

Département de Maine et Loire

Beaupréau-en-Mauges / Le Pin-en-Mauges

Lotissement du "Petit Anjou"



PERMIS D'AMENAGER					
REGLEMENT COMPLEMENTAIRE AUX REGLES D'URBANISME EN VIGUEUR			N° :		PA 10-1
Ind.	Modifications	Date	7cb, i	8Ygg bf	J ff Z
A	document initial	février 2019	AP	AP/MCB	DR/SR



Innovation au service de nos métiers

URBAN'ism Urbanisme Paysage Architecture

9 Rue du Picard

37140 BOURGUEIL

Tel : 02.47.95.57.06 contact@urban-ism.fr



Didier CHAUMEAU - Sébastien ROUSSEL - Antoine LANGLOIS

Géomètres-Experts Fonciers Associés

Bureau d'études V.R.D.

Référence projet :

Nom du fichier :

Y:\49\Le Pin-en-Mauges\99 PLANS\UI_ Le Pin En Mauges_2019 01 28_PA.dwg

GENERALITES

Le présent règlement, complété par le Plan Règlementaire PA10-2 figurant au présent dossier, s'applique sur tous les terrains situés dans le périmètre du lotissement « le Petit Anjou 1 » sur la commune du Pin en Mauges.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il devra être reproduit in-extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour le lotisseur que pour les détenteurs successifs lors de mutations ultérieures.

Les règles applicables au lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur complétées par les règles suivantes.

Le lotissement est réservé à l'habitation.

Chaque lot doit comporter au moins un logement ; le regroupement de plusieurs lots pour l'édification d'une seule habitation est interdit.

En outre seules pourront être admises les constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux et de services nécessaires et compatibles avec un pôle résidentiel.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les sous-sols avec accès extérieur sont strictement interdits.

Les dispositions figurant au Plan Règlementaire PA10-2 sur les espaces non constructibles doivent être respectées.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES

Pour tous les lots, l'accès automobile au terrain doit respecter les dispositions figurant au Plan Règlementaire PA10-2.

Pas d'autres accès automobiles autorisés pour les lots, à l'exception des garages et des préaux implantés à l'alignement, sous réserve que leur accès ne s'ouvre pas sur une bande plantée, une liaison piétonne ou tout autre élément technique (coffrets fausse coupure, candélabre, muret, stationnement...).

L'accès doit permettre le stationnement non clos de deux véhicules perpendiculairement à la voie de desserte.

ARTICLE 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES

Les dispositions spécifiques figurant au Plan Règlementaire PA10-2 doivent être respectées.

En outre :

Un élément bâti de l'habitation ou du garage (mais pas du préau ou de la pergola) si celui-ci est accolé à l'habitation doit être positionné sur une des limites du terrain pour au moins 5 m linéaires de la façade.

Les constructions seront édifiées :

- soit à l'alignement des voies et emprises publiques ;
- soit en retrait minimum de 0,80 m des voies et emprises publiques.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En application de l'article R. 151-21 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne s'y oppose pas, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet de lotissement du « Petit Anjou 1 » c'est-à-dire sur le pourtour de l'opération.

A l'intérieur de l'opération, les dispositions spécifiques figurant au Plan Règlementaire PA10-2 doivent être respectées.

En outre :

Un élément bâti de l'habitation ou du garage (mais pas du préau ou de la pergola) si celui-ci est accolé à l'habitation doit être positionné sur une des limites du terrain pour au moins 5 m linéaires de la façade.

Les constructions seront édifiées :

- soit en limite séparative ;
- soit en retrait minimum de 2,00 m des limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les dispositions spécifiques figurant au Plan Règlementaire PA10-2 doivent être respectées (étage interdit sur les lots 1 à 3 et 21 à 24, hauteur limitée en dehors des emprises d'implantation).

Pour tous les lots, le niveau fini du seuil du rez-de-chaussée de chaque construction principale et de chaque garage (garage couvert ou préau) devra se situer entre 0,00m et +0,20m par rapport au terrain après travaux, mesuré au droit de l'accès principal du bâti.

Sur le plan masse du dossier de demande de permis de construire, devront être indiquées :

- les cotes NGF projet du niveau fini de voirie ;
- les cotes NGF du niveau fini du seuil du rez-de-chaussée de chaque construction principale et de chaque garage ou préau,
- les cotes NGF du terrain naturel.

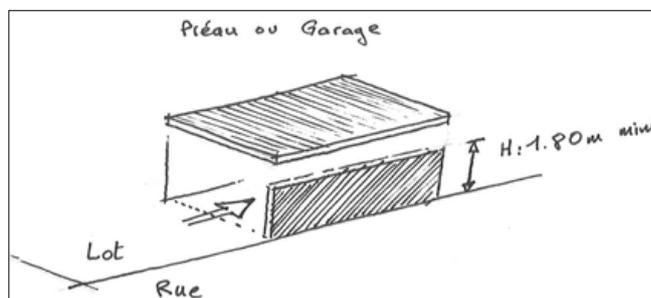
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Généralités

Les teintes des matériaux de façades, de menuiseries, de ferronneries et de toitures sont définies dès la conception du projet. Elles devront respecter le nuancier du Maine et Loire et seront renseignées dans la notice du permis de construire.

11.2 Implantation des constructions :

Pour tout préau et garage automobile, les façades à l'alignement sur voies et emprises publiques qui ne servent pas d'accès au véhicule devront être construites jusqu'à une hauteur minimum de 1,80m (porte et fenêtre néanmoins possibles).



Les annexes doivent être :

- soit accolées à la construction d'habitation ;
- soit implantées à l'alignement d'une voie ou d'un espace public ;
- soit implantées contre une limite séparative (limite latérale ou limite de fond de parcelle).

Les annexes concernent toute construction détachée de la construction d'habitation : garage, abri de jardin, atelier, préau ... (hormis les piscines).

11.3 Façades :

11.3.1 Matériaux :

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

11.3.2 Baies et ouvertures :

Pour les constructions d'habitation, au moins une ouverture (porte, porte-fenêtre, fenêtre...) d'une surface minimale de 0.70 m² doit être réalisée au niveau de la façade bâtie orientée côté voie ou emprise publique, que cette façade soit implantée à l'alignement ou en retrait. Si plusieurs façades sont concernées, la règle s'applique sur chacune d'entre elles.

En outre pour des raisons de sécurité :

- Pas de porte d'entrée s'ouvrant directement sur une voie sans trottoir : créer un porche encastré dans la façade à l'alignement, ou positionner la porte d'entrée sur une autre façade.
- Les volets battants sont interdits sur les façades bâties implantées à l'alignement d'une voie de desserte interne de l'opération sans trottoir ni bande plantée figurant au Plan Règlementaire PA10-2 ou au Plan des Aménagements PA8-2.

11.4 Toitures :

11.4.1 Pentés :

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

11.4.2 Matériaux :

Les éléments de finition, les menuiseries, les descentes d'eaux pluviales, chéneaux, ou tout autre élément technique rapporté, devront s'intégrer harmonieusement à la façade.

Règlement écrit – « Lotissement Le Petit Anjou 1 », Le Pin en Mauges

Les annexes devront être traitées avec le même soin que le volume principal d'habitation ; leur aspect devra être similaire à celui de la construction principale (teinte de la toiture, teinte de l'enduit ou du bardage). Les matériaux précaires ainsi que les bardages ondulés et brillants sont interdits.

11.5 Traitement des abords :

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

11.6 Clôtures :

Les clôtures doivent respecter les dispositions du PLU complétées de celles figurant au Plan Réglementaire PA 10-2.

En outre :

D'une manière générale pour les clôtures sous forme de grillages et/ou de grilles (sur muret ou non) :

- Elles seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés.
- Elles doivent être interrompues en cas de bâti à l'alignement.

D'une manière générale pour les murets et les murs bahuts :

- Pas de grille, grillage, palissade ou tout autre élément de clôture en arrière-plan du muret ou du mur bahut.

Tout système occultant en plastique ou en panneau tressé est interdit.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les lots libres de constructeurs, il est exigé la réalisation de 2 places de stationnement extérieures non closes par logement pouvant être couvertes (préau, pergola) mais pas fermées (garage). Les matériaux non perméables devront être privilégiés pour le revêtement de sol des places de stationnement extérieur.

Dans le cas de constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux et de services telles que définies en Généralités du présent règlement, il est imposé la réalisation sur le lot des places de stationnement nécessaires aux besoins de l'activité.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Pour chaque lot, un coefficient de pleine terre au minimum égal à 25% de la surface du terrain doit être conservé. Ces espaces de pleine terre ne seront donc pas construits, ne comporteront pas de revêtement de sol type cour goudronnée, terrasse pavée ou dallée. Ils seront maintenus en vocation paysagère (pelouse, verger, jardin potager, plantation d'arbres et d'arbustes ...).

Dans l'ensemble du lotissement, les haies de conifères (ex. : thuya, cupressus, ...) ou de persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme, ...) sont interdites.

Toute haie sur limite publique ou séparative, plantée seule ou en accompagnement d'une clôture, devra être constituée d'au moins trois essences indigènes différentes (à titre d'exemple : lilas, charme, houx, églantier, pommier sauvage, noisetier,...) comportant au minimum 50 % de feuilles caduques ou de charmilles.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 15 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du lotissement est limitée à 5310m². Sa répartition par lot est définie dans le tableau ci-après.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, une attestation de surface de plancher sera fournie aux attributaires des lots à la vente de ceux-ci.

Lot	Superficie	Surface de plancher maximale
1	751 m ²	235 m ²
2	432 m ²	215 m ²
3	555 m ²	225 m ²
4	559 m ²	225 m ²
5	453 m ²	220 m ²
6	391 m ²	215 m ²
7	395 m ²	215 m ²
8	313 m ²	210 m ²
9	316 m ²	210 m ²
10	314 m ²	210 m ²
11	508 m ²	220 m ²
12	658 m ²	230 m ²
13	576 m ²	225 m ²
14	437 m ²	215 m ²
15	616 m ²	230 m ²
16	531 m ²	225 m ²
17	458 m ²	220 m ²
18	516 m ²	220 m ²
19	504 m ²	220 m ²
20	527 m ²	225 m ²
21	575 m ²	225 m ²
22	521 m ²	225 m ²
23	542 m ²	225 m ²
24	548 m ²	225 m ²
TOTAL	11 996 m²	5 310 m²