



PERMIS D'AMENAGER

OPÉRATION /
AD /

LOTISSEMENT "LES FRESRIES 2"

VOIE DES FRESRIES - VAL D'ERDRE-AUXENCE
COMMUNE DÉLÉGUÉE DU LOUROUX BÉGONNAIS

MAÎTRISE D'OUVRAGE /
AD /
TEL /

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

MAÎTRISE D'ŒUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
15 BIS RUE DE LA ROE - 49100 ANGERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM

MAÎTRISE D'ŒUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

CABINET VINCENT GUIHAIRE - GEOMETRE EXPERT
8 PLACE DE LA LOGE 49500 SEGRÉ EN ANJOU BLEU
02 41 92 22 22
GEOMETRE@GUIHAIRE.FR



FONCIER AMÉNAGEMENT

rdb architectes
STÉPHANE ROISNARD ARCHITECTE DPLG



Cabinet Vincent GUIHAIRE
Géomètre-Expert D.P.L.G.
8 place de la Loge 49500 SEGRÉ EN ANJOU BLEU
Tél:02.41.92.22.22
geometre @ guihaire.fr



GEOMETRE-EXPERT
ORDRE DES GEOMETRES EN ANJOU BLEU

PLAN N° INDICE

PA-10A B

RÈGLEMENT ÉCRIT

ÉCHELLE

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 Fresries 2** » se situe sur la commune nouvelle de **Val d'Erdre-Auxence créée le 15 décembre 2016, commune déléguée du Louroux-Béconnais**, située à 28 kilomètres à l'Est de la ville d'Angers, chef lieu du département de Maine et Loire (49)

En 2014, la commune déléguée du Louroux-Béconnais comptait **3 082 habitants** pour un territoire de **65.7 km²**, **soit une densité de 47 hab / km²**. **Composée aussi des communes déléguées de La Cornuaille et Villemoisin**, la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence compte désormais 4818 habitants au premier janvier 2015 (source INSEE)

Le site objet du présent permis d'aménager se situe au Nord de la commune, le long de la **voie des Fresries**.

La composition du projet prévoit la création de :

- **13 lots et 1 ilot** à usage d'habitations individuelles avec des surfaces de **400 m² à 582m² pour les lots et 1433 m² pour l'ilot**
- **une voie principale** en sens unique depuis la rue Hector BERLIOZ. Cette voie de 5m rejoindra au Sud-Ouest la rue Claude DEBUSSY
- **un espace vert** enherbé à l'Est
- **un cheminement piétonnier** qui fera la jonction avec le lotissement du square **Maurice RAVEL**.

Le site de l'opération étant classé en zone sismique « Aléa Moyen » et au regard de la nature argileuse des sols, une étude de sol devra être réalisée avant tout projet de construction.

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

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

La zone Ub est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat. Elle participe ainsi à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg.

La parcelle cadastrale constituant l'unité foncière du futur lotissement « **Les Fresries 2** » est référencée **section N n°2049 pour partie** et représente une surface graphique de **9 209 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.

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 UB 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 UB 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 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, **excepté pour l'ilot A**

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, **excepté pour les lots 25 et 26 qui auront une largeur finie de 5.10m**

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

ARTICLE UB 4 – Dessertes par les réseaux

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 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 22 à 34** est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.

Le regroupement de 2 lots est interdit.

L'ilot A pourra faire l'objet d'une subdivision en plusieurs parcelles, car destiné à recevoir un programme de logements de type « Habitat groupé »

ARTICLE UB 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 UB 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.

En raison d'une **servitude de passage** des eaux pluviales en fond de parcelle des **lots 27 à 32**, **une bande de retrait de 3.00m est imposée**, aucune construction n'y est autorisée.

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

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

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

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.

Pour les lots 25 et 26, les clôtures en fond de parcelle donnant sur l'espace public devront être végétalisées sur le domaine privatif, avec des essences locales diversifiées et mélangées, à caractère champêtre ou florale.

Se référer aux documents PA9 ind. A. « Document graphique » et PA10A ind. A « Principe d'aménagement paysager »

ARTICLE UB 12 – Stationnement

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 est représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

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.

Se référer aux documents PA9 ind. A. « Document graphique » et PA10A ind. A « Principe d'aménagement paysager »

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

En raison d'une **servitude de passage** des eaux pluviales en fond de parcelle des **lots 27 à 32**, une bande de retrait de 3.00m est imposée, aucune plantation n'y est autorisée.

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 UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est fixée à **3250m²** pour les lots **22 à 34** et sera répartie entre les lots comme suit : 250 m² de surface de plancher maximal pour chaque lot (soit 13 lots x 250 m² = 3250 m²)

Pour l'**îlot A**, la surface de plancher est fixée à **1000 m²**