

SAINT-BARTHÉLÉMY-D'ANJOU (49)  
- 40 BD DE LA ROMANERIE -

LOTISSEMENT  
«LE CLOS DE LA ROMANERIE»  
AVRIL 2025

PA10

RÈGLEMENT

MAÎTRE D'OUVRAGE

FONCIER  
AMÉNAGEMENT



3 rue René Hatet  
72000 LE MANS  
02 41 44 91 47  
[e.goudon@foncier-amenagement.fr](mailto: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](mailto:contact@atelier-aubance.fr)

BUREAU D'ÉTUDES VRD - GEOMÈTRE

INITIO  
CONSEIL

12 allée Joseph Touchais  
DOUÉ-LA-FONTAINE  
49700 DOUÉ-EN-ANJOU  
02 41 59 10 33  
[doue@initio-conseil.fr](mailto:doue@initio-conseil.fr)

# Sommaire

Préambule	p. 3
Définition	p. 4
Section 1 - Dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions	p. 4
» 1. Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	p. 4
» 2. Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisées soumis à conditions particulières	p. 4
Section 2 - Dispositions relatives aux caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères	p. 4
» 3. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	p. 4
» 4. Implantation par rapport aux limites séparatives	p. 5
» 5. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	p. 5
» 6. Emprise au sol des constructions	p. 5
» 7. Hauteur maximale des constructions	p. 5
» 8. Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	p. 5
» 9. Obligations imposées en matière d'espaces libres et de plantations	p. 7
» 10. Obligations imposées en matière de performance énergétique	p. 7
Section 3 - Dispositions relatives aux équipements et réseaux	p. 7
» 11. Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privée	p. 7
» 12. Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics	p. 7
» 13. Obligations imposées en matière d'aire de stationnement	p. 8
» 14. Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de télécommunication	p. 8

## **PRÉAMBULE**

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement «Le clos de la Romanerie» situé sur la commune de Saint-Barthélemy-d'Anjou, parcelles ZA n° 0375 et 0076 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 « Le clos de la Romanerie », conformément aux prescriptions applicables à la zone UC 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.

## SECTION 1

### DISPOSITIONS RELATIVES À L'USAGE DES SOLS ET À LA DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

#### 1. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLUi en vigueur.

#### 2. TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISÉES SOUMIS À CONDITIONS PARTICULIÈRES

- » 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.

## SECTION 2

### DISPOSITIONS RELATIVES AUX CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGÈRES

#### 3. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En sus des dispositions décrites dans le PLUi en vigueur pour les dispositions spécifiques détaillées ci-dessous, se référer au plan de composition (pièce PA4) :

- » Les constructions devront s'implanter au sein de la zone constructible définie au plan de composition PA4.
- » Pour les lots 1, 4, 6 et 7, la construction devra s'implanter à l'alignement suivant la ligne d'accroche indiquée au plan de composition. Pour le lot 4, l'implantation devra se faire pour 100% de la limite indiquée. Pour les lots 1, 6 et 7 cette règle est réduite à 50% minimum.
- » Pour les lots 1, 2 et 3, une bande non aedificandi de 5m d'épaisseur est définie en fond de lot, en limite du boulevard de la Romanerie, pour assurer la création d'un alignement d'arbres. Aucune construction ne sera autorisée au sein de cette emprise non constructible.

- » Pour les lots 5 6 et 7, une bande non aedificandi de 2m d'épaisseur est définie en fond de lot, en limite d'espace commun. Aucune construction ne sera autorisée au sein de cette emprise, à l'exception des cabanons de jardin.

#### 4. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

En sus des dispositions décrites dans le PLU en vigueur, les constructions devront s'implanter au sein de la zone constructible définie au plan de composition PA4 :

- » Pour les lots 3, 4 et 5, une bande non aedificandi de 2m d'épaisseur est définie en limite d'espaces privé, pour assurer la préservation du boisement existant. Aucune construction ne sera autorisée au sein de cette emprise, à l'exception des cabanons de jardin.

#### 5. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

- » 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.

#### 6. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

En sus des dispositions décrites dans le PLU en vigueur, l'emprise au sol de l'abri de jardin, au sens du présent règlement, ne peut excéder 15 m².

#### 7. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

En sus des dispositions décrites dans le PLU en vigueur, la hauteur maximale des abris de jardin ne pourra excéder 3m au faîtage.

#### 8. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

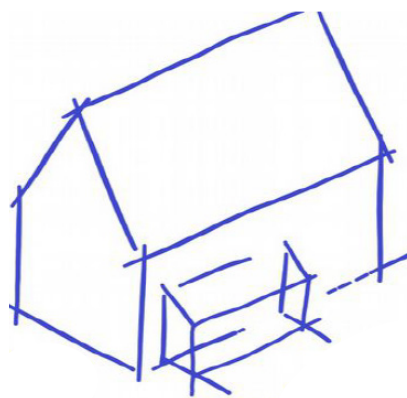
En sus du PLU en vigueur :

##### Volumétrie:

Les constructions devront présenter des volumes simples (plutôt rectangulaire) ou combinaisons avec des volumes structurants, d'architecture traditionnelle. Elles devront présenter un pignon étroits (moins de 8m50) et une toiture principale à double pans (pas de croupe). Les toitures terrasse ou monopente sont autorisées pour des volumes secondaires.

##### Toitures

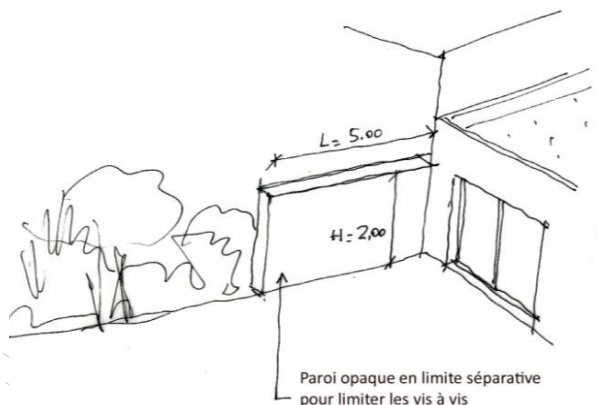
Pour les volumes d'expression architecturale traditionnelle, la couverture devra être en ardoise naturelle.



## Clôtures

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

- En limite d'opération, pour les lots 1, 2 et 3 : 
  - » Conservation de la clôture existante composée d'un mur bahut rehaussé d'un grillage et accompagné d'une haie.
- En limite de voies : 
  - » Si clôture il y a, celle-ci devra être en bois, lames verticales et ajourées, d'une hauteur maximale 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 d'emprises publiques : 
  - » Une clôture bois, lames verticales et ajourées, d'une hauteur maximale de 1.50m. 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.
- En limite séparative : 
  - » Une haie non monospécifique (à dominante d'essences champêtres ou florales), d'une hauteur maximale de 1.80m.
  - » Un grillage de couleur sombre ou de finition galvanisée d'une hauteur maximale de 1.80m. Ce grillage peut éventuellement doublé d'une haie non monospécifique. Les lames occultantes, insérées dans le grillage sont interdites.
  - » Une clôture bois, lames verticales, ajourées ou pleines, d'une hauteur maximale de 1.80m. Les clôtures grillagées avec lames bois occultantes ne sont pas autorisées.
  - » Dans le cas où la construction principale serait implantée en limite latérale, il pourra être réalisé en continuité du bâti, en façade arrière, (d'un côté ou de l'autre ou les deux) et sur une longueur maximale de 5 mètres et une hauteur maximale de 2 mètres en limite séparative, un dispositif visant à limiter les vis-à-vis. Ces éléments pourront prendre la forme d'une paroi opaque utilisant des matériaux en cohérence avec ceux utilisés pour la construction.



## **9. OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS**

En sus des dispositions décrites dans le PLUi en vigueur :

- » Un accompagnement paysager du boulevard de la Romanerie devra être préservé. Un alignement d'arbres sera planté en fond des lots 1 à 3.
- » Dans le cas où la clôture donnant sur la voie serait implantée en recul de celle-ci, en continuité du bâti, l'espace libre compris entre la voie et la clôture devra impérativement être planté.
- » Les espaces dédiés au stationnement, tels que défini sur le plan de composition PA4 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, béton drainant, etc ... il sera préférable de végétaliser cette enclave afin d'en limiter l'impact.
- » Les arbres existants présents sur la parcelle devront être conservés, autant que possible, sous réserve de leur état sanitaire.

## **10. OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE DE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE**

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLUi en vigueur.

## **SECTION 3**

### **11. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉE**

En sus des dispositions du PLUi, pour l'ensemble des lots, l'accès à la parcelle est imposé par le plan de composition PA4. L'accès à d'éventuels garages devra se faire dans le prolongement des espaces de stationnement, définis par le plan de composition PA4.

### **12. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS**

En sus du PLUi en vigueur, 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.

Un point de regroupement des bacs d'ordures ménagères est prévu à l'entrée de l'opération. Les bacs individuels y seront déposés uniquement les jours de collecte.

### **13. OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRE DE STATIONNEMENT**

En sus du PLUi en vigueur, 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 plan de composition PA4. Deux places de stationnement minimum sont imposées sur chacune des parcelles.

Les aires de stationnement pourront être couvertes par un carport pour lequel l'usage du bois et du métal est vivement recommandé. L'utilisation de matériaux PVC est proscrite.

## 14. OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE TÉLÉCOMMUNICATION

Pas de dispositions spécifiques en sus du PLU en vigueur.

## 15. POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de Plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 1700 m<sup>2</sup>. Sa répartition est définie dans le tableau ci-dessous.

LOT	SURFACE DE PLANCHER EN M <sup>2</sup>
1	200
2	200
3	200
4	200
5	250
6	200
7	200
8	250