Cf. PA4). Concernant le lot A les futures constructions devront respecter les règles du PLUm en vigueur.

Le plan de composition d'ensemble du projet (PA4) fait apparaître un point d'accroche obligatoire de la construction en mitoyenneté (excepté pour le lot A).

Les abris de jardins pourront être implantés en dehors de ces zones constructibles définis au plan de composition (cf. PA4). Néanmoins, leurs implantations devront être conforme aux règles du PLUm.

---

#### ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Tous les locaux de service, tels que garages, buanderies, séchoirs, seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardin pourront être implantés séparément de l'habitation (excepté pour le lot A). Leurs implantations devront respecter les règles du PLUm.

---

#### ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 9m<sup>2</sup>.

Conformément au document d'urbanisme en vigueur :

- Tout projet de construction neuve et d'extension doit intégrer des surfaces éco-aménagées permettant d'atteindre un CBS de 0,5 dont 100% de surface de pleine terre.
- Les espaces libres situés dans la marge de recul réglementée sur rue doivent être composés de surfaces pleine-terre pour au moins 70% de leur surface, dans le cas où la marge de recul est occupée par du stationnement aérien cette obligation de pleine-terre s'impose dans les mêmes conditions. Toutefois si le linéaire sur rue de la parcelle est compris entre 6m et 15m, les espaces libres situés dans la marge de recul réglementée doivent être composés de 50% de pleine terre.

---

#### ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des abris de jardin ne devra pas dépasser 2,5m au faitage.

Les panneaux solaires installés sur les toits terrasse ne pourront dépasser de plus de 1,00m l'acrotère du toit sur lequel ils sont installés.

---

#### ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE

##### GÉNÉRALITÉS

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter pour une architecture résolument contemporaine en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simple fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

---

##### TOITURES

Les toitures à versants des habitations pourront être soit en ardoise soit en matériaux présentant un coloris se rapprochant de l'ardoise naturelle (exemple : bac acier de teinte grise). Les toitures des habitations devront avoir des versants avec une pente de 40° quelque soit le type de couverture (excepté pour le lot A). Les toits à 4 pentes (en pointe de diamant) ne seront pas autorisés. Ils ne pourront être qu'acceptés que si un faitage horizontal est présent et qu'à condition que le linéaire du faitage horizontal représente au moins un tiers de la longueur de la construction.

Des toitures terrasses avec acrotères horizontales pourront également être acceptées.

Les couvertures en tuiles ne sont pas autorisées.

Les toitures cintrées ne seront pas autorisées.

---

## MURS

La teinte des enduits devra être neutre et claire pour le volume principal. Seules les finitions « lisses » et « grattés » seront acceptées.

Il sera possible de souligner un élément architectural comme un panneau entre deux portes fenêtres, ou un volume secondaire, par une teinte plus soutenue.

Les maisons à ossature bois, avec parement (bardage bois ou composite), sont autorisées.

Les abris de jardins seront en ossature bois avec parement (bardage bois ou composite).

---

## FERMETURES ET OUVERTURES

Le percement des murs devra être simple. Il sera recherché une cohérence et une harmonie dans les ouvertures.

Les volets seront soit des contrevents rabattus en façade, soit des volets roulants de couleur neutre et avec coffre non apparent.

Les couleurs de menuiseries et volets devront rester dans la gamme de celles actuellement utilisées sur la commune, soit être dans les tons neutres. Les couleurs vives sont interdites. Il est exigé une uniformité dans le choix des couleurs (portes, fenêtres, porte de garage).

---

## CLÔTURES

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de clôtures envisageables en fonction de la situation :

- Les clôtures et haies situées dans la marge de recul,
  - o En limite de voie,
  - o En limites séparatives et dans le reste de l'emprise de la marge de recul.
- Les clôtures et haies situées derrière la marge de recul,
  - o En limite de voie,
  - o En limites d'espace vert communs,
  - o En limites séparatives entre deux parcelles privatives.

La distinction entre ces types de clôtures est symbolisée sur les plans du lotissement (cf. PA8.).

L'implantation de futures constructions prévaut sur l'implantation de ces clôtures. Autrement dit, ces clôtures prendront place aux endroits laissés libres par la future construction et conformément aux règles dictées ci-dessous.

Étant donné que le lot A sera travaillé d'un seul tenant par un même architecte, il n'est pas concerné par les règles suivantes. Ses clôtures devront respecter les règles du PLUm.

---

## LES CLÔTURES ET HAIES SITUÉES DANS LA MARGE DE REcul

### EN LIMITE DE VOIE

#### DESCRIPTION

Les haies et clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de haies et clôtures, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'à la limite sur rue ou espace public.

Les haies, lorsqu'elles existent seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences variées et locales. Cette haie ne pourra excéder 1,4m de hauteur maximum et sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue.

Elle pourra être doublée par :

- Un grillage plastifié gris sur poteaux de même type,
- Un grillage de type « grillage à mouton » sur poteaux en bois,
- Un grillage en bois (ganivelle lattis à clair voie, ...) sur poteaux en bois.

Ce grillage devra être implantée avec un retrait minimum de 0,7m à l'intérieur du lot et sa hauteur ne pourra excéder 1,4m.

L'utilisation de grillage seul est interdite.

Dans le cas où aucune clôture n'est prévue, il sera tout de même demandé de planter à minimum quelques arbustes autour des coffrets pour assurer leur intégration dans la rue.

SCHÉMA EXPLICATIF

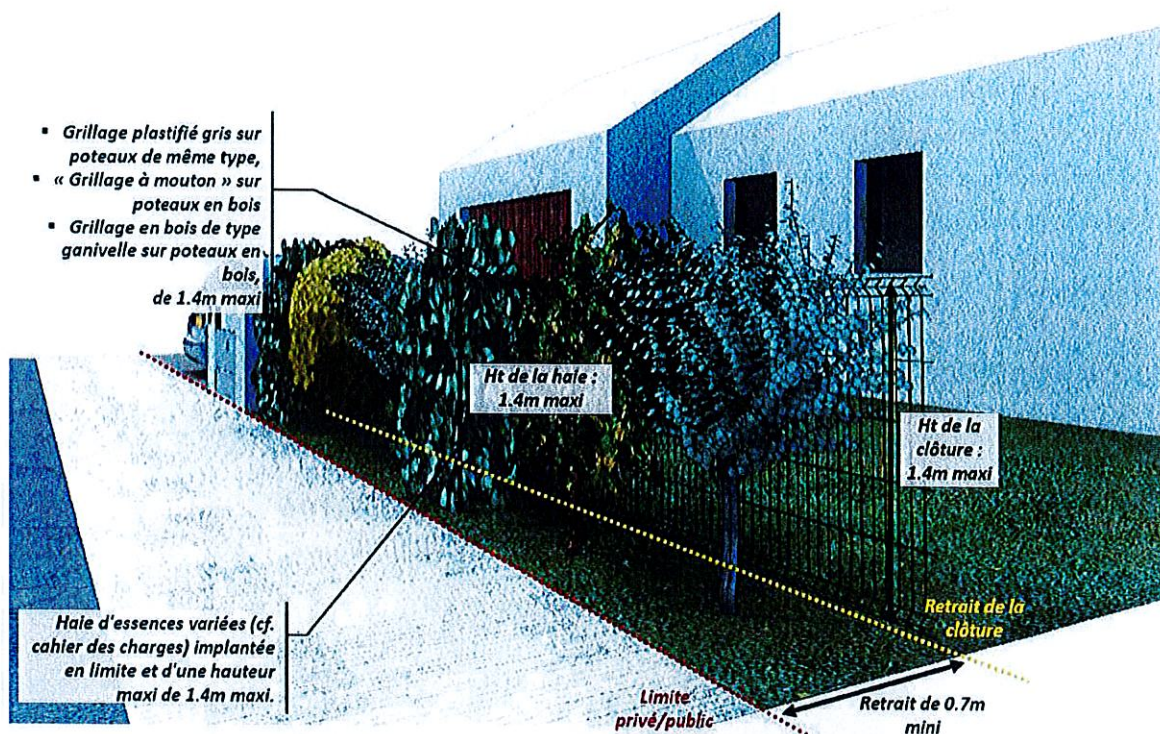


Figure 1 : Rendu espéré dans le cas d'une clôture et d'une haie en limite de voie

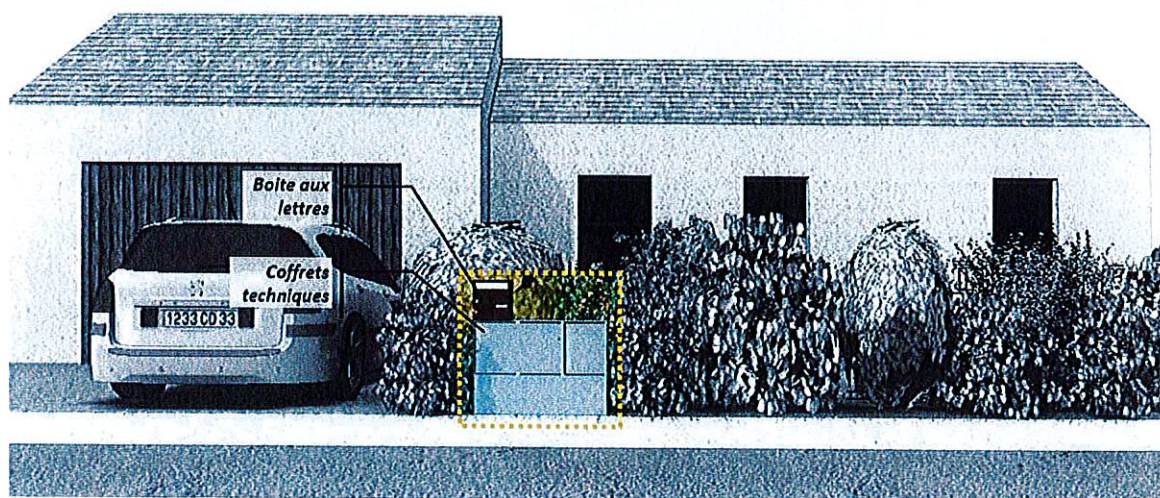


Figure 2 : Rendu espéré pour l'habillage des coffrets par une haie ou la plantations de quelques arbustes

EN LIMITES SÉPARATIVES ET DANS LE RESTE DE L'EMPRISE DE LA MARGE DE REcul

DESCRIPTION

Les haies et clôtures ne sont pas obligatoires. En l'absence de haies et clôtures, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'à la limite sur rue ou espace public.

Les haies, lorsqu'elles existent seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences variées et locales. Cette haie ne pourra excéder 1,4m de hauteur.

Elle pourra être doublée par :

- Un grillage plastifié gris sur poteaux de même type,
- Un grillage de type « grillage à mouton » sur poteaux en bois,
- Un grillage en bois (ganivelle lattis à clair voie, ...) sur poteaux en bois.

Cette clôture pourra être implantée en limite de propriété et sa hauteur ne pourra excéder 1,4m.

L'utilisation de grillage seul est interdite.

Aux abords des aires de stationnement extérieur privé exigé sur chacun des lots, il sera autorisé de réduire cette emprise pour permettre du côté de la limite séparative d'implanter une haie et un grillage conformément à ce qui est décrit ci-dessus.

SCHÉMAS EXPLICATIFS

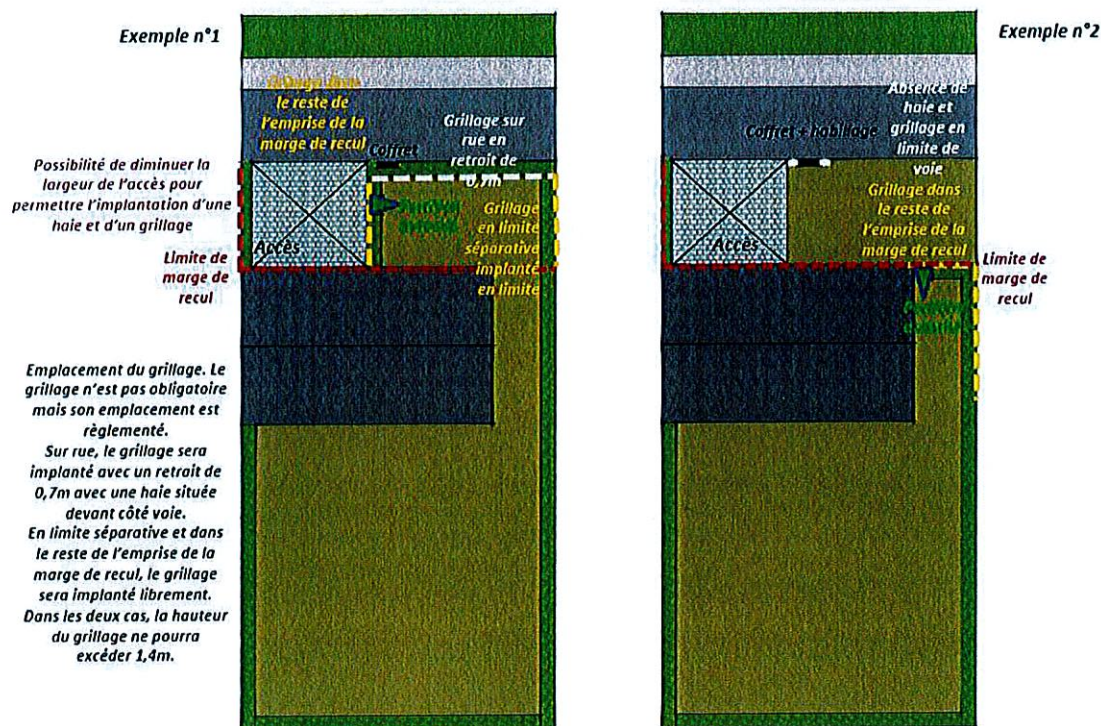


Figure 3 : Schémas explicatifs d'implantation de la haie et du grillage dans le cas des haies et grillages situés dans la marge de recul

LES CLÔTURES ET HAIES SITUÉES DERRIÈRE LA MARGE DE REcul

EN LIMITE D'ESPACE VERT

DESCRIPTION

Sur ces limites, les haies seront obligatoires.

Les haies seront obligatoirement constituées d'une haie d'essences variées et locales. Les nouveaux sujets seront implantés en fonction de ceux déjà présent.



Elle pourra être doublée par :

- Un grillage plastifié gris sur poteaux de même type,
- Un grillage de type « grillage à mouton » sur poteaux en bois,
- Un grillage en bois (ganivelle lattis à clair voie, ...) sur poteaux en bois.

Ce grillage devra être implantée en limite de propriété et sa hauteur ne pourra excéder 1,4m.

L'utilisation de grillage seul est interdite.

#### SCHÉMA EXPLICATIF

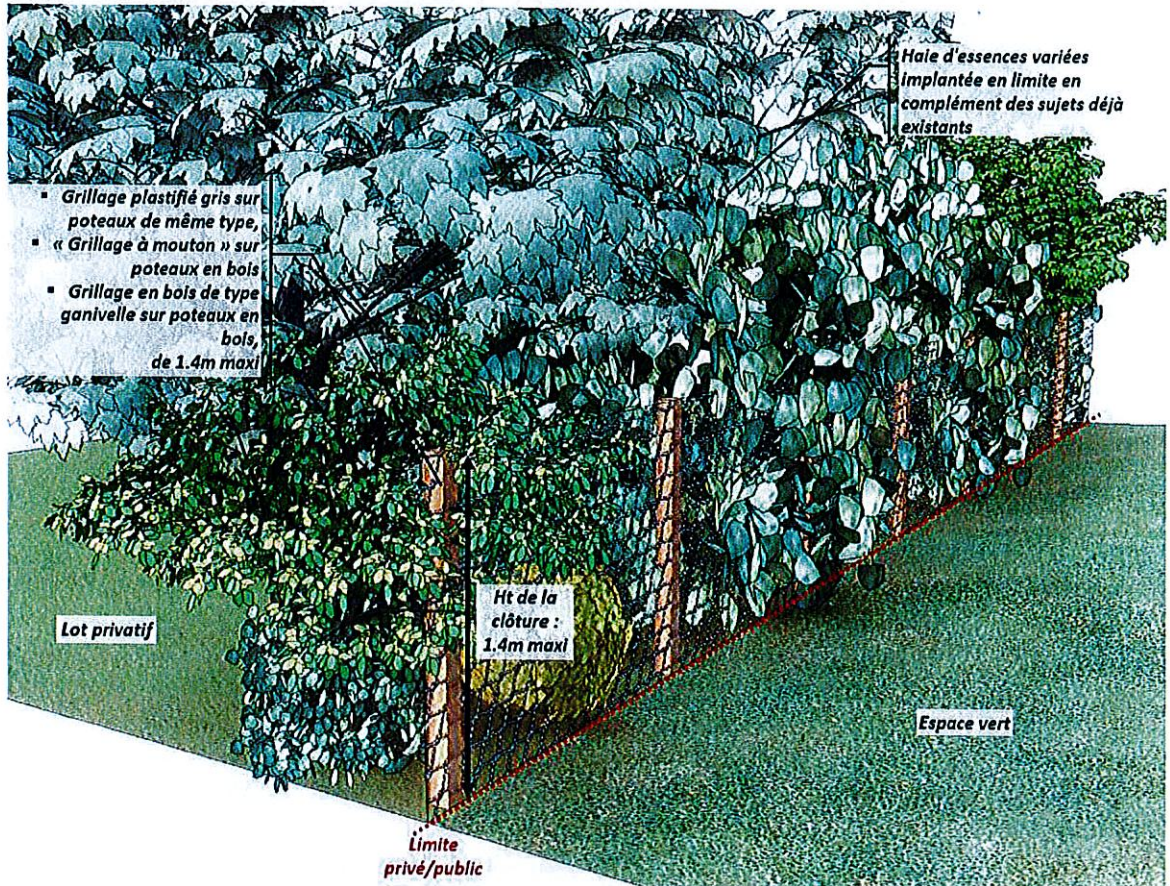


Figure 4 : Rendu espéré au niveau de la haie et clôture située en limite d'espace vert et derrière la marge de recul

#### EN LIMITE SÉPARATIVE ENTRE DEUX PARCELLES PRIVATIVES

Sur les limites séparatives entre deux parcelles privées, le choix des clôtures est laissé libre à l'acquéreur. Elles devront néanmoins :

- Respecter les règles d'urbanisme en vigueur,
- Ne pas avoir une hauteur supérieure à 2m,
- Être enduites ou peintes sur les deux faces lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à l'être,
- Ne pas être en béton préfabriqué (de type palplanche),
- Dans le cas d'une clôture en bois, cette dernière devra être bois massif ou synthétique d'épaisseur 20mm minimum.

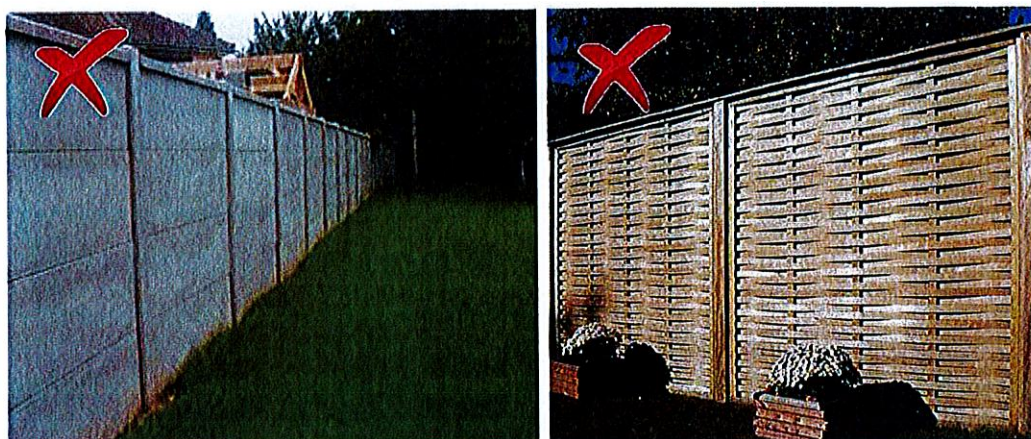


Figure 5 : Exemple de mur "écran" non autorisé

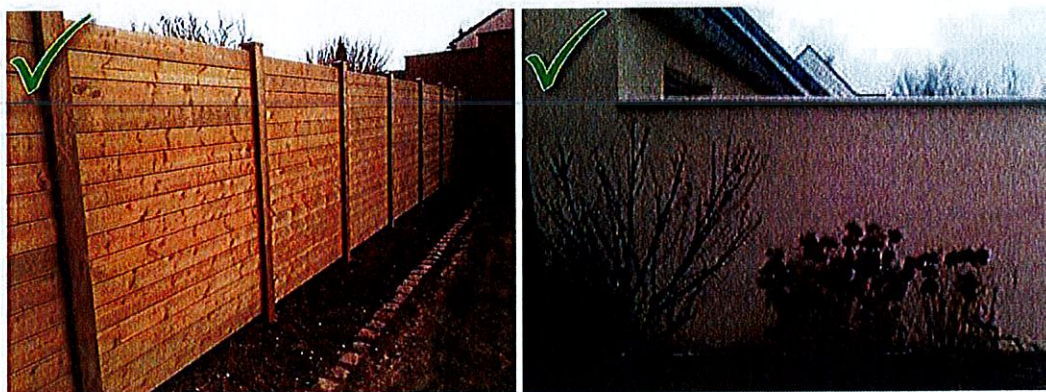


Figure 6 : Exemples de mur "écran" autorisé

#### PORTILLONS

Les portillons sont autorisés uniquement en retour d'enclave privative non close, en bordure d'un espace vert (excepté les espaces verts utilisés comme ouvrage hydraulique (noues, fossés...)) et dans le cas d'une clôture implantée dans l'emprise de la marge de recul et continuité avec le bâti.

Portails et portillons devront rester sobres et seront constitués d'un seul et même matériau.

Ils devront respecter les caractéristiques suivantes :

- Hauteur maxi : 1,40m,
- Largeur maxi : 0,90m,
- Intégré à la clôture.

#### ARTICLE 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places (excepté pour le lot A), d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum, seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition (cf PA4).

Il sera possible de diminuer cette emprise pour permettre à une haie et grillage de prendre place sur les limites, mais il faudra que la surface restante soit suffisante pour permettre à deux véhicules de stationner.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits).

## ARTICLE 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

## ARTICLE 14 - TABLEAU DE RÉPARTITION DES SURFACES

N°	Typologie	Surface total des lot ou ilots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée	Surface à imperméabiliser maximum	Surface de pleine terre minimale à respecter
1	Lot Libre	417 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	267 m <sup>2</sup>
2	Lot Libre	279 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	119 m <sup>2</sup>
3	Lot Libre	282 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	122 m <sup>2</sup>
4	Lot Libre	284 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	124 m <sup>2</sup>
5	Lot Libre	287 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	127 m <sup>2</sup>
6	Lot Libre	290 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	160 m <sup>2</sup>	130 m <sup>2</sup>
7	Lot Libre	294 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	135 m <sup>2</sup>	159 m <sup>2</sup>
8	Lot Libre	343 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	193 m <sup>2</sup>
9	Lot Libre	283 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	138 m <sup>2</sup>
10	Lot Libre	398 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	165 m <sup>2</sup>	233 m <sup>2</sup>
11	Lot Libre	316 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	140 m <sup>2</sup>	176 m <sup>2</sup>
12	Lot Libre	291 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	145 m <sup>2</sup>	146 m <sup>2</sup>
13	Lot Libre	310 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	185 m <sup>2</sup>	125 m <sup>2</sup>
14	Lot Libre	298 m <sup>2</sup>	1	1	180 m <sup>2</sup>	150 m <sup>2</sup>	148 m <sup>2</sup>
Lot A	Ilot social	841 m <sup>2</sup>	5	1	500 m <sup>2</sup>	540 m <sup>2</sup>	301 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>5213 m<sup>2</sup></b>	<b>19</b>	<b>15</b>	<b>3020 m<sup>2</sup></b>	<b>2705 m<sup>2</sup></b>	<b>2508 m<sup>2</sup></b>

Surface du périmètre provisoire	7422 m <sup>2</sup>
Surface privative	5213 m <sup>2</sup>
Surface espaces communs	2209 m <sup>2</sup>
Surface d'espace de pleine terre située en espace commun	1206,5 m <sup>2</sup>
Surface de pleine terre à respecter sur l'ensemble de l'opération	3711 m <sup>2</sup>
Surface de pleine terre à respecter sur les lots et ilots	2708,5 m <sup>2</sup>
Surface de pleine terre distribuée	2705 m <sup>2</sup>
Surface de pleine terre résiduelle	3,5 m <sup>2</sup>
Nombre total de logements	19 log.
Nombre de lots créés	15 lots
Nombre de logement / hectare	26 log/ha
Superficie moyenne des lots libre	312 m <sup>2</sup>
Ratio stationnement	0,5 place/logement
Surface de plancher disponible	3299 m <sup>2</sup>
Surface de plancher distribuée	3020 m <sup>2</sup>
Surface de plancher résiduelle	279 m <sup>2</sup>

## ARTICLE 15- ENTRETIEN

L'entretien de la voirie et des espaces communs sera assuré par l'Association Syndicale du lotissement, qui sera créée par le lotisseur suivant l'engagement de ce dernier annexé au dossier (Cf. PA12), et à laquelle adhéreront obligatoirement tous les acquéreurs des lots du lotissement, comme indiqué aux statuts de l'Association Syndicale, faisant partie du périmètre de lotissement. L'entretien de ces espaces sera assuré par l'Association Syndicale. Un syndic professionnel sera désigné provisoirement et mènera la première réunion et sa reconduite sera votée.

