

Département : MAINE-ET-LOIRE

Commune : MONTJEAN-SUR-LOIRE
commune déléguée de MAUGES-SUR-LOIRE

Localisation : Rue Albert-René BIOTTEAU, Chemin de l'Orthionnerie

Permis d'Aménager "L'Orthionnerie "

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT

51 A Chemin de la Brosse
49130 LES PONTS E CE

T:02.41.44.91.47



Maître d'oeuvre

Géomètre
Bureau d'études VRD



18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholet@airegeo.fr

REGLEMENT ECRIT

PA 10a

Dossier : C.090.2016_160990

Date : Mars 2017

Fichier : C.090.2016_160990-PA_PLA-Ind0A.dwg

Modifié le :

Objet :

**En application de l'article R.442-6 du Code de l'Urbanisme,
dans le cadre du permis d'aménager du Lotissement « L'Orthionnerie ».**

SOMMAIRE

| | |
|---|-----------------------------|
| TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES | 2 |
| CHAMP D'APPLICATION..... | 2 |
| TITRE II - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME. | 2 |
| ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES | 2 |
| ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES | 2 |
| ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES..... | 2 |
| ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX | 2 |
| ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES..... | 3 |
| ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES . ET EMPRISES PUBLIQUES..... | 3 |
| ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES..... | 3 |
| ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE | 3 |
| ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS..... | 4 |
| ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS | 4 |
| ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE..... | 4 |
| ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT | 4 |
| ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL | 4 |
| ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES..... | ERREUR ! SIGNET NON DEFINI. |
| REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER | 5 |

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

TITRE II - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, supplémentaires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement.

Aucun accès direct depuis la Rue Albert-René BIOTTEAU ni depuis le Chemin de l'Orthionnerie ne sera autorisé.

Les accès aux lots 5, 6, 13, 14, 18 et 19 sont figés au règlement graphique.

Les autres accès aux lots sont donnés à titre indicatif au règlement graphique.

Les accès aux lots auront une profondeur minimum de 5.0 mètres sur une largeur minimum en façade :

- de 4.0 mètres pour le lot 13.
- de 5.0 mètres pour les lots 14 et 19.
- de 6.0 mètres pour les autres lots.

Conformément avec le mode de collecte des déchets en vigueur sur la commune, chaque acquéreur devra déposer ses déchets uniquement les jours de collecte :

- le long de la voie de desserte interne, pour l'îlot A, ainsi que les lots 1 à 4 et 9 à 11.
- sur les aires de regroupement prévues à cet effet et située le long de la voie de desserte du projet, pour les autres lots.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Servitude pour réseaux :

L'îlot A est grevé d'une servitude de passage pour réseaux sur sa limite Nord sur une largeur de 3.00m mètres.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les constructions principales devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

Un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies publiques devra être respecté pour la construction des garages.

A l'intérieur de cette zone, les constructions principales pourront s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un retrait minimum de 2.0 mètres par rapport à l'alignement de ces voies.

L'implantation d'annexes en limite de voies est interdite.

A l'intérieur ou en dehors des zones constructibles définies au règlement graphique, les annexes pourront s'implanter :

- soit en limite d'espaces verts publics,
- soit avec un retrait minimum de 2.0 mètres des voies, stationnements et espaces verts.

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. L'implantation des constructions devra rechercher l'orientation la plus favorable possible en termes d'ensoleillement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les constructions principales devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

A l'intérieur de cette zone, les constructions principales pourront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 2.0 mètres par rapport aux limites séparatives.

A l'intérieur ou en dehors des zones constructibles définies au règlement graphique, les annexes pourront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit avec un recul minimum de 2.0 mètres par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des constructions sur plusieurs limites séparatives est admise.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les acquéreurs des lots auront à charge de conserver et d'entretenir les murs présents sur leur parcelle. Afin de protéger les murs existants, seuls les acquéreurs des lots 4 et 9 pourront réaliser une percée de 6.00 mètres de largeur maximum uniquement au niveau de leur accès au lot.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

La zone d'implantation de l'accès au lot devra être dimensionnée pour permettre du stationnement extérieur type parking du midi.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les haies monospécifiques, les laurier palme, thuyas et cyprès sont à proscrire.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La Surface Plancher Globale retenue sera de **4 600 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

| N° lot | SURFACE PLANCHER maximale (m²) |
|---------------|--|
| 1 | 200 |
| 2 | 200 |
| 3 | 200 |
| 4 | 200 |
| 5 | 200 |
| 6 | 200 |
| 7 | 200 |
| 8 | 200 |
| 9 | 200 |
| 10 | 200 |
| 11 | 200 |
| 12 | 200 |
| 13 | 200 |
| 14 | 250 |
| 15 | 250 |
| 16 | 250 |
| 17 | 200 |
| 18 | 200 |
| 19 | 250 |
| Ilot A | 600 |
| TOTAL | 4 600 |