

CANDÉ (49)  
- RUE DES PINSONS -

LOTISSEMENT  
«LES HAUTS DE MESLIER 3 ET 4»  
MAI 2026

PA10

RÈGLEMENT ÉCRIT

MAÎTRE D'OUVRAGE

FONCIER  
AMÉNAGEMENT



3 rue René Hatet  
72000 LE MANS  
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



Vincent GUIHAIRE  
Géomètre-Expert D.P.L.G.  
8, Place de la Loge - Segré  
49500 SEGRÉ EN ANJOU BLEU  
Téi: 02.41.92.22.22  
e-mail : geometre@guihaire.fr



8 Pl. de la Loge,  
49700 Segré-en-Anjou-Bleu  
02 41 92 22 22  
geometre@guihaire.fr

# Sommaire

Préambule	p. 3
Définition	p. 4
Article 1AU 1 - Occupations et utilisations des sols interdites	p. 4
Article 1AU 2 - Occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières	p. 4
Article 1AU 3 - Voirie et accès	p. 4
Article 1AU 4 - Desserte par les réseaux	p. 5
Article 1AU 5 - Caractéristique des terrains constructibles	p. 5
Article 1AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	p. 5
Article 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	p. 6
Article 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p. 6
Article 1AU 9 - Emprise au sol	p. 6
Article 1AU 10 - Hauteur des constructions	p. 6
Article 1AU 11 - Aspect extérieur des constructions et de leurs abords	p. 6
Article 1AU 12 - Stationnement des véhicules	p. 8
Article 1AU 13 - Espaces libres - Plantations	p. 8
Article 1AU 14 - Possibilité maximale d'occupation du sol	p. 8

## PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «Les Hauts de Mesliers 3 et 4» situé sur la commune de Candé (49), parcelle OF n°1588 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 «Les Hauts de Mesliers 3 et 4», conformément aux prescriptions applicables à la zone 1AU du PLUi 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

### ABRI DE JARDIN :

Petite construction destinée à protéger des intempéries le matériel de jardinage, outils, machines, mobilier de jardin, bicyclette, etc. Il peut être démontable ou non, avec ou sans fondations. Il est inhabitable et ne peut constituer une dépendance dotée de pièces à vivre. Il est considéré comme une annexe.

### ANNEXE :

Construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. 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. Exemple : réserves, remises, garages, piscines, abris de jardin, etc.

## ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLUi.

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Se reporter au règlement du PLUi en vigueur et complété comme suit :

- » 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.

## ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

Se reporter au règlement du PLUi et complété comme suit :

- » Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.
- » Les accès aux lots se feront obligatoirement par la voie interne du lotissement.
- » Pour l'ensemble des lots, l'accès à la parcelle est imposé et défini par le règlement graphique PA10b. Aucune modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.
- » L'accès à d'éventuels garages devra se faire dans le prolongement des espaces de stationnement, définis par le règlement graphique PA10b.
- » Pour les lots 15 à 21 et 32, 33, un accès piéton en fond de lot donnant sur le chemin rural est autorisé. Dans ce cas, un portillon d'accès sera réalisé suivant les prescriptions indiquées à l'article 1AU11.
- » Pour les autres lots, les accès piétons sont interdits au niveau des espaces verts et des espaces de stationnement.

## **ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Se reporter au règlement du PLUi en vigueur et complété comme suit :

- » 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.
- » Pour les lots 15 à 18, un jardin de pluie devra être réalisé dans l'angle nord-est de la parcelle et sera à la charge de l'acquéreur.
- » Pour l'ensemble des autres lots, la gestion des eaux pluviales sera collective. Elle sera assurée par des noues aménagées le long de la voirie, orientant les eaux vers un bassin de rétention situé au point bas du site, dans l'angle nord-est.

## **ARTICLE 1AU 5 – CARACTÉRISTIQUE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES**

Se reporter au règlement du PLUi et complété comme suit :

- » Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.
- » La subdivision des lots est interdite.
- » Un seul logement maximum est autorisé par lot libre individuel.

## **ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Se reporter au règlement du PLUi et complété comme suit :

- » Pour l'ensemble des lots :
  - La construction principale devra être implantée selon un recul compris entre 3m et 5m maximum, à l'exception du lot 33;
  - L'orientation des façades principales (axe de la ligne de façade principale) devra être parallèle à la voie;
  - Les façades principales pignon sur rue sont autorisées et devront obligatoirement comportées des ouvertures;
  - Aucune façades aveugles ne sera autorisées pour les façades principales;
  - Les éventuels garages seront implantés à 5m, dans le prolongement des places de stationnement prévues au règlement graphique;
  - Les places de stationnement prévues pourront être couvertes d'un éventuel carport. Dans ce cas, il sera implanté en limite de voie.
- » Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les lots 15 à 18 :
  - Pour les lots 15 à 18, une bande non aedificandi de 5m d'épaisseur est définie en fond de lot, en limite nord, pour assurer la création d'un jardin de pluie sur chacun des lots. Aucune construction ne sera autorisée au sein de cette emprise non constructible, à l'exception des cabanons de jardin.
- » Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les lots 20, 21 et 32 :
  - Une bande non aedificandi de 5m d'épaisseur est définie en limite est, pour assurer la création d'une transition paysagère avec le chemin rural et les terrains agricoles. Aucune construction ne sera autorisée au sein de cette emprise non constructible.
- » Des dispositions spécifiques s'appliquent pour le lot 33 :
  - L'implantation de la construction par rapport à la voie de desserte n'est pas réglementée.
  - Une bande non aedificandi de 5m d'épaisseur est définie en limite est, pour assurer la création d'une transition paysagère avec le chemin rural et les terrains agricoles. Aucune construction ne sera autorisée au sein de cette emprise.

## **ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

Se reporter au règlement du PLU en vigueur et complété comme suit :

- » Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les lots 15 à 19, 22 à 31 et 33 à 39 :
  - Au sein de la bande principale, les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou retrait de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 2m.
  - Au delà de la bande principale, les constructions devront respecter un retrait minimum de 3m, à l'exception des cabanons de jardins qui pourront être implantés en limite.
- » Des dispositions spécifiques s'appliquent pour les lots 20, 21 et 32 :
  - Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives ou retrait de celles-ci, sans que ce retrait ne soit inférieur à 2m.

## **ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Se reporter au règlement du PLU en vigueur et complété comme suit :

- » Un seul abri de jardin sera autorisé par lot. Il sera obligatoirement implanté à l'arrière de la maison par rapport à l'accès et à l'enclave privative.

## **ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL**

Se reporter au règlement du PLU en vigueur et complété comme suit :

- » L'emprise au sol de l'abri de jardin, au sens du présent règlement, ne peut excéder 15 m<sup>2</sup>.

## **ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Se reporter au règlement du PLU en vigueur et complété comme suit :

- » La hauteur maximale des abris de jardin ne pourra excéder 3m au faitage.

## **ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DE LEURS ABORDS**

Se reporter au règlement du PLU en vigueur et complété comme suit :

Expression architecturale :

- » Pour l'ensemble des lots, il est autorisé des constructions d'expression architecturale traditionnelle ou de style contemporain.
- » Afin d'assurer une harmonie de la construction, un maximum de trois matériaux de parement est requis.
- » La couleur pourra être véhiculée par les matériaux bruts (béton, bois, zinc...) ou être « rapportée » : peinture, enduit... Pour une certaine sobriété de la construction, un maximum de trois teintes est autorisé par construction.
- » Les descentes d'eaux pluviales seront discrètes (avec des matériaux naturels tel que le zinc, ou de la couleur de l'enduit, ou autrement mais en harmonie avec la composition générale). L'usage du PVC est interdit.

Toitures :

- » Dans le cas d'une construction d'expression architecturale traditionnelle, la toiture devra être à 2 pans et respecter un angle compris entre 37° et 45°. L'usage de l'ardoise sera obligatoire.
- » Dans le cas d'une construction d'expression architecturale contemporaine, les toitures plates ou monopente sont autorisées.
- » D'autres types de toiture sont autorisées dans le cas d'un recours à une architecture contemporaine (zinc, bac acier, toit terrasse, toit végétalisé, etc). Les toitures devront alors s'inscrire en harmonie avec la construction.

### Façades:

- » Les élévations donnant sur l'espace public seront tout particulièrement soignées.
- » Les murs pignon orientés sur la voie d'accès devront présenter des ouvertures.
- » Aucune façade aveugle ne sera autorisée sur la voie d'accès.
- » Le bardage en bois est autorisé à condition de respecter l'utilisation de lames verticales.
- » Les revêtements composites imitation bois sont autorisés.
- » L'usage du PVC est interdit pour les descentes d'eaux pluviales ainsi que pour les bardages.
- » Pour les menuiseries extérieures (portes, fenêtres à l'exception des fenêtres de toit et porte de garage), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade.

### Les annexes

- » Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction.
- » Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 15 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être en bois.

### Clôtures :

En sus du PLUi en vigueur pour les dispositions spécifiques décrites, se référer au plan de clôtures ci-dessous :

- » En limite d'emprise publique :  
Grillage à mouton d'une hauteur fixée de 1.20m, doublé impérativement d'une haie non monospécifique.  
Pour les lots 15 à 21 et 32, 33, un portillon d'accès piéton donnant sur le chemin rural peut être créé. Il devra être réalisé en bois et sera limité à 1,20 m de hauteur.

- » En limite de voie :  
Si clôture il y a, celle-ci devra être en bois, lames verticales et ajourées, d'une hauteur fixée de 1.20m. Les clôtures grillagées avec lames bois occultantes ne sont pas autorisées. Possibilité de doubler la clôture par du végétal, à l'intérieur de la parcelle, d'une hauteur maximale de 1.20m. .  
Dans le cas où la clôture serait implantée en recul de la voie, en continuité du bâti, l'espace libre compris entre la voie et la clôture devra impérativement être planté.

- » En limite séparative :
  - Un grillage de couleur sombre ou de finition galvanisée d'une hauteur maximale de 1.50m. Doublé obligatoirement d'une haie non monospécifique.
  - Une clôture bois, lames verticales, ajourées ou pleines, d'une hauteur maximale de 1.50m.
  - Les lames occultantes bois ou PVC insérées dans le grillage sont interdites.



## **ARTICLE 1AU 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Se reporter au règlement du PLUi et complété comme suit :

- » 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 règlement graphique. Deux places de stationnement minimum sont imposées sur chacune des parcelles.
- » Les aires de stationnement devront être traitées avec un revêtement semi-perméable (exemple : pavé engazonné, bande roulante, mélange terre pierre, etc.).
- » Les espaces dédiés au stationnement obligatoire devront rester non clos mais pourront accueillir un carport pour lequel l'usage du bois et du métal est vivement recommandé. L'utilisation de matériaux PVC est proscrite.
- » Si garage il y a, celui-ci devra s'implanter dans le prolongement des places de stationnement.

## **ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

Se reporter au règlement du PLUi et complété comme suit :

- » Toutes les plantations en limites de parcelle devront être composées de plusieurs espèces. Les massifs et plantes grimpantes monospécifiques sont donc proscrits.
- » Pour les lots 20, 21, 32 et 33, une haie, non monospécifique, devra obligatoirement être réalisée en limite avec le chemin rural (limite est).
- » Pour les lots 20, 21, 32 et 33, au moins un arbre de hautes tiges devra être planté dans la bande non constructible de 5m.
- » Dans le cas où la clôture donnant sur la voie serait implantée en recul de celle-ci (clôture dans la continuité du bâti), l'espace libre compris entre la voie et la clôture devra impérativement être planté.
- » Les espaces dédiés au stationnement, tels que définis sur le règlement graphique 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, etc.

## **ARTICLE 1AU 14 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à 6 250 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 25 lots x 250 m<sup>2</sup> = 6 250 m<sup>2</sup>)