



COMMUNE DE PORNICHET – 44380

## Création d' un lotissement en 7 lots Avenue des loriottes

2/01/2018  
indice A

### PA 10

Règlement du lotissement  
Cahier des clauses architecturales et paysagères  
(Art. R. 442-6 a du C.U.)

Mairie de Pornichet  
Pour le Maire / Adjoint  
à l'urbanisme / Accessibilité

15 MAI 2018

Christian BEAUHEPAIRE



# 1- PREAMBULE - CHAMP D'APPLICATION :

En sus du Plan Local d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune de Pornichet, le présent règlement fixe les règles particulières applicables dans le lotissement en ce qui concerne l'édification des constructions et la tenue des parcelles.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement; il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, de revente ou de locations successives.

Se reporter au plan de composition (PA-4), et au plan général annexé au présent règlement qui précisent pour ce lotissement les zones d'implantation des volumes principaux des constructions futures. Il est à noter que le plan PA 9 complète par l'exemple les dispositions préférentielles pour les volumes principaux des futures constructions; c'est dans ce cadre que l'architecte coordonateur sera consulté en amont des projets pour le positionnement de celles-ci dans le respect de la philosophie d'ensemble de ce lotissement.

Les parcelles se situent en zone UBa du PLU de Pornichet.

**NOTA IMPORTANT:** pour bien comprendre les idées directrices et le parti de ce projet de lotissement, les acquéreurs devront prendre connaissance du document intitulé NOTICE PA 2 qui recense ceux-ci.

**PERMIS DE CONSTRUIRE:** chaque demandeur ou son concepteur devra se renseigner préalablement sur les permis proches en cours d'instruction ou délivrés pour élaborer son propre projet. Il consultera également en amont au stade de l'avant projet l'architecte coordonateur.

**VISA AVANT DEPOT:** les dossiers de demande de permis de construire devront, préalablement à leur dépôt en mairie avoir obtenu le visa de l'architecte coordonateur du lotissement. Cet acte vise à obtenir la cohérence recherchée entre les constructions et le respect des intentions du lotissement et fera l'objet d'honoraires précisés lors de la réservation des lots par les acquéreurs.

L'Architecte coordonateur retenu par l'aménageur est: Yves Poiret - architecte - 5 rue de la pierre 44350 GUERANDE - tel: 06 86 64 51 26

## LA MISSION DE L'ARCHITECTE COORDONATEUR:

Désigné par l'aménageur, il a pour mission :

- de coordonner la conception des projets présentés par les maitres d'ouvrages acquéreurs des lots ou le maître d'œuvre les représentant dans la mesure où celui-ci est mandaté.

- d'émettre un avis sur l'aspect architectural des dossiers présentés en avant-projet détaillé (APD) et sur le respect des règles fixées sur les documents nommés PA 2 et PA 10 et sur le plan de composition du lotissement.

- d'établir un document "Visa architectural" à joindre à la demande de permis de construire;

Ce document est fourni au titre de la conformité avec les prescriptions architecturales et paysagères décrites dans les documents fournis par l'aménageur aux acquéreurs.

A cet effet, les projets de construction seront présentés à l'Architecte au stade de l'avant-projet (plan masse, plans, façades, insertion dans le site, volet paysager).

#### **LE PROJET DE LOTISSEMENT:**

Le terrain objet du présent permis d'aménager se situe 75, 77, 79 avenue des loriottes à Pornichet au sud du quartier du moulin d'argent.

Desservi par l'avenue des loriottes, qui relie le quartier de Rangrais à l' Est à St Sébastien à l' Ouest, , l' ensemble foncier orienté accès au Sud possède donc l'avantage d' un préverdissement se manifestant à la fois par des arbres de haute tige , dispersés ponctuellement sur la partie constructible qui ont fait l'objet d'une étude paysagère et sanitaire, et un espace plus dégagé et enherbé au sud.

L'environnement bâti relativement diffus est composé exclusivement de maisons individuelles traditionnelles.

Le permis d'aménager concerne un lotissement composé de 7 lots, 6 pour habitations individuelles diffuses et un lot pour 4/5 logements individuels en bande.

---

## **2- PARTI - INTENTIONS DE CE PROJET DE LOTISSEMENT:**

---

l'analyse du contexte bâti et environnemental a amené à se positionner après études de faisabilité de la manière suivante :

- **Deux espaces bâtis** : par delà l'effet de transition fourni par la voie d'accès et l'occupation par des maisons en bande de la première parcelle sur rue actuellement plus dégagée, création d'un second plan ou seront insérées 6 maisons individuelles en respectant les arbres dont la conservation a été l'objet de concertation préalable.

## **3- REGLEMENT - Constructions et Abords :**

NOTA : les articles ci-après font référence au PLU de Pornichet (Zone UBa) - Le PLU faisant foi est celui en vigueur à la date d'autorisation du présent permis d'aménager

### **ART 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Se référer à l'article en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de Pornichet – Zone UBa

### **ART 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Se référer à l'article en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de Pornichet – Zone UBa.

### **ART 3 – ACCES ET VOIRIE**

Pour ce lotissement les accès du programme, comme ceux des lots sont définis sur le plan de composition PA4 .

### **ART 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de la ville de Pornichet – Zone UBa

### **ART 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Sans objet - voir plan de composition PA4

### **ART 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES**

Se référer à au plan de composition (PA-4), qui précise pour ce lotissement les zones d'implantation règlementaires des volumes principaux des constructions futures.

### **ART 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Se référer au Plan d'Urbanisme de la ville de Pornichet – Zone UBa et au plan général joint en fin de document qui précisent pour ce lotissement les zones d'implantation des volumes principaux des constructions futures.

Toutefois le **positionnement exact de ces constructions** et des annexes devra être discuté en amont avec l'architecte coordonateur afin de **rester en adéquation avec les intentions du lotissement** indiquées au paragraphe 2 de ce document. Un exemple « hypothèses d'implantation » est présenté sur le document intitulé PA 9.

**ART 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Pornichet – Zone UBa.

**ART 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Se référer à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Pornichet – Zone UBa.

**ART 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Se référant à l'article en vigueur du Plan d'Urbanisme de Pornichet – Zone UBa.

La volumétrie des constructions devra être discutée en amont avec l'architecte coordonnateur afin de **rester en adéquation avec les intentions du lotissement** indiquées au paragraphe 2 de ce document.

- Pour les annexes : se référer au PLU.

**ART 11 – ASPECT EXTERIEUR**

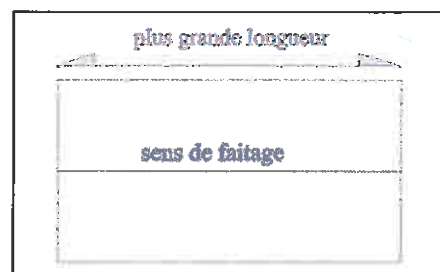
Se référer à l'article en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de Pornichet – Zone UBa.

Le projet d'aménagement apporte une modification de la perception visuelle de la parcelle, celle-ci n'étant pour le moment pas bâtie. Dans le cas d'évolutions futures du bâti, les principes devront être maintenus clairement : volumes simples et cohérents entre eux, volume principal et volumes secondaires clairement identifiables.

**VOLUMETRIE** : Simple, elle s'inscrira dans des formes géométriques facilement identifiables et en cohérence avec les volumétries récurrentes environnantes; dans cet esprit, l'aspect général devra donner une impression de sobriété ; ainsi la continuité de l'aspect des volumes bâtis environnants facilement identifiables est souhaitée mais pourra également être réécrite dans un langage architectural plus contemporain.

**LES TOITURES**: si ils sont couverts à deux pentes, les sens de faitages des volumes principaux devront être parallèles à la plus grande longueur des constructions telles que positionnées sur le PA 9.

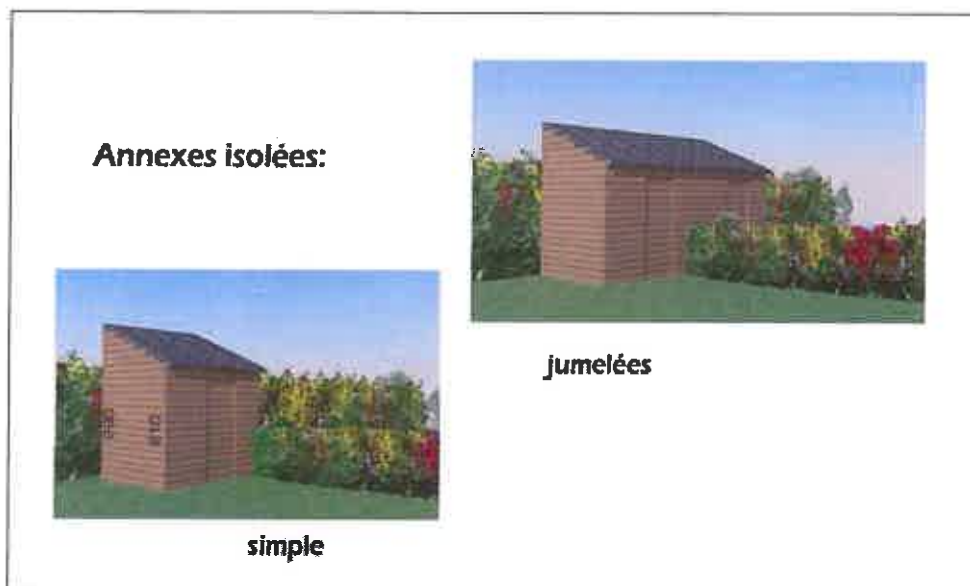
Les châssis de toiture seront encastrés dans le plan de toiture .



**LES ANNEXES :** les annexes abris de jardins seront implantées suivant les règles du PLU.

Celles-ci devront s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes. Celles réalisées avec des moyens de fortune tels que des matériaux de démolition, de récupération, etc... sont interdites. Leur construction en bois de teinte foncée sera encouragée.

Les structures de commerce sont également proscrites, ou devront être intégrées aux dossiers de demande de permis de construire, car ces annexes seront visibles depuis les espaces communs. De petites dimensions, à un seul niveau et une seule pente de toit vers la parcelle, en zinc prépatiné ou autre matériau en cohérence avec la construction.



#### **LES CLOTURES:**

Voir article 11.3, 11.3.1, 11.3.2 du PLU de Pornichet – Zone UBa précis sur les modalités de leur nature et mise en œuvre.

Se référer également à l'annexe 3 du PLU pour les essences des haies séparatives.

#### **ART 13 – PLANTATIONS :**

Se référer à l'article en vigueur du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Pornichet – Zone UBa. Et à l'annexe 3 du PLU pour les essences.

**Nota :** certains lots sont concernés par la plantation d'arbres portés au PA9 et devront le respecter

