

Maitre de l'Ouvrage



Alter Public

48 C Boulevard FOCH,
BP 80110
49101 Angers Cedex 02
Tél : 02 41 18 21 21

Zone d'Activité des Couronnières 2

**Commune d'Orée-d'Anjou
Commune déléguée de Liré**

PERMIS D'AMENAGER PA10a REGLEMENT ECRIT

OCTOBRE 2023

Maitre d'Œuvre



Atelier AVENA
Paysage & Urbanisme

Atelier AVENA
30 Avenue Besnardière
49 100 ANGERS
Tel 02 41 86 06 06



**SARL EURL PRAGMA
INGENIERIE**
2 rue Amadeo Avogadro
49070 Beaucozuté
Tel 02 41 73 20 33



ECR ENVIRONNEMENT
ZA du Haut Danté
20 rue du Bocage
35 520 La Chapelle des Fougeretz
Tel 02 99 23 60 00

SOMMAIRE

- CERFA
- PA1 : Plan de situation
- PA2 : Notice descriptive
- PA3 : Plan de l'état actuel
- PA4 : Plan de composition
- PA5 : Deux vues et coupes
- PA6 : Photographie environnement proche
- PA7 : Photographie paysage lointain
- PA8 : Programme et plans des travaux d'équipements
- PA9 : Plan d'hypothèse d'implantation des bâtiments
- PA10a : Règlement écrit
- PA10annexe : Tableau surface active
- PA10b : Règlement graphique
- PA11 : Attestation de la garantie d'achèvement
- PA12 : Engagement du lotisseur association syndicale des acquéreurs de lots

Indices	Date	Modification
0	10-2023	Création

Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles particulières d'urbanisme et d'architecture, ainsi que les servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière de la zone d'activité 'Les Couronnières 2' à Orée-d'Anjou commune déléguée de Liré.

Il est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme en vigueur.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de la zone d'activité.

Il doit être remis à chaque acquéreur.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

La surface plancher maximum autorisée sur l'ensemble de la zone d'activité est de 16 000 m².

Ce présent règlement est complété par le plan réglementaire, pièce PA 10.b du dossier.

Le règlement de la zone d'activité 'Les Couronnières 2' reprend le règlement du PLU d'Orée d'Anjou avec les précisions sur les articles suivants :

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En complément des dispositions du PLU :

- Les constructions et aménagements devront respecter le plan réglementaire PA10b
- Les accès aux lots seront soignés et prendront en compte les espaces nécessaires pour les manœuvres des véhicules lourds. Aucune manœuvre ne devra être réalisée sur le domaine public.
- Les raccords de chaussée, de revêtements routiers, de bordures et d'espaces verts se feront dans une parfaite continuité, en tenant compte du niveau de voirie fini.

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

En complément des dispositions du PLU :

- Les aires de stockage doivent être intégrées à la globalité du projet et faire l'objet d'une intégration paysagère.
- Les aires de stockage réalisées en extérieur devront :
 - **Être réalisées préférentiellement côté interne à la zone et en continuité du volume bâti principal.**
 - Être fermées visuellement, à minima sur les limites donnant sur la RD763 et le chemin rural, par exemple par un bardage en harmonie avec le bâtiment ou par un système de claustras bois. Ce dispositif devra avoir une hauteur de 2,00m mini et 2,50m maxi.

ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

En complément des dispositions du PLU :

- **Les aménagements devront respecter le plan réglementaire PA10b**
- **La haie à réaliser par les acquéreurs devra posséder les caractéristiques suivantes** : elle aura une largeur minimale de 2,00m et sera composée d'essences bocagères locales, avec une strate arborée et un sous-étage arbustif.
Les végétaux seront choisis dans la palette végétale présente à l'article 8 de la zone 1AUy du PLU d'Orée d'Anjou.

Les principes de plantations feront l'objet d'un descriptif détaillé dans le permis de construire (*à matérialiser en PC2 et décrire en PC4*)

OBLIGATIONS IMPOSEES EN TERMES DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

En complément des dispositions du PLU :

- L'aménageur ou le constructeur doit réaliser les aménagements permettant de **limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur et au dossier loi sur l'eau.**
 - **Chaque parcelle devra gérer ses eaux pluviales à la parcelle**, suivant les préconisations de Mauges Communauté et du DLE (tableau de calcul ci-dessous).
 - Les surfaces imperméabilisées doivent donc être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.
Ainsi, **l'imperméabilisation de chaque projet est limitée. La surface active maximale est précisée au plan de vente et ne pourra dépasser 70% de la surface de la parcelle, objet du projet. Chaque acquéreur devra remplir l'annexe 1 PA10a « Déclaration de surface active » et la joindre à son dépôt de PC.**
- L'usage des eaux de pluie récupérées à l'aval des toitures est recommandé et soumis à la réglementation en vigueur.

- Les équipements de récupération de l'eau de pluie sont encouragés. Ils doivent être conçus et réalisés conformément aux règles de l'art, en particulier toute interconnexion entre les réseaux d'eau de pluie et de distribution d'eau destinée à la consommation humaine est interdite.
- Les toitures végétalisées sont encouragées pour le développement de la biodiversité.

Tableau de dimensionnement pour infiltration à la parcelle (noues de 50-60cm de profondeur)

Infiltration à la parcelle des pluies centennales (à 50 cm de profondeur)		Taille de la parcelle (entre .. et .. m ²)																		
		1200	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2100	2200	2300	2400	2500	2600	2700	2800	2900	3000
Coeff imper (%)	Ouvrage	1300	1400	1500	1600	1700	1800	1900	2000	2100	2200	2300	2400	2500	2600	2700	2800	2900	3000	3100
70	Volume (m ³)	54	58	62	66	71	75	79	83	87	91	95	100	104	108	112	116	120	125	129
	Surface infiltration (m ²)	81	88	94	100	106	113	119	125	131	138	144	150	156	163	169	175	181	188	194
	Surface globale noues (m ²)	162	176	188	160	170	180	190	200	210	220	230	240	250	260	270	280	290	300	310

OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

En complément des dispositions du PLU :

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement aériennes seront réalisées en matériaux perméables (hors zones de manœuvres et stationnement sur ouvrages bâtis)