

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.441.3 et suivants, et R.442.3 et suivants 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 Hauts de Meslier** » se situe sur la commune **Candé**, située à 40 kilomètres à l'Ouest de la ville d'Angers, chef lieu du département de Maine et Loire (49)
Au dernier recensement de 2016, la commune de **Candé** comptait **2845 habitants** pour un territoire de **4.91 km²** (source INSEE)

Le site objet du présent permis d'aménager se situe au Nord Ouest de la commune, au lieu dit « **Meslier** »

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

Le projet est situé en zone AUb du plan local d'urbanisme.

La zone AUb comprend les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation pour permettre le développement à court et moyen terme de l'agglomération.

La parcelle cadastrale constituant l'unité foncière du futur lotissement « **Les Hauts de Meslier** » est référencée **section F n°1738**

Cette parcelle représente une surface graphique de **16 918 m²**.

La surface graphique correspond à la superficie de l'opération prises sur les limites apparentes à partir du relevé topographique réalisé par le bureau d'études Guihaire.

La surface du périmètre de l'opération est de **10 439 m²**.

Un règlement spécifique 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.

En complément, un cahier des charges s'imposera aux colotis.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT
--

ARTICLE Aub 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

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 Aub 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions particulières

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE Aub 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, 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 **5.00 mètres** en façade, et une profondeur de **5.00 mètres**, correspondant à deux places de stationnement.

Pour les **lots 10 et 11**, cette largeur est portée à **6.00m**

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

ARTICLE Aub 4 – Dessertes par les réseaux

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE Aub 5 – Caractéristique des terrains constructibles

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 14** est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.

ARTICLE Aub 6 – Implantation des constructions 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

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, 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 Aub 7 – 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.

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

Non réglementé

ARTICLE Aub 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE Aub 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur des constructions et 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 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 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 m² d'emprise au sol) pourront être en bois.

Les clôtures

Les clôtures entre deux parcelles seront doublées de plantations en quinconce d'essences locales diversifiées et mélangées, à caractère champêtre ou florale.

Se référer au règlement graphique.

ARTICLE Aub 12 – Stationnement des véhicules

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.

ARTICLE Aub 13 – Espaces libres - Plantations

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les clôtures entre parcelles seront agrémentées de plantations d'essences locales diversifiées et mélangées, 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 le long des voies internes, l'espace laissé libre à côté des stationnements extérieurs sera à privilégier végétalisé.

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 des arbres de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers, conformément au document graphique PA9=

Lots 1 à 6 = obligation de planter des arbres en limite Sud

Lot 7 = obligation de planter des arbres en limite Sud et Ouest

Lot 8 = obligation de planter des arbres en limite Ouest

Lots 9 et 10 = obligation de planter des arbres en limite Nord et Ouest

Lots 11 à 13 = obligation de planter des arbres en limite Nord

Lot 14 = obligation de planter des arbres en limite Nord et Est

En cas de suppression, les propriétaires devront les remplacer.

ARTICLE Aub 14 – possibilités maximales d'occupation du sol

Non réglementé

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **3 500 m²** et sera répartie entre les lots comme suit : **250 m² de surface de plancher maximal pour chaque lot** (soit 14 lots x 250 m² = 3500 m²)