

## 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 « **Les Cordelles** » se situe sur la commune de **Saint-Barthélémy-d'Anjou** en périphérie Est de la ville d'Angers, chef lieu du département de Maine et Loire (49). Elle comptait **9 611 habitants** au 1<sup>er</sup> janvier 2017 pour un territoire de **14.6 km<sup>2</sup>** (données INSEE, date de référence statistique 1<sup>er</sup> janvier 2014)

Le site objet du présent permis d'aménager se situe à l'Ouest de la commune, le long de la **rue des Cordelles**

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

Le projet est situé en **zone UC** du Plan Local d'Urbanisme communautaire d'Angers Loire Métropole, approuvé en février 2017

**La zone UC est une zone urbaine à dominante d'habitat**, caractérisée par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire.

Le projet est dans le périmètre de **l'Opération d'Aménagement et de Programmation concernant le secteur Reux / Cordelles / Rillerie** de la commune de Saint-Barthélémy-d'Anjou. Il est rappelé que des dispositions communes sont applicables à toutes les zones, voir Titre II, p17 et suivantes du PLU communautaire.

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 reventes 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.

## REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

### **ARTICLE UC 1 – Types d'occupation ou utilisation des sol interdits**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

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

### **ARTICLE UC 2 – Types Occupation ou d'utilisation du sol autorisés soumis à conditions particulières**

Se reporter au règlement du PLU

### **ARTICLE UC 3 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

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 (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

Le règlement graphique impose pour tous les lots un recul de la construction par rapport à la voirie interne d'au moins 5.00 mètres afin de permettre le stationnement de deux voitures sur la parcelle et de créer une bande végétalisée.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques.

**Le lot 1** devra présenter une **marge de recul de minimum 3 mètres par rapport à sa limite séparative Nord avec la rue des Cordelles**

**Le lot 6** devra présenter une **marge de recul de minimum 3 mètres par rapport à sa limite séparative Ouest avec l'espace vert EV1**

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée. 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 UC 4 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

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 (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

Si elles existent, les accroches, zones d'accroches et les implantations obligatoires en limites séparatives définies au règlement graphique devront être respectées.

### **ARTICLE UC 5 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 6 – Emprise au sol des constructions**

Non réglementé

### **ARTICLE UC 7 – Hauteur maximale des constructions**

Se reporter au règlement du PLU

## **ARTICLE UC 8 – Aspect extérieur des constructions et aménagements de leurs abords**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

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

Les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs et les toitures végétalisés sont autorisés.

Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente

### **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 peu importantes (inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup> d'emprise au sol), la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation, ou en toiture terrasse. 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 12 m<sup>2</sup> d'emprise au sol) pourront être en bois.

### **Les clôtures**

Les limites latérales et les fonds de parcelles seront obligatoirement clos par une clôture grillagée, rigide ou semmi rigide. Les clôtures en limites séparatives seront doublées de plantations en quinconce d'essences locales diversifiées et mélangées, à caractère champêtre ou florale.

Se référer au règlement graphique.

## **ARTICLE UC 9 – Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les clôtures entre parcelles seront agrémentées de plantations implantées en quinconce de part et d'autre de la clôture tel qu'indiqué sur le règlement graphique.

**Dans la bande des 5.00 mètres** l'espace laissé libre par les stationnements extérieurs sera obligatoirement à végétaliser suivant les recommandations de la pièce graphique « **Principe Aménagement Paysager** », jointe au présent règlement.

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

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers. En cas de suppression, les propriétaires devront le remplacer.

## **ARTICLE UC 10 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques**

Se reporter au règlement du PLU.

Aucun approvisionnement en réseau énergétique local (de type réseau de chaleur) n'est présent à proximité du projet. Il n'a pas été prévu d'aménagement ou de réseaux traitant cette problématique.

Les acquéreurs des lots seront cependant encouragés à rechercher une orientation du bâti la plus favorable possible vis-à-vis de l'ensoleillement de leur lot pour profiter au maximum d'apports calorifiques solaires.

## **ARTICLE UC 11 – Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées**

### **Accès /**

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

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique

Dans tous les cas, les accès aux lots auront une largeur finie de **6.00 mètres en façade**, excepté le lot 4 avec une largeur finie de **5.00 mètres en façade**, et de **5.00 mètres en profondeur**, correspondant à deux places de stationnement

## **ARTICLE UC 12 – Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics**

Se reporter au règlement du PLU

## **ARTICLE UC 13 – Obligations imposées en matière d'aires de stationnement**

Se reporter au règlement du PLU applicable à toutes les zones (Titre II, chap. 5) 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.

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

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **1500 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 6 lots x 250 m<sup>2</sup> = 1 500 m<sup>2</sup>)