BRISSAC LOIRE AUBANCE (49)
- LES ALLEUDS -

LOTISSEMENT DU PRIEURÉ

JUIN 2024

PA10

RÉGLEMENT ÉCRIT

MAÎTRE D'OUVRAGE

FONCIER AMÉNAGEMENT

51 Chem. de la Brosse
49130 Les Ponts-de-Cé
02 41 44 91 47
e.goudon@foncier-amenagement.fr

ARCHITECTE - URBANISTE

Atelier de l'Aubance

6 Les Charbottières
49320 Brissac Loire Aubance
06 28 61 27 09
contact@atelier-aubance.fr

BUREAU D'ÉTUDES VRD - GEOMÈTRE

INITIO CONSEIL

12 allée Joseph Touchais
DOUÉ-LA-FONTAINE
49700 DOUÉ-EN-ANJOU
02 41 59 10 33
doue@initio-conseil.fr

Sommaire

Préambule p. 3

Définition p. 4

Section 1 - Destinations des constructions, usages des sol et types d'activités p. 4

» 1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites p. 4
» 2. Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières p. 4

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère p. 5

» 3. Volumétrie et implantation des constructions p. 5
» 4. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère p. 6
» 5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions p. 8
» 6. Stationnement p. 8

Section 3 - équipements et réseaux p. 8

» 7. Conditions de desserte par les voies publiques ou privée p. 8
» 8. Conditions de desserte des terrains par les réseaux p. 9

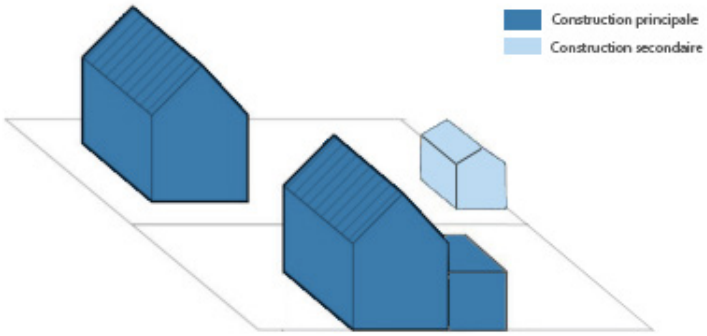
PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «Le Prieuré» situé sur la commune déléguée des Alleuds, commune de Brissac Loire Aubance, parcelle ZE n° 0131 tel que le périmètre est défini sur le plan de composition PA4 du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, précise les règles et servitudes d'intérêt générales imposées sur l'opération « Le Prieuré », conformément aux prescriptions applicables à la zone 1AU du PLU en vigueur. Il est précisé et complété par les dispositions spécifiques du présent document. Il apporte, là où cela est nécessaire, les compléments et précisions propres au lotissement.

Définition

CONSTRUCTION PRINCIPALE :
Ensemble bâti réuni au sein d'une même emprise au sol.



ABRI DE JARDIN :
Annexe destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclettes. Un abri de jardin peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. L'emprise au sol de l'abri de jardin, au sens du présent règlement, ne peut excéder 15 m².

ANNEXE :
Il s'agit d'une construction située sur la même unité foncière que le bâtiment principal. Une annexe est une construction secondaire, de dimension réduite et inférieure à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale (abri de jardin, piscine découverte ou couverte, garage, carport, remise, etc.). L'annexe est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. S'il existe un accès direct, il s'agit d'une extension de la construction principale et non d'une annexe. Les volumes et gabarits des annexes doivent rester secondaires par rapport à celui de la construction principale.

SECTION 1
DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOL ET TYPES D'ACTIVITÉS

1. Usages et affectations des sols, constructions et activités interdites

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

2. Types d'activités et constructions soumises à des conditions particulières

Un seul logement maximum est autorisé par lot libre individuel.
L'opération est essentiellement destinée à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

» La superficie nécessaire à cette activité ne remet pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation.

» L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,

» La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

SECTION 2
CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

3. Volumétrie et implantation des constructions

3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions

3.1.1 Emprise au sol

En sus des dispositions décrites dans le PLU en vigueur l'emprise au sol de l'abri de jardin, au sens du présent règlement, ne peut excéder 15 m².

3.1.2 Hauteur des constructions

En sus des dispositions décrites dans le PLU en vigueur la hauteur maximale des abris de jardin ne pourra excéder 3m au faîtage.

3.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques, aux limites séparatives et aux autres constructions sur une même propriété

3.2.1 Voies publiques et privées / emprises publiques

En sus des dispositions décrites dans le PLU en vigueur pour les dispositions spécifiques détaillées ci-dessous, se référer au plan de composition (pièce PA4) :

- Les constructions devront s'implanter au sein de la zone constructible définie au plan de composition PA4.
- Pour le lot 1, une bande non aedificandi de 5m d'épaisseur et de 15m de longueur est définie en limite du Chemin Vert pour assurer la préservation des arbres existants. Aucune construction ne sera autorisée au sein de cette emprise non constructible.
- Pour les lots 2, 3, 5 et 6, les constructions devront être implanter à l'alignement selon la limite indiquée sur le plan de composition PA4.
- Pour l'îlot, la construction devra être implanter à 2m de la voie, selon la limite indiquée sur le plan de composition, pour un minimum de 30% du linéaire de façade. Le reste de la construction pouvant être implanté en retrait.
- Un seul abri de jardin sera autorisé par lot. Il sera implanté au sein de la zone constructible définie au plan de composition, et obligatoirement implanté à l'arrière de la maison par rapport à l'accès et à l'enclave privative.

3.2.2 Limites séparatives

En sus des dispositions décrites dans le PLU en vigueur les constructions devront s'implanter au sein de la zone constructible définie au plan de composition PA4.

3.2.3 Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

4. Qualités urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

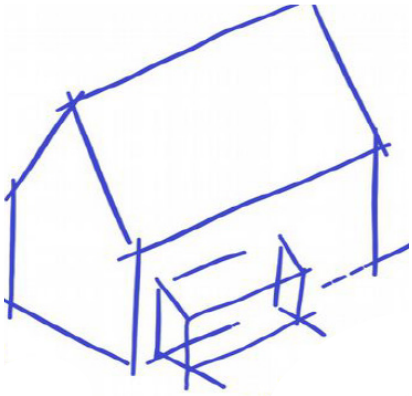
4.1 Caractéristiques architecturales des façades , des toitures des constructions et des clôtures

4.1.1 Principes généraux
Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

4.1.2 Adaptation au sol
Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

4.1.3 Volumétrie

En sus du PLU en vigueur, les constructions devront présenter des volumes simples (plutôt rectangulaire) ou combinaisons avec des volumes structurants, d'arc. Elles devront présenter un pignon étroits (moins de 8m50) et une toiture principale à double pans (pas de croupe). Les toitures terrasse ou monopente sont autorisées pour des volumes secondaires.



4.1.4 Les ouvertures et ordonnancement

En sus du PLU en vigueur, les ouvertures de type baie en bandeau, de type meurtrière ou présentant des dimensionsions plus larges que hautes ne sont pas autorisées.

4.1.5 Façades

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

4.1.6 Toitures

En sus du PLU en vigueur pour les volumes d'expression architecturale traditionnelle, la couverture devra être en ardoise naturelle.

4.1.7 Panneaux solaires et photovoltaïques

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

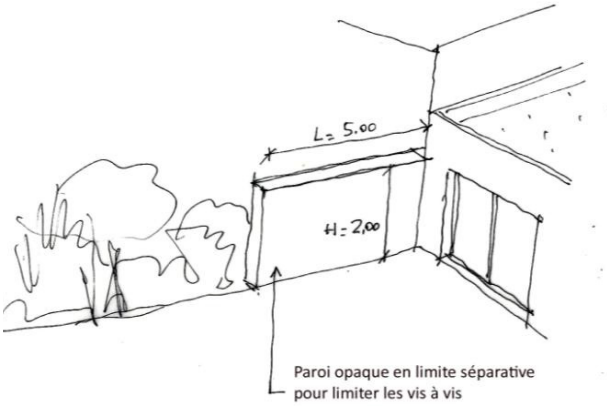
4.1.8 Clôtures

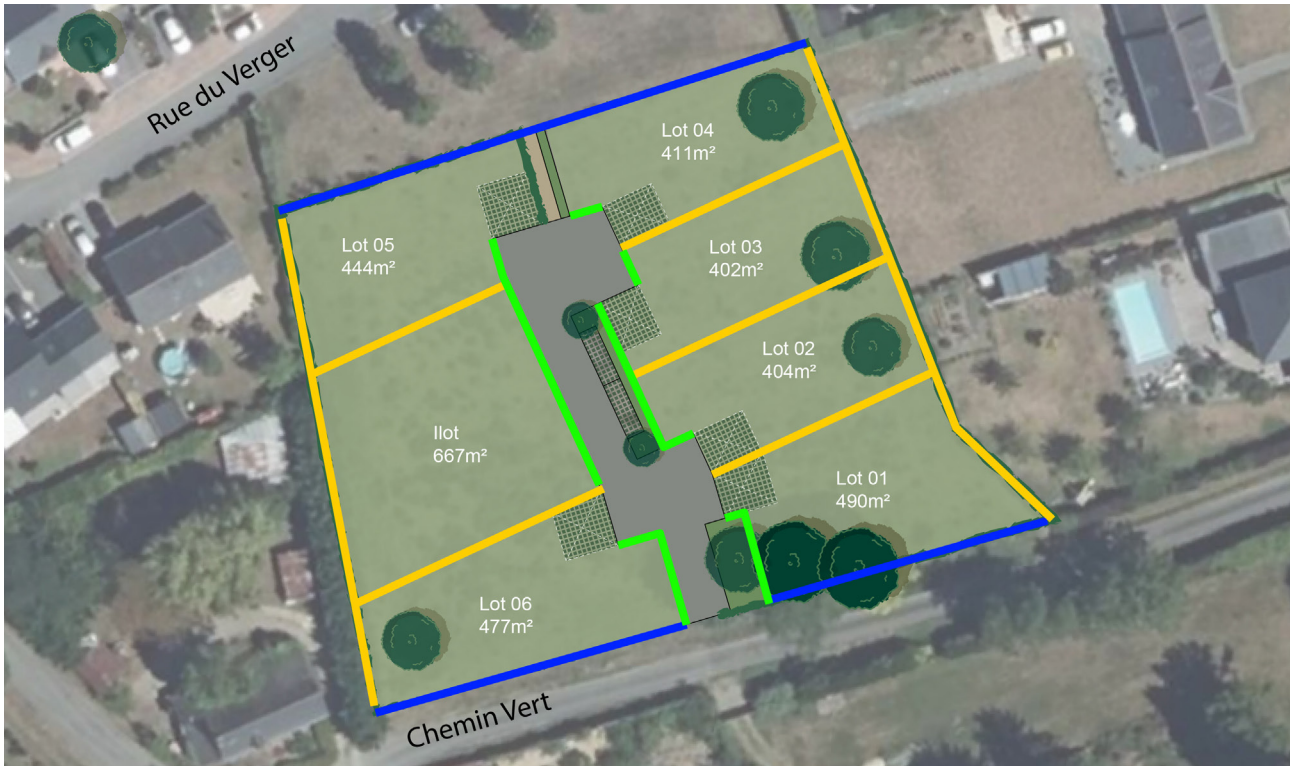
En sus du PLU en vigueur, pour les dispositions spécifiques décrites ci-dessous, se référer au plan de clôtures ci-après :
- En limite d'opération, pour les lots 1, 4, 5 et 6 :
  - » Une haie non monspécifique (à dominante d'essences champêtres ou florales), d'une hauteur maximale de 1,80m.

» Cette haie peut éventuellement être doublée d'un grillage de couleur sombre ou de finition galvanisée, impérativement positionné à l'intérieur de la parcelle derrière la haie afin qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.
» Les lames occultantes, insérées dans le grillage sont interdites.

- En limite de voies et emprises publiques :
» Une haie non monospécifique (à dominante d'essences champêtres ou florales), d'une hauteur maximale de 1.50m. Cette haie peut éventuellement être doublée d'un grillage de couleur sombre ou de finition galvanisée, impérativement positionné à l'intérieur de la parcelle derrière la haie afin qu'il ne soit pas visible depuis l'espace public.
» Dans le cas où la construction est implantée en limite, il pourra être autorisée un muret, d'une hauteur fixée à 0,80 m, qui s'inscrit dans le prolongement de la construction (obligatoirement enduit).
» Pour le lot 01, la clôture sur espace public devra être traitée par du végétal (haie non monospécifique à dominante d'essences champêtres ou florales).

- En limite séparative :
» Une haie non monospécifique (à dominante d'essences champêtres ou florales), d'une hauteur maximale de 1.80m.
» Un grillage de couleur sombre ou de finition galvanisée d'une hauteur maximale de 1.80m. Ce grillage peut éventuellement doublé d'une haie non monospécifique. Les lames occultantes, insérées dans le grillage sont interdites.
» Une clôture bois, lames verticales, ajourées ou pleines, d'une hauteur maximale de 1.80m. Les clôtures grillagées avec lames bois occultantes ne sont pas autorisées.
» Dans le cas où la construction principale serait implantée en limite latérale, il pourra être réalisé en continuité du bâti, en façade arrière, (d'un côté ou de l'autre ou les deux) et sur une longueur maximale de 5 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative, un dispositif visant à limiter les vis-à-vis.Ces éléments pourront prendre la forme d'une paroi opaque utilisant des matériaux en cohérence avec ceux utilisés pour la construction.





4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

5. Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions

5.1 Dispositions spécifiques pour le patrimoine paysager et boisé à préserver

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

5.2 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces impermeabilisées

Les espaces dédiés au stationnement, tels que définit sur le plan de composition PA4 devront être perméables (en limitant l'imperméabilisation aux bandes de roulement) avec des matériaux favorisant l'infiltration des eaux de pluie : bande de roulement en béton et le reste en engazonnement, pavés joints sablé ou gazon, mélange terre pierre engazonné, dalles alvéolaires gravillonnées, dalles alvéolaires plantées, béton drainant, etc ... il sera préférable de végétaliser cette enclave afin d'en limiter l'impact.

5.3 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, aires de jeux et de loisirs

En sus du PLU en vigueur, pour le lot 01, les arbres existants présents sur la parcelle devront impérativement être conservés.

5.4 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

6. Stationnement

En sus du PLU en vigueur, les espaces de stationnement devront être prévus en limite de parcelle sur la voie ouverte à la circulation automobile, suivant les emplacements imposés sur le plan de composition PA4. Pour l'ensemble des lots 1 à 6, le stationnement sera réalisé au sein d'une surface minimale de 5mx60m.

Les aires de stationnement pourront être couvertes par un carport pour lequel l'usage du bois et du métal est vivement recommandé. L'utilisation de matériaux PVC est proscrite.

SECTION 3 - ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

7. Conditions de desserte par les voies publiques ou privée

7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public.

En sus des dispositions du PLU, pour l'ensemble des lots, l'accès à la parcelle est imposé par le plan de composition PA4. Il devra respecter une largeur minimum de 5m. L'accès à d'éventuels garages devra se faire dans le prolongement des espaces de stationnement, définis par le plan de composition PA4.

Les accès automobiles aux lots sont interdits au niveau des espaces verts et des coffrets techniques.

7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de desserte des terrains

Des points de regroupement sont prévus à l'entrée de l'opération, le long du Chemin Vert et sur la rue du Verger. Les bacs individuels y seront déposés uniquement les jours de collecte.

8. Conditions de desserte par les réseaux

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

En sus du PLU en vigueur, les acquéreurs auront l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements seront à leur charge. Avant l'implantation de leur construction, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux réseaux.

8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement

La gestion des eaux pluviales se fera à la parcelle par la mise en œuvre d'un dispositif d'infiltration individuel des eaux de pluie et ce à la charge des acquéreurs.

8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.