



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

**Lotissement "LES ACACIAS"
Rue de Vendée – Rue du Stade
SAINT-LAURENT-DES-AUTELS
49270 ORÉE-D'ANJOU**

PERMIS D'AMÉNAGER

PA 10 – Règlement du lotissement

Juillet 2018

Dossier 016560		
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 3
T 02.40.69.29.88 **E** secretariat@triedrarchi.fr

PRÉAMBULE

Ce règlement s'applique aux espaces privatifs du lotissement nommé « Les Acacias » situé sur la Commune déléguée de Saint-Laurent-des-Autels (Commune d'Orée-d'Anjou) et dont le périmètre est défini sur le « Plan de composition » joint.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) de la Commune.

Les règles de constructibilité du PLU s'entendent sur le périmètre du lotissement, précision faite au regard de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

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 AUa du PLU.

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.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

1. ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Sont admises :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (transformateurs, ligne de transport ou de distribution d'énergie...),
- les extensions et les annexes, accolées ou non, de constructions existantes à condition de rester dans la limite de 50% de sa surface de plancher hors œuvre nette dévolue au lot.

Dans le cas d'annexes non accolées, celles-ci devront être situées à moins de 30 mètres de l'habitation à laquelle elle se rattache.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

2. ARTICLE 2 : VOIRIE ET ACCÈS

Les emplacements des accès indiqués sur plan règlement sont imposés.

3. ARTICLE 3 : RÉSEAUX

3.1 Eau potable

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

3.2 Assainissement

- **Eaux usées**

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation en vigueur, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire,

Dans le cas où le réseau d'assainissement ne serait pas encore réalisé mais prévu dans le cadre du zonage d'assainissement, les eaux usées doivent être épurées par un dispositif d'assainissement non collectif répondant à la réglementation en vigueur, Ce dispositif doit être conçu pour pouvoir être shunté lorsque le terrain d'assiette sera desservi par le réseau collectif.

- **Eaux pluviales**

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Lorsque le réseau correspondant existe et présente des caractéristiques suffisantes, les eaux pluviales recueillies sur le terrain doivent y être dirigées par des dispositifs appropriés.

- **Réseaux divers (électricité, gaz, éclairage public, télécommunications, fluides divers)**

L'enterrement des nouvelles lignes ou conduites de distribution sera imposé.

4. ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique, les constructions seront édifiées à un minimum de 3 mètres en retrait dudit alignement des voies existantes, à modifier ou à créer.

5. ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sauf dispositions particulières inscrites sur le règlement graphique, les constructions sont édifiées, soit en limite soit à une distance horizontale au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction à l'égout du toit, cette distance ne pouvant être inférieure à 3 mètres.

Au Nord-Est, une servitude est nécessaire pour maintenir l'écoulement des eaux pluviales des habitations riveraines, son emprise est inconstructible.

Pour les abris de jardin d'une emprise de 12m² maximum, l'implantation par rapport à la limite pourra être admise soit en limite séparative de fond de lot, soit avec un retrait minimum de 1,00m. Des implantations différentes peuvent être accordées pour des travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène du local à condition qu'il ne s'en suive aucune atteinte à la qualité de l'environnement.

6. ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50% (cinquante pour cent) de la superficie totale du terrain intéressé par le projet.

Sur les Ilots A et B, le nombre minimum de logements est fixé à 5.

7. ARTICLE 7 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux installations techniques de grand élancement indispensable dans la zone, aux bâtiments d'intérêt public à caractère exceptionnel, ni aux lucarnes, cheminées et autres éléments annexés à la construction et reconnus comme indispensables.

10.2 Hauteur maximum :

La hauteur des constructions nouvelles à usage de service public et à usage sanitaire et social ne peut excéder 9 mètres à l'égout du toit. La hauteur maximum des autres constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

10.3 Les sous-sols

Les sous-sols sont interdits sur les lots 3 à 13. Pour les autres lots :

- Lorsque le terrain naturel est horizontal ou à faible pente, les sous-sols seront enterrés, le niveau du sol fini du rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.50 mètres par rapport au terrain naturel.
 - Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.
- Tout autre talutage est interdit.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux installations et équipements techniques liés aux réseaux des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunications...).

8. ARTICLE 8 : ASPECT EXTÉRIEUR

11.1- Généralités

Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits.

Sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, et aux paysages naturels ou urbains, et à condition que le parti architectural de la construction soit

justifié dans le cadre d'une architecture contemporaine ou d'une architecture s'appuyant sur des Innovations techniques (ex. : architecture bioclimatique), certaines prescriptions énoncées ci-dessous peuvent ne pas être appliquées.

L'ouverture à la modernité pourra ainsi se traduire par la possibilité de mettre en œuvre ou d'intégrer :

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel, par exemple : toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires.
- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton banché, béton de site, béton pierre, etc...).

11.2- Toitures

Il est rappelé que les matériaux utilisés dans le secteur doivent être :

- d'aspect et de forme similaire à la tuile ronde ou « tige de botte », la pente du toit devant être comprise entre 15° à 30°.
- d'aspect et de forme similaire à l'ardoise exclusivement pour les édifices publics ; la pente doit alors être comprise entre 30° et 50°.

Certains éléments d'accompagnement en toiture-terrasse qui permettraient soit l'élaboration d'une volumétrie cohérente et intéressante, soit une meilleure économie de la construction, seront cependant autorisés pour toutes constructions.

La couverture de l'extension de constructions existantes se fera avec un matériau similaire à la construction existante.

Pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes d'une emprise au sol supérieure à 20m², la couverture doit être en tuile « tige de botte » (ou canal). Pour ces constructions, la toiture doit être d'aspect et de forme similaires à la tuile ronde ou tige de botte. L'ardoise et la tuile plate à côtes ne sont admises qu'en réhabilitation ou extension d'un bâtiment déjà couvert par ces matériaux.

Les vérandas, les carports et les piscines ne sont pas soumis à ce règlement,

Pour toutes les autres constructions autorisées dans la zone, la couverture doit être de la teinte des matériaux traditionnels (ardoise ou tuile) et d'aspect mat.

11.3- Murs

La coloration dominante doit respecter le nuancier du département de Maine-et-Loire ou être identique à la couleur des réalisations environnantes.

11. 4 - Traitement des abords

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout devront être soit enterrées soit dissimulées par un dispositif végétal n'excédant pas 2m.

11.5 -Clôtures

Les clôtures seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal environnant.

- En limite du domaine public, les clôtures seront :
 - Soit exclusivement végétales et composées d'essences issues de l'environnement local et elles n'excéderont pas 2,00 mètres de hauteur. Les clôtures végétales pourront être doublées d'un grillage d'une hauteur d'1 mètre maximum.
 - Soit constituées d'un muret de 1 mètre de hauteur maximum, surmonté ou non d'un grillage, d'une grille, d'une lice en bois ou de tout autre dispositif à claire voie ou plein. La hauteur totale de l'ensemble ainsi constitué n'excédera pas 1,80 mètre.
- En limite séparative, la hauteur des clôtures n'excédera pas 2,00 mètres.
- Dans tous les cas, l'utilisation de matériaux bruts (type béton, plaques d'agglomérés...) est interdite s'ils ne sont pas enduits, peints ou recouvert d'un parement.

9. ARTICLE 9 : STATIONNEMENT

Il est demandé une place de stationnement couvert et une place non couverte sur la parcelle privée pour la réalisation d'un logement.

En cas de création de logements par réhabilitation de constructions existantes, il est demandé une place par logement.

10. ARTICLE 10 : HAIES ET VÉGÉTATION

Les haies à préserver ou à créer, telles qu'elles apparaissent sur le plan règlement et qui se trouvent en espace privé doivent être maintenues et entretenues par leurs propriétaires.