

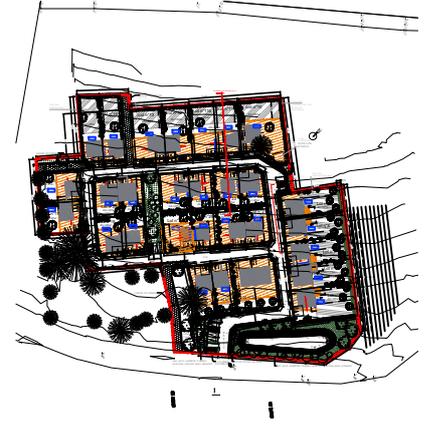


# PA

PERMIS D'AMENAGER

18 / 03 / 2021 IND A

PA - 19-05 - FAB



OPÉRATION /  
AD /

## LOTISSEMENT "LA JOLIETTE"

SECTEUR DU COTEAU DE L'AUBANCE  
49320 BRISSAC LOIRE AUBANCE

MAITRISE D'OUVRAGE /  
AD /  
TEL /

FONCIER AMENAGEMENT  
51 A CHEMIN DE LA BROUSSE - 49300 LES PONTS DE CE  
02 41 44 91 47



MAITRISE D'OEUVRE /  
AD /  
TEL /  
MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME  
189 RUE VOLNEY - 49000 ANGERS  
02 53 91 46 53  
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM



MAITRISE D'OEUVRE /  
AD /  
TEL /  
MAIL /

INITIO CONSEIL  
GEOMETRES EXPERTS FONCIERS ASSOCIES  
12 ALLEE JOSEPH TOUCHAIS - BP 75 - 49 700 DOUE LA FONTAINE  
02 41 59 10 33  
DOUE@INITIO-CONSEIL.FR



GEOMETRE-EXPERT / INGENIERE VRD  
IMMOBILIER / EXPERTISE FONCIERE

PLAN N°    INDICE

ÉCHELLE

PA-10A

RÈGLEMENT ÉCRIT

## PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « **La Joliette** » se situe à Brissac-Quincé, chef lieu de la commune nouvelle de **Brissac Loire Aubance**, située à 15 kilomètres au Sud de la ville d'Angers, chef lieu du département de Maine et Loire (49)

Au dernier recensement de 2012, elle comptait **10 714 habitants** pour un territoire de **41.26 km<sup>2</sup>**.

Le site objet du présent permis d'aménager se situe à l'Est de la commune. Il est délimité au sud par la **rue des Rives de l'Aubance**, à l'est par la **rue du Cormier**, au nord ouest par de l'habitat individuel. Présents à l'ouest de l'opération, le long de la rue des Rives de l'Aubance du **groupe scolaire des Jardins et du pôle d'équipements du Marin**,

Le site est dans le périmètre du **Château de Brissac**, inscrit au titre des monuments historiques depuis le 3 novembre 1958 et le 8 novembre 1966.

ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:

**Le projet est situé en zone 1Aub1 du plan local d'urbanisme de Brissac-Quincé, approuvé le 3 octobre 2011 et sa modification n°1 approuvée le 24 février 2014.**

**La zone 1Aub est une zone à vocation d'habitat au sein de laquelle les constructions sont autorisées dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble**, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissements existants à la périphérie immédiate de la zone ayant une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les dispositions réglementaires retenues pour répondre aux objectifs d'urbanisation et permettre ainsi un bon fonctionnement avec le tissu urbain existant et ce secteur sont la traduction des principes d'aménagement définis au niveau d'une **Orientation d'Aménagement réalisée par l'agence Urban'ism**.

Un règlement spécifique « Cahier des Charges » complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façons plus contraignantes certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible, de l'aspect extérieur des constructions, du traitement des clôtures et des aménagements paysagers.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de ventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

Avant tout travaux, chaque acquéreur aura **l'obligation de réaliser une étude de sol** sur sa parcelle, au regard de la zone d'alea retrait gonflement

## **REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT**

### **ARTICLE 1Aub 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit : Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures et des murets techniques est interdite.

Concernant les abris de jardins, ils ne seront autorisés que dans les périmètres constructibles définis au règlement graphique. Deux cas de figures se présentent =

- **Pour les lots 5 à 9**, leur implantation est imposée.
- **Pour les autres lots**, les cabanons de jardins devront être accolés à l'habitation principale.

### **ARTICLE 1Aub 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières**

Se reporter au règlement du PLU

### **ARTICLE 1Aub 3 – Accès et voirie**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

**Accès** / Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par la voie interne du lotissement depuis la **rue des Rives de l'Aubance**, la voirie aménagée servant d'accès aux constructions pour l'ensemble des lots.

Certains accès aux lots sont figés au règlement graphique. Dans tous les cas, si ils ne sont pas clos et couverts, les stationnements à l'intérieur des lots auront une largeur finie de **5.00 mètres** en façade et de **5.00 mètres** en profondeur, correspondant à deux places de stationnement.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

### **ARTICLE 1Aub 4 – Dessertes par les réseaux**

Se reporter au règlement du PLU

### **ARTICLE 1Aub 5 – Superficie minimale des terrains**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 29 est autorisée, le nombre maximum de lots autorisé sur l'ensemble de l'opération ne pourra cependant pas dépasser 32 lots

**Si division le lot 11 sera divisé en 2 lots de surfaces identiques.**

Il ne sera autorisé qu'un seul et unique logement individuel par lot

Le groupement de deux lots est interdit.

**Concernant le lot 3**, destiné à recevoir de l'habitat groupé, il est autorisé entre 4 et 6 logements groupés.

### **ARTICLE 1Aub 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes défini au règlement graphique.

**Pour les lots 5 à 9**, les abris de jardin devront être édifiés à l'intérieur du polygone d'implantation spécifique

**Pour les autres lots, la construction de cabanon de jardin est autorisée uniquement à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes défini au règlement graphique.**

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique toute construction est interdite à l'exception des clôtures, portails et portillons, et des murets techniques

Pour chaque lot, les orientations des façades principales (axe de la ligne de façade principale) sont fixées au règlement graphique et devront être respectées.

#### **ARTICLE 1Aub 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Toute construction devra être édifiée à l'intérieur du polygone d'implantation

Les accroches, zones d'accroches et les implantations obligatoires en limites séparatives définies au règlement graphique devront être respectées, par l'implantation des constructions principales

Pour répondre à ces implantations obligatoires, l'édification en limite de propriété d'un cabanon de jardin, carport ou pergola ne sera pas accepté. Le volume construit en limite devra donc être habitable et présenter de la surface de plancher.

#### **ARTICLE 1Aub 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

#### **ARTICLE 1Aub 9 – Emprise au sol des constructions**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les annexes et abris de jardin devront être édifiés suivant le PLU en vigueur et le présent règlement, sous condition que ces derniers soient accolés à la construction principale.

#### **ARTICLE 1Aub 10 – Hauteur maximale des constructions**

Se reporter au règlement du PLU

#### **ARTICLE 1Aub 11 – Aspect extérieur**

1 - Généralités : Se reporter au règlement du PLU

2 - Adaptation au sol : Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Au vu de la topographie du site, et afin de limiter les déblais-remblais, **les terrasses et véranda devront être implantées au plus prêt du terrain naturel**. Des emmarchements extérieurs seront si besoin mis en œuvre depuis le niveau +/-0.00 de la construction principale pour y accéder. **Dans tous les cas, les murets de soutènement des terrasses et véranda, s'ils existent, ne pourront dépasser une hauteur finie de 80 cm maximum par rapport au terrain remanié.**

## Exemples d'implantations :

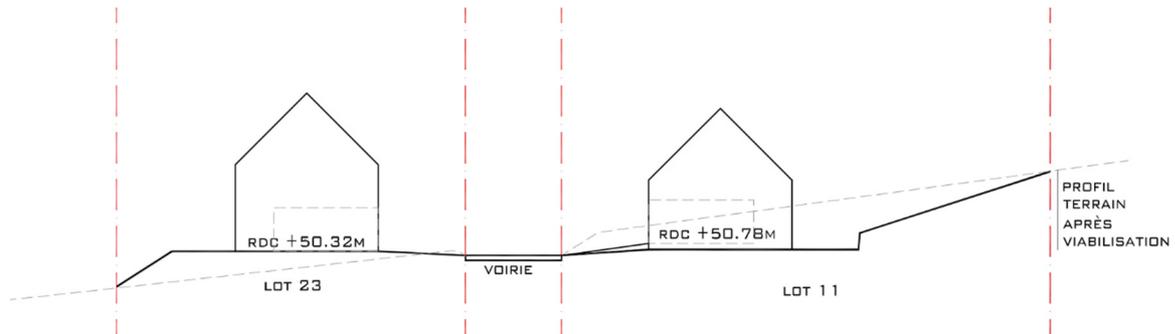


SCHÉMA IMPLANTATION A - IMPLANTATION 2

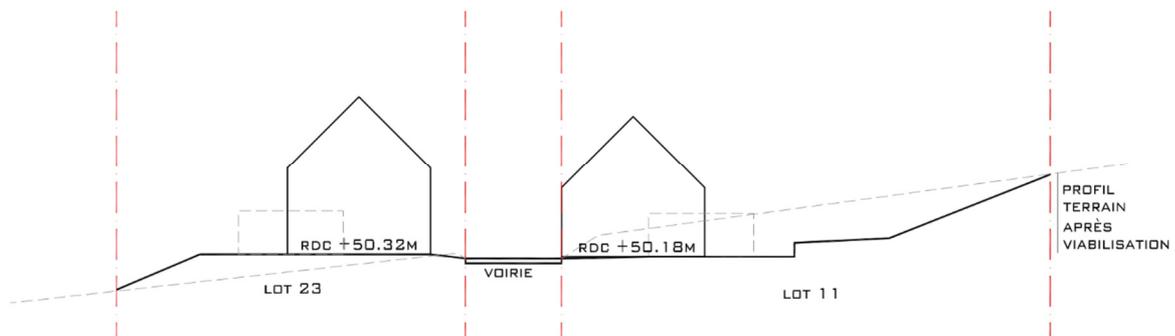


SCHÉMA IMPLANTATION A - IMPLANTATION 1

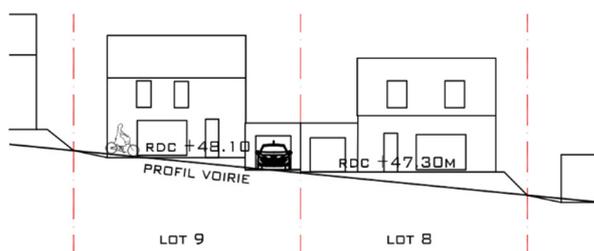


SCHÉMA IMPLANTATION B - IMPLANTATION 1

3 - Façades : Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

**Du fait de la proximité du Château de Brissac, les constructions, leurs matériaux et leur mise en œuvre devront respecter les dispositions traditionnelles.**

**La volumétrie devra respecter des toitures en pente avec des pignons étroits (moins de 8.20m)**

#### **Les constructions à usage d'habitation**

**Les enduits seront de teinte traditionnelle et devront respecter le nuancier départemental et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes. Une couleur différente, plus claire, est autorisée pour les enduits d'encadrement. La référence des enduits devra reprendre ce nuancier (teintes E3, E6 et E9) ou son équivalent suivant le fournisseur (Parex, Weber et Broutin, EGID, PRB, VPI, Saint Astier)**

**Les menuiseries extérieures (portes, fenêtres, porte-fenêtres, lucarnes) seront obligatoirement en bois ou en aluminium. Les chiens assis sont strictement interdits. Les menuiseries en PVC sont strictement interdites.**

Il ne sera utilisé qu'une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée pourra cependant avoir une teinte différente

**Quelle que soit leur nature (PVC, bois ou aluminium), les volets roulants des menuiseries extérieures sont interdits. Le système d'occultation se fera obligatoirement par des volets battants en bois ou en aluminium, dont la couleur devra s'harmoniser avec celle des menuiseries extérieures.**

**Les portes-fenêtres, coulissantes ou battantes, devront obligatoirement présenter une allège pleine de minimum 50cm. Les baies vitrées toute hauteur sont interdites.**

#### **Les annexes et abris de jardin**

Obligatoirement accolés au bâtiment principal, les annexes et abris de jardin devront être traités comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction.

Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être en bois. Annexes et abris ne pourront répondre à eux seuls aux obligations d'implantation en limite de propriété.

4 - Toitures: Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

#### **Les constructions à usage d'habitation**

**Les toitures de la partie habitable seront obligatoirement de type traditionnel en pente, à savoir :**

**- couverture en ardoise avec crochets teintés**

**- traitement du faîtage par lignolet**, afin d'opposer aux vents de pluie dominants une rive de tête qui fera saillie sur l'autre versant.

- seuls les garages et annexes en rez-de-chaussée pourront être couverts soit d'une couverture ardoise ou en zinc, sous condition d'une faible pente, soit d'une toiture terrasse étanchée. Une couverture en bac acier est autorisée sous réserve qu'elle ne soit pas visible depuis l'espace public par la mise en œuvre d'acrotères de minimum 15cm de hauteur au pourtour de la construction.

5 - Châssis de toiture, panneaux solaires ou photovoltaïques: Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

**Les ouvertures en toiture seront obligatoirement de type lucarne\*. Les fenêtres de toit\* 'plates', même encastrées, et les chien-assis\* sont interdits**

\*Lucarne = (altération de l'ancien français *lucanne*, du francique \**lûkinna*, sous l'influence de l'ancien français *luiserne*, lumière, du latin *lucerna*)

Une lucarne est une baie verticale placée en saillie sur la pente d'une toiture, pour donner du jour, de l'aération ou l'accès au comble. La lucarne est composée d'une façade verticale, de deux côtés et d'une couverture généralement à deux ou trois pentes formant des noues avec le pan de toiture principal

\*Chien-assis = Un chien-assis est à l'origine une lucarne de petite dimension propre aux toits à faible pente, couverte par un rampant unique en pente inverse de celle du toit, destinée à assurer principalement une fonction de ventilation. Le chien assis est l'équivalent d'une lucarne retroussée ou « demoiselle »

\*Fenêtre de toit = Une fenêtre de toit est une fenêtre d'au moins 0,8 m<sup>2</sup> percée sur un toit. Dans le langage courant, on utilise souvent le mot « velux » par antonomase, qui est, à l'origine, un nom de marque.

**5 - Clôtures:** Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les clôtures sur voie, si elles existent, seront constituées de grille ou grillage ou tout autre dispositif à claire-voie obligatoirement posées sur un mur bahut de 50 cm.

Sur voirie, portail et portillon auront une hauteur identique à la clôture mise en œuvre et présenteront **une allège pleine de 50 cm**

### **ARTICLE 1Aub 12 – Stationnements**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'espace dédié à l'accès aux lots représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

Si ils ne sont pas clos et couverts, les stationnements à l'intérieur des lots auront une largeur finie de **5.00 mètres** en façade et de **5.00 mètres** en profondeur, correspondant à deux places de stationnement

**Pour le lot 3**, destiné à recevoir de l'habitat groupé, l'aire de stationnement aura une largeur de 15m pouvant glisser sur la largeur de la parcelle, et une profondeur de 5 mètres minimum  
Sur ce lot, aucune voirie interne ne sera autorisée.

### **ARTICLE 1Aub 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés**

**1 - Espaces libres et plantations:** Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les clôtures en limites séparatives entre deux parcelles en fond de parcelles seront à la charge des acquéreurs et devront être conformes aux exigences de la commune et à la réglementation en vigueur.

Elles seront doublées de **plantations en quinconce d'essences locales diversifiées et mélangées**, à caractère champêtre ou florale, avec au minimum 50% de feuilles caduques (plantes grimpantes de type Clématid Montana, Akebia Quinata, Trachelospermum Jasminoïdes, ..., vivaces arbustives de type Agapanthe Bleue, Ail d'ornement, Verveine de Buenos Aires, Acea Rosea)

Les clôtures en limite du domaine public ne comprenant pas l'accès à la parcelle seront à la charge des acquéreurs et devront être conformes aux exigences de la commune et à la réglementation en vigueur.

Elles seront doublées d'une **haie dense d'essence locale**, avec au minimum 50% de feuilles caduques (de types Cotoneaster lactea, Elaeagnus ebbinei, Photinia fraseri 'Red Robin', Choisya, ou similaire)

Etant donnée la déclivité du terrain tous les aménagement de type talus nécessaires à l'adaptation du projet à la parcelle en limite du domaine public **comprenant l'accès à la parcelle devront être végétalisés ou recouverts de matériaux naturels**. L'usage de couvre-sol non naturel (type bâche PVC) est interdit. En cas de végétalisation, il est encouragé la plantation de graminées (Canche Cespitueuse, Luzule Nivale, Laiche Palmée, Herbe aux Ecouvillons, ...) et de vivaces (Gaura, Renouée, Petite Pervenche, Heliotrop d'hiver, Fleurs des Elfes, ...)

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers. (Pyrus Communis 'André Desportes', Prunus Mirabelle de Nancy, ou similaire....). En cas de suppression, les propriétaires devront le remplacer.

Une taille appropriée de l'ensemble des végétaux de chaque parcelle conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté.

#### **ARTICLE 1Aub 14 – Possibilités maximales d'occupation du sol**

Non règlementé

#### **REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER**

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **7840 m<sup>2</sup>** et sera répartie entre les lots comme suit : 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximal pour chaque lot (soit 28 lots x 250 m<sup>2</sup> + le lot n° 3 de 540m<sup>2</sup> + le lot 10 de 300 m<sup>2</sup>). Le nombre maximum de lots projetés est 30.

<b><u>I</u></b>	<b><u>N° lot</u></b>	<b><u>I</u></b>	<b><u>Surface de plancher autorisée</u></b>	<b><u>I</u></b>
	1		250 m <sup>2</sup>	
	2		250 m <sup>2</sup>	
	3		540 m <sup>2</sup>	
	5		250 m <sup>2</sup>	
	6		250 m <sup>2</sup>	
	7		250 m <sup>2</sup>	
	8		250 m <sup>2</sup>	
	9		250 m <sup>2</sup>	
	10		300 m <sup>2</sup>	
	11		250 m <sup>2</sup>	
	12		250 m <sup>2</sup>	
	13		250 m <sup>2</sup>	
	14		250 m <sup>2</sup>	
	15		250 m <sup>2</sup>	
	16		250 m <sup>2</sup>	
	17		250 m <sup>2</sup>	
	18		250 m <sup>2</sup>	
	19		250 m <sup>2</sup>	
	20		250 m <sup>2</sup>	
	21		250 m <sup>2</sup>	
	22		250 m <sup>2</sup>	
	23		250 m <sup>2</sup>	
	24		250 m <sup>2</sup>	
	25		250 m <sup>2</sup>	
	26		250 m <sup>2</sup>	
	27		250 m <sup>2</sup>	
	28		250 m <sup>2</sup>	
	29		250 m <sup>2</sup>	
	30		250 m <sup>2</sup>	
	31		250 m <sup>2</sup>	