

DÉPARTEMENT DE LA LOIRE-ATLANTIQUE

Commune d'ISSÉ

**PA 10 - RÈGLEMENT**  
**« Grands Clos II »**

FONCIER  
URBANISME  
COPROPRIÉTÉ  
BORNAGE  
TOPOGRAPHIE  
BUREAU  
D'ÉTUDES-VRD  
EXPERTISE  
IMPLANTATION  
CONSEIL

**BLAIN** Siège social  
BP 14, 9, rue Thomas Edison  
ZA les Blûchets 44130 BLAIN  
0240 790 270 - 0240 791 365  
blain@  
bcg-geometre-expert.fr

**SAVENAY**  
2 rue de la gare  
44260 SAVENAY  
0240 569 173 - 0240 569 227  
savenay@  
bcg-geometre-expert.fr

**St HERBLAIN**  
37, rue Bobby Sands  
44813 St HERBLAIN Cedex  
0240 860 973 - 0240 860 970  
saint-herblain@  
bcg-geometre-expert.fr

**PONT-CHÂTEAU**  
2, rue des Châtaigniers  
Parc de la Cafetais BP 22  
44160 PONT-CHATEAU  
0240 016 027 - 0240 880 526  
pontchateau@  
bcg-geometre-expert.fr

**NORT sur ERDRE**  
20 rue Aristide Briand  
44390 NORT sur ERDRE  
0240 931 948 - 0240 791 365  
nort-sur-erdre@  
bcg-geometre-expert.fr

**Maître d'Ouvrage :**

**COMMUNE D'ISSÉ**

1 rue de la Coutrie  
44520 ISSÉ

**Architecte :**

**M. Thierry VAUDOLON**

53 Kercouret  
44410 HERBIGNAC

**Décembre 2021**

**Réf. : B8812**

## SOMMAIRE

CHAMP D'APPLICATION .....	3
RÉPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER .....	3
ASSAINISSEMENT – RÉSEAU EAUX PLUVIALES.....	3
COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.....	3
CLOTURES.....	4
PORTAILS ET PORTILLONS .....	4
ENTRÉES DE LOTS .....	4

## CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes générales imposées au lotissement « Grand Clos II » sur la Commune d'ISSÉ en Loire Atlantique.

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme sur le territoire de la commune d'ISSÉ définies par le Plan Local d'Urbanisme en vigueur dans la commune et le secteur considéré (Secteur 1AUa), qu'il convient de consulter et de respecter.

Le règlement 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, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Il sera indiqué dans les actes de vente ou de location que le règlement a été communiqué aux acquéreurs ou aux locataires qui reconnaissent l'avoir reçu et en avoir pris une parfaite connaissance.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition (PA4).

Les règles suivantes s'appliqueront en sus des règles du secteur 1AUa de la Commune d'ISSÉ approuvé par le conseil municipal le 09 juillet 2020.

## RÉPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La surface plancher maximale du lotissement est de 2250m<sup>2</sup>.

Elle sera de 250m<sup>2</sup> par lot.

## ASSAINISSEMENT – RÉSEAU EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales des lots individuels.

Chaque acquéreur devra prévoir un volume de stockage et d'infiltration de 2m<sup>3</sup> au minimum.

Cet ouvrage individuel sera muni d'une surverse branchée en gravitaire sur le réseau d'Eaux Pluviales interne de l'opération.

## COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Le lotissement est en zone 1AUa et au sein de l'OAP N°5, et le coefficient d'imperméabilisation maximale autorisé est de 60%.

Le coefficient d'imperméabilisation (CIS) d'une parcelle ou unité foncière est déterminé de la manière suivante :

$$\text{CIS} = \frac{\text{Surfaces imperméabilisées} + 0.5 \times \text{surfaces partiellement imperméabilisées}}{\text{Surface totale de l'unité foncière}} \times 100 = \mathbf{59.78 \%}$$

Surfaces imperméabilisées = 3967 m<sup>2</sup>

Surfaces partiellement imperméabilisées = 45 m<sup>2</sup>

Surface totale de l'unité foncière = 6680 m<sup>2</sup> ou 0,668 ha

Le coefficient d'imperméabilisation de l'opération est de 59.78 %, au vu de la forte imperméabilisation due à la voirie, nous limitons l'imperméabilisation maximale à 56 % par lot.

## CLOTURES

L'emploi à nu de matériaux destinés normalement à être recouverts (de type briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

Les clôtures doivent permettre le libre écoulement des eaux. Elles doivent présenter une transparence hydraulique, répondant aux deux critères suivants :

- Ne pas constituer un obstacle au passage des eaux,
- Ne pas créer un frein à l'évacuation des eaux.

Sont interdits, en façade (au droit de l'alignement et sur les limites séparatives jusqu'au droit de la construction principale, jusqu'à 5 mètres maximum) uniquement :

- Les matériaux par plaques préfabriquées (de type fibro-ciment, palplanches béton, ...) De plus de 0,5 m,
- Les filets et films plastiques,
- Les poteaux de béton ou de ciment moulé,
- La brande,
- Les panneaux de bois
- Le grillage torsadé
- Les murs bahut de plus de 1 mètre de hauteur

Pour les limites séparatives situées au contact des secteurs N ou A, la hauteur des clôtures pleines ne doit pas excéder 1 m. Elle peut être doublée d'une haie bocagère d'essences locales (essences à choisir parmi la liste figurant à l'annexe n°1 du PLU). Le tout ne doit pas excéder 2,20 m.

## PORTAILS ET PORTILLONS

Ils seront facultatifs et devront avoir une hauteur maximum d'1,50 m. Ils seront en métal, P.V.C. ou en bois verni ou peints.

Ils peuvent être de même nature que la clôture.

## ENTRÉES DE LOTS

Deux places de parking devront être aménagées, dont une place au moins devra être accessible en tout temps depuis la voie publique (Non clos).