



Commune d'Orée d'Anjou
13 rue Marguerite de Clisson
49270 ORÉE D'ANJOU

Lotissement "Les Marronniers"
Rue de la Haie Bourdin - Rue des Mutreaux
BOUZILLÉ
49530 ORÉE D'ANJOU

PERMIS D'AMÉNAGER

PA10 - Règlement

Système de coordonnées : RGF 93 CC47 - IGN 69

Références cadastrales : Sections AB et AE

Dossier 015043			JUILLET 2018
Indice	Date	Modification	



Cabinet ARRONDEL

Géomètres-Experts Bureau d'Etudes VRD
122 Place Maurice Gélineau - BP 60132 - 44154 ANCENIS Cedex
T 02.40.96.27.71 E accueil@arrondel.fr



TRIEDRE Architecture

Danny MERDRIGNAC - Dominique PERROIN
11 rue du Chemin Rouge - Bâtiment F - 44373 NANTES Cedex
Tel : 02.40.69.29.88 - Courriel : secretariat@triedrearchi.fr

DISPOSITIONS GENERALES

OBJET DU REGLEMENT

Ce règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs : il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Les Marronniers» situé à Bouzillé sur la commune d'Orée d'Anjou.

CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune déléguée de BOUZILLÉ, à savoir : par un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 novembre 2013.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement lui-même compris dans la zone 1AU du PLU.

Les zones 1AU correspondent à des zones à urbaniser immédiatement. Les zones à urbaniser sont des secteurs de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Elles ont pour vocation première d'accueillir des logements mais également des équipements et des activités compatibles avec cette vocation. Ces dernières sont localisées au sein des espaces déjà urbanisés du bourg.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location de lot, par voie de reproduction intégrale, qu'il s'agisse de première vente ou location, de reventes ou locations successives.

DIVISION DU TERRAIN

Le terrain loti est situé sur la commune déléguée de Bouzillé, entre la rue des Mutreaux et la haie Bourdin.

Les espaces privatifs et communs du lotissement sont indiqués sur le plan de composition (PA4) annexé au dossier.

RAPPELS

- L'utilisation des énergies renouvelables telles l'énergie solaire, la géothermie, ou l'énergie éolienne est recommandée sous réserve qu'elle soit respectueuse de l'homme et de l'environnement. L'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de favoriser les énergies renouvelables, et plus généralement les constructions bioclimatiques sont également recommandées.
- Les défrichements sont interdits dans les Espaces Boisés Classés au titre de l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.
- La suppression totale ou partielle d'éléments de paysage identifiés au titre de l'article L123-1-5-7ème alinéa du code de l'urbanisme est soumise à autorisation préalable de la commune.

- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable.

ÉLÉMENTS D'INFORMATION

- Certains secteurs du territoire communal présentent des risques de mouvements de terrain liés aux retraits gonflements des argiles. Il importe au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 8D).
- L'ensemble du territoire de Bouzillé est concerné par un risque sismique d'aléa modéré. Il importe également au constructeur de prendre toutes les dispositions pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autre formes d'utilisation du sol autorisées et de se référer aux dispositions de la notice jointe en annexe au dossier de PLU (Annexe 8D).
- La nature du sous-sol favorise l'émission de Radon, gaz cancérogène. A l'air libre, ce gaz est dilué et sa concentration reste faible ; par contre, dans des lieux mal aérés, il peut s'accumuler. Il est donc important de mettre en place et de maintenir une ventilation efficace dans tous les locaux d'habitation et assimilés, les établissements recevant du public,...etc.

Des techniques de construction efficaces existent pour réduire la quantité de radon présente dans les bâtiments, notamment : assurer l'étanchéification entre le sol et les pièces à vivre (murs, planchers et passages des canalisations), favoriser la construction sur vide sanitaire aéré, éviter les constructions en sous-sol (sauf si les pièces sont aérées en permanence), aérer et ventiler les locaux afin de diluer et évacuer le radon vers l'extérieur.

REGLEMENT

1. Occupations et utilisations du sol interdites :

Tous modes d'occupation ou d'utilisation du sol à l'exception de ceux visés à l'article II.

2. Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sont admises :

- Les opérations d'urbanisation dont l'affectation dominante est l'habitat.
- Sont autorisés dans le cadre des opérations susvisées ou indépendamment :
 - Les constructions annexes aux habitations.
 - Les affouillements et exhaussement de sols liés et nécessaires aux constructions et installations autorisées dans la zone.

3. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement

3.1. Eau

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

3.2. Assainissement

3.2.1. Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle qui le requiert doit être obligatoirement raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire d'un dispositif agréé. L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un prétraitement et doit faire l'objet d'une convention de raccordement avec la collectivité.

3.2.2. Eaux pluviales

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucun cas être déversées dans le réseau des eaux usées.

Les constructions et les aménagements doivent être conçus de manière à privilégier la récupération et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur le terrain de la construction par un dispositif conforme aux réglementations en vigueur.

Il est dès lors obligatoire de limiter les surfaces imperméabilisées à 60% de la surface totale de la parcelle. Les eaux pluviales des toitures non végétalisées et des surfaces imperméabilisées seront de préférence infiltrées. En cas d'impossibilité technique d'infiltration, en raison de la nature du sol, les eaux pluviales seront recueillies obligatoirement dans une cuve de rétention de 3 m³ minimum et dirigées par des dispositifs appropriés vers le réseau public.

Rappel : l'usage des eaux de pluie récupérées à l'intérieur des habitations n'est accepté que sous réserve du respect des dispositions de la réglementation en vigueur. On notera que toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.

3.3. Électricité, téléphone, télédistribution

Les raccordements aux divers réseaux (électriques, téléphonique, de télédistribution, ...), doivent être établis en souterrain.

4. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Les constructions doivent être édifiées à 3,00m minimum en retrait de l'alignement des voies où se situe l'accès au lot et conformément au plan de composition (PA4).

5. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être implantées soit en limite séparative soit à 2,00 mètres minimum en retrait de la limite séparative, conformément au plan de composition (PA4).

Cette règle ne s'applique pas aux annexes dont l'emprise est inférieure à 15 m² d'emprise : ces dernières pourront s'implanter en limite séparative ou respecter un recul d'au moins 1 mètre par rapport à cette limite.

6. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Non réglementé.

7. Emprise au sol des constructions :

Non réglementé.

8. Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais. Les constructions s'adaptent nécessairement à la pente : celle-ci dicte la répartition des niveaux.

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6,00 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère, soit 2 niveaux maximum. Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables comme les cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent. Toutefois, un dépassement de cette hauteur peut être autorisé soit dans un souci d'harmonisation avec les constructions voisines, soit dans le cas d'extension de constructions déjà plus hautes.

L'édition de terrasse sur remblai induisant un "effet taupinière" est interdite.

La hauteur maximale des annexes et dépendances ne peut excéder 3,50 m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des constructions n'est pas limitée pour les équipements publics.

9. Aspect extérieur des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger.

En aucun cas, les constructions, installations et clôtures ne doivent, par leur situation, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels les panneaux solaires, ou tous autres dispositifs conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie, éoliennes par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings, etc ...) est strictement interdit.

Les enduits de couleurs vives et l'utilisation de tuiles vernissées sont interdits.

Les tôles ondulées galvanisées sont interdites tant en toitures qu'en bardage.

Le recours aux matériaux sains et recyclables ou aux techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale est fortement encouragé.

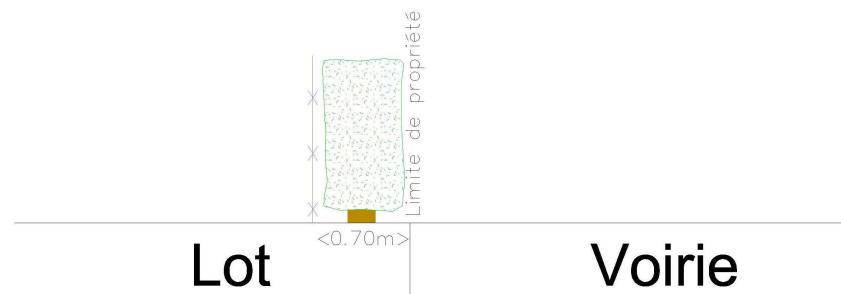
Les annexes des habitations, telles que garages, ateliers,..., doivent être composées en harmonie avec le bâtiment principal dans un souci de qualité, de tenue dans le temps et dans le respect du contexte urbain environnant.

9.1. Couvertures

Les fenêtres de toits doivent être encastrées.

Les toitures des constructions principales devront être en tuile ou d'aspect équivalent. Les toitures terrasses sont autorisées.

9.2. Clôtures



En limite d'espace public

Les clôtures en bordure des voies seront constituées d'une haie végétale en mélange, ou haie fleurie doublée ou non d'un grillage, implantés sur le domaine privé. Les Cupressus et Thuyas sont interdits.

Cet ensemble aura une hauteur maximale de 1,50m.

En limite séparative

Les clôtures peuvent être constituées de haies végétales en mélange, de haies fleuries, de grillage ou de mur. L'utilisation de matériaux tels que plaque de béton (exception faite des soubassements limités à 0.50m), les parpaings non enduits ou peints, les toiles ou films plastiques et les matériaux provisoires ou précaires, est interdite. Dans tous les cas, la hauteur de la clôture est limitée à 2,00m.

L'entretien des clôtures est à la charge de l'acquéreur.

10. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'aires de stationnement ;

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Tous les espaces de stationnement des véhicules peuvent être réalisés en matériaux drainants tels que pavages, dalles alvéolées, ... etc.

Il est exigé 2 places de stationnement non closes par logement.

11. Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisations d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations – Espaces Boisés Classés

Les haies et talus, ou arbres isolés existants devront être conservés dans la mesure du possible.

Les surfaces libres de toute construction, ainsi que les aires de stationnement doivent être végétalisées.

Les dépôts autorisés doivent être entourés d'un écran de verdure.