

## **PA10. Règlement littéral**

### **Commune de Mauges-sur-Loire Opération : « Le Clos du Rivage »**

Le présent règlement, en application des textes en vigueur, précise les règles imposées sur l'opération « Le Clos du Rivage », conformément aux prescriptions applicables du PLU en vigueur.

Seuls certains articles sont concernés.

**Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.**

En cas de contradiction avec le PLU, pour une règle moins contraignante que celle de ce dernier, seul le règlement du PLU s'appliquera.

Il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition (Cf. PA4).

## Table des matières

<b>TABLE DES MATIERES</b>	<b>2</b>
<b>SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 – AFFECTATION DES SOLS OU NATURE DES ACTIVITES EXERCEES	3
ARTICLE 2 – INTERDICTION DE CONSTRUIRE	3
ARTICLE 3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	3
<b>SECTION 2 : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</b>	<b>3</b>
ARTICLE 4 – QUALITE DU CADRE DE VIE	3
HAUTEUR	3
IMPLANTATION	3
CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES ET PAYSAGERES	4
PREOCCUPATIONS ENVIRONNEMENTALES	7
ARTICLE 5 – DENSITE	7
ARTICLE 6 – STATIONNEMENT	7
<b>SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMPLACEMENTS RESERVES</b>	<b>8</b>
ACCES	8
EAU POTABLE	8
ASSAINISSEMENT	8
EAUX PLUVIALES	8
ELECTRICITE, TELEPHONE, TELEDISTRIBUTION, COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	9
COLLECTE DES DECHETS MENAGERS	9
<b>ANNEXE 1 : TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES</b>	<b>10</b>
<b>ANNEXE 2 – IMPLANTATION</b>	<b>11</b>
MESURAGE ET BORNAGE	11
IMPLANTATION	11

## Section 1 : Affectation des sols et destination des constructions

### Article 1 - Affectation des sols ou nature des activités exercées

L'aménagement est essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires est autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette 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.

### Article 2 - Interdiction de construire

Les sous-sols ne sont pas autorisés.

### Article 3 - Mixité sociale et fonctionnelle

*Sans objet*

## Section 2 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

### Article 4 - Qualité du cadre de vie

#### Hauteur

La hauteur des futures maisons doit respecter le PLU en vigueur à la date de délivrance du Permis d'Aménager.

La hauteur des annexes non accolées ne doit pas excéder 2.50m.

#### Implantation

##### Généralités

L'implantation des maisons doit tenir compte de plusieurs critères :

- L'ensoleillement,
- La gestion de la mitoyenneté,
- La perception des volumes depuis l'espace public,
- L'aménagement paysager de la parcelle.

##### Zones constructibles

Plusieurs types de zonage peuvent être représentés sur les emprises privatives des lots :

- **Une zone constructible de la construction principale et l'ensemble des annexes** (piscines, annexes non accolées de type abri de jardin, bûchers ou annexe de piscine). L'ensemble des constructions doivent donc se situer dans cette zone
- **Une bande d'accroche de 5m de large pour le volume principal.** Un point d'accroche obligatoire de la construction principale doit être réalisé dans une bande de 0 à 5m définie sur le plan de composition pour les lots 1 à 4, 9 et 10

Ces règles d'implantation seront traduites graphiquement au niveau de chaque plan de vente individuel des lots.

Lorsque les constructions ne jouxtent pas la limite latérale, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être **au moins égale à 2m**.

Ce recul pourra être réduit jusqu'à 50cm, en cas d'abri de jardin.

### Implantation de l'annexe non accolée

Tous les locaux de services tels que le garage, la buanderie, le séchoir, le préau, ... seront obligatoirement inclus dans le volume de l'habitation. Seuls les abris de jardins, les bûchers, les piscines et les annexes de piscine pourront être implantés séparément de l'habitation.

**Une seule annexe non accolée sera autorisée par lot en plus d'une éventuelle piscine.**

Elle sera implantée à l'arrière de la construction et devra respecter les zones constructibles.

(Cf. PLU + PA4)

### Caractéristiques architecturales, urbaines et paysagères

#### Généralités

Pour des démarches relevant d'une architecture contemporaine et/ou d'une démarche environnementale et énergétique poussée, d'autres matériaux que ceux définis dans cet article pourront être autorisés.

Les extensions et annexes devront être en harmonie avec la construction principale.

Les futures constructions devront être intégrées dans une réflexion globale. Une diversité de volumes bâtis sera encouragée, mais tout en restant dans des formes sobres et compactes et en lien avec l'architecture des maisons avoisinantes. Les effets de modénature rapportés seront proscrits.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie, ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Il est fortement conseillé dans la conception des projets d'opter soit pour une **architecture résolument traditionnelle**, soit **résolument contemporaine**, en adéquation avec son temps et répondant aux mieux aux contraintes énergétiques par des volumes simples fermés sur le nord et ouverts côté sud.

L'adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les paraboles sont interdites sur la façade principale de la construction.

Les installations liées à la desserte énergétique des constructions (pompe à chaleur...) devront être implantées de manière à être invisibles des voies publiques et être dissimulées par des écrans végétaux.

#### Façades

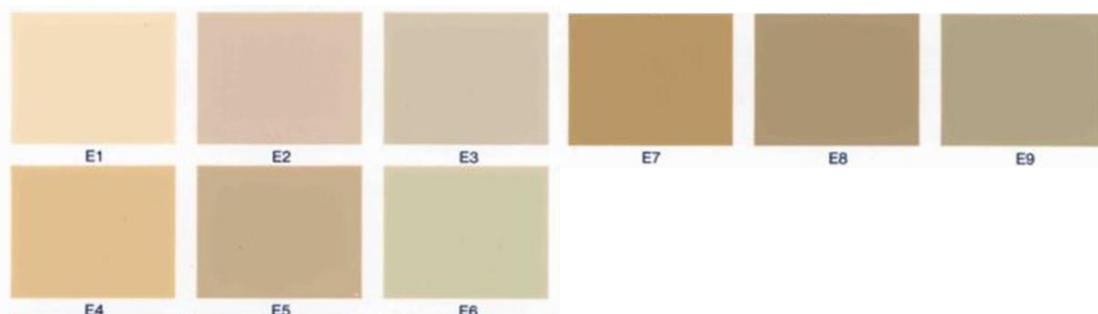
**Deux teintes maximums seront acceptées par construction** (le matériau naturel étant considéré comme une teinte).

Les teintes des matériaux devront être clairement indiqués dans le dossier de permis de construire.

Seules les finitions « lisses » et « grattées » seront acceptées.

Les teintes d'enduits devront s'inspirer des teintes du nuancier départemental du Maine et Loire.

Teintes d'enduits du nuancier départemental :



### Toitures

Un sens de faitage de la toiture du volume principal est préconisé, excepté pour les lots 5 et 6, celui-ci est indiqué au plan de composition.

Les éléments techniques tels que capteurs solaires ou éléments de ventilation devront être intégrés au mieux dans la toiture.

Les toitures terrasses et les toitures végétalisées sont autorisées.

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

### Clôtures

Dans le cadre du projet d'aménagement, il est défini plusieurs types de dispositifs de clôtures envisageables en fonction de leur situation. Il n'est pas obligatoire de se clore, seule la plantation de la haie pour les clôtures de type 1 est obligatoire. Si des clôtures sont souhaitées, les dispositifs de clôtures devront respecter les types de clôture définies ci-dessous :

- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec la parcelle agricole à l'est des lots 5, 6 et 7 (type 1) ;
- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec un espace commun ou hors lotissement (type 2) ;
- Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative entre deux lots privés (type 3) ;

L'implantation des constructions principales et annexes sur les lots prévaut sur l'implantation de ces clôtures. Autrement dit, ces clôtures peuvent prendre place aux endroits laissés libres par les constructions et conformément aux règles édictées ci-dessous.

Il est rappelé que la hauteur des clôtures est mesurée par rapport au terrain naturel avant travaux sur le terrain concerné.

Les éventuels murs de soutènement servant à retenir les terres situées en dessous du terrain naturel du lot ne constituent pas des clôtures et ne rentrent donc pas dans la réglementation spécifique aux clôtures ci-dessous.

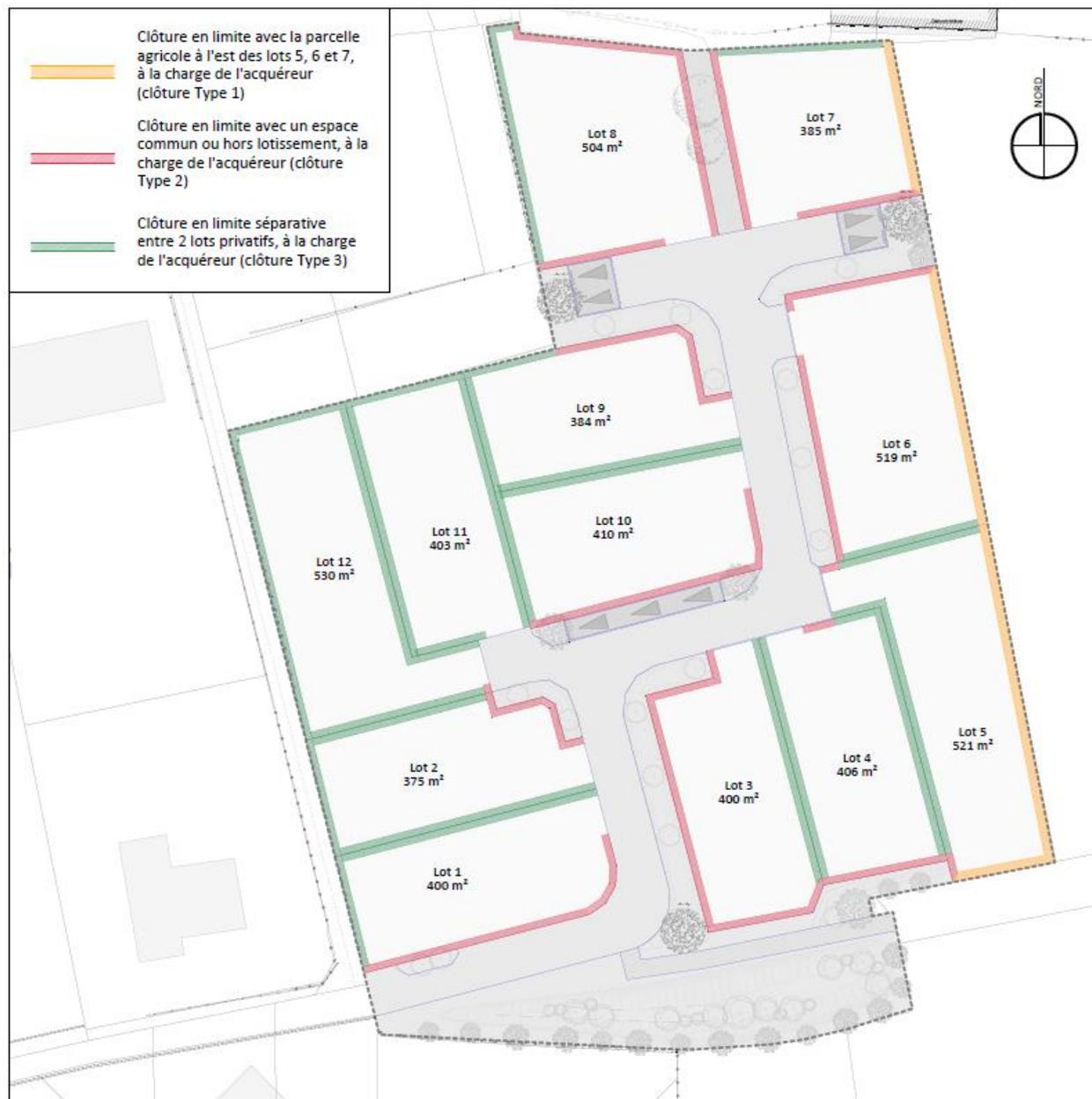


Figure 1- Plan de situation des différentes typologies de clôtures privées

### Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec la parcelle agricole à l'est des lots 5, 6 et 7 (type 1)

Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec la parcelle agricole à l'est des lots 5, 6 et 7 et au sud du lot 5 sont obligatoires conformément aux préconisations de l'OAP.

Ils seront constitués obligatoirement d'une haie vive d'essences variées et locales.

Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites.

Cette haie pourra être doublée par un grillage souple plastifié gris, d'un treillis soudé gris, une ganivelle en bois ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) de 1.80m de hauteur maximum sur poteaux de même type. Ce grillage pourra être implanté en limite de propriété.

Sur ces limites, les lattes occultantes à intégrer au grillage seront autorisées uniquement en bois ou aspect bois.

Les plaques de soubassement sont interdites.

L'ensemble des éléments qui composent cette clôture sont à la charge de l'acquéreur.

### Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite avec un espace commun ou hors lotissement (type 2)

Les dispositifs de clôtures situées en limite avec un espace commun seront constitués d'une haie vive d'essences variées et locales.

Cette dernière pourra être doublée par un grillage souple plastifié gris, d'un treillis soudé gris, une ganivelle en bois ou un grillage de type « ursus léger » (=grillage à mouton) sur poteaux de même type. Ce grillage pourra être implanté en limite de propriété.

Les haies mono-spécifiques, comprenant une seule essence seront interdites.

Sur ces limites, les lattes occultantes en PVC ne seront pas autorisées.

La hauteur totale du dispositif ne doit pas dépasser 1.50m.

Les plaques de soubassement sont interdites.

L'ensemble des éléments qui composent cette clôture sera à la charge de l'acquéreur.

### Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative entre deux lots privatifs (type 3)

Les dispositifs de clôtures et haies situées en limite séparative doivent être conforme aux règles du PLU en vigueur au jour de la demande de pose de clôture.

Les haies monospécifiques sont interdites. Elles doivent être obligatoirement d'essences variées et locales.

Les plaques de soubassement d'une hauteur maximale de 30cm, surmontées d'un grillage, sont autorisées.

L'ensemble des éléments qui composent cette clôture sont à la charge de l'acquéreur.

### Préoccupations environnementales

Les surfaces imperméabilisées doivent être réduites au maximum en évitant toute imperméabilisation non nécessaire et en utilisant autant que possible des revêtements de sol poreux.

## Article 5 - Densité

*Sans objet*

## Article 6 - Stationnement

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies. Il ne devra pas apporter de gêne à la circulation générale.

Afin d'assurer en dehors des voies publiques le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, chaque acquéreur de lot libre sera tenu d'aménager sur sa parcelle une enclave privative **non close et non couverte de 5m de large sur 5m de profondeur minimum** permettant le stationnement de deux véhicules.

La position de l'enclave devra être conforme au plan de composition pour tous les lots.

*(Cf PA4)*

## Section 3 : Equipements, réseaux et emplacements réservés

### Accès

Deux places de stationnement minimum seront imposées sur chacun des lots.

Un seul accès automobile par parcelle sera autorisé. Cet accès devra présenter une largeur de 5m par 5m de profondeur minimum.

### Eau potable

Sans objet

### Assainissement

Sans objet

### Eaux pluviales

Les eaux pluviales ne devront, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Afin de limiter l'apport en Eaux Pluviales par surverse ou débordement sur les espaces communs du lotissement et les espaces naturels en contrebas, **l'acquéreur devra mettre en place sur son emprise privative un ouvrage d'infiltration** conformément à la réglementation de Mauges Communauté à savoir gérer **61 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé**.

Les Eaux Pluviales de ces ouvrages hydrauliques privatifs ne devront en aucun cas être déversées sur les parcelles voisines et/ou riveraines.

N'ayant pas connaissance des futurs projets de construction à cette étape de l'opération, la gestion pluviale au sein des lots sera définie dans le dossier de Permis de Construire, soumis à validation par Mauges Communauté.

#### Rappel de la réglementation pluviale de Mauges Communauté :

Le facteur de concentration (R) correspond au rapport entre la surface active et la surface d'infiltration sur le lot.

$$R = \frac{\text{Surface active}}{\text{Surface d'infiltration}}$$

Selon les tests de perméabilité réalisés sur site, le facteur de concentration (R) est égal à :

- **7** pour les lots 1 à 6 présentant une perméabilité correcte ;
- **4** pour les lots 7 à 12 présentant un sol peu ou pas infiltrant

- ✓ Comment calculer la surface active de son lot ?

Pour réaliser les calculs de gestion des Eaux Pluviales de son lot, on calcule tout d'abord la surface active qui représente sa surface réellement totalement imperméabilisée.

Pour cela, on détermine les superficies de chaque type de surface présentant le même coefficient d'imperméabilisation.

Nature de la surface	Coefficient d'imperméabilisation
Surface en enrobé	100%
Surface dédiée à la construction	100%
Surface semi-perméable (pavés engazonnés, stabilisé...)	50%
Espaces verts	30%

La surface active (Sa) est calculée selon la formule suivante :

$$Sa = \text{Surface enrobé} \times 1 + \text{Surface construction} \times 1 + \text{Surface semi-perméable} \times 0.5 + \text{Surface espaces verts} \times 0.3$$

- ✓ Comment calculer la surface d'infiltration (Si) nécessaire à la gestion des Eaux Pluviales de son lot ?

Une fois la surface active déterminée, il est possible d'en déduire la surface d'infiltration minimum à mettre en place sur l'emprise privative de son lot afin de gérer les Eaux Pluviales à la parcelle.

La surface d'infiltration minimum (Si) est calculée selon la formule suivante :

$$Si = \frac{Sa}{R}$$

- ✓ Exemple :

Le lot 2 d'une surface totale de 375m<sup>2</sup> contient les caractéristiques suivantes :

- Une maison de 120m<sup>2</sup> au sol ;
- Une surface de stationnements privatifs en pavés engazonnés de 30m<sup>2</sup> ;
- Une terrasse en béton de 15m<sup>2</sup> ;
- Un jardin de 210m<sup>2</sup>.

La surface active correspondante est égale à :  $120 \times 1 + 30 \times 0.5 + 15 \times 1 + 210 \times 0.3 = \underline{213 \text{ m}^2}$

Le lot 2 a un facteur de concentration de 4.

La surface d'infiltration minimum à mettre en place sur le lot est par conséquent de :  $213 / 4 = \underline{53.3 \text{ m}^2}$

En fonction de la situation des lots sur le projet et de la topographie, le surverse de ces ouvrages d'infiltration en cas de forte pluie se fera préférentiellement soit :

- Vers la voie de desserte et les noues (pour l'ensemble des lots hormis les lots 3 à 5) ;
- Directement vers les noues au sud créées dans le cadre des travaux d'aménagement pour les lots 3 à 5.

Compte tenu des tests d'infiltration réalisés sur site, une infiltration en profondeur est à éviter (tranchée drainante, cuve d'infiltration, ...). Il est préconisé au contraire, la mise en place de structure d'infiltration en surface (jardin de pluie, noue, échelle de pluie, ...). (<https://www.maugescommunaute.fr/vivre-et-habiter/eau-potable-assainissement/eaux-pluviales/>)

Les propriétaires seront également encouragés à récupérer les eaux pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il sera préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci devront être positionnés à l'arrière de la maison et sagement intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public. Les cuves en plastique seront interdites côté rue.

## Electricité, téléphone, télédistribution, communications électroniques

Sans objet

## Collecte des déchets ménagers

Les jours de collecte, chaque acquéreur sera tenu d'apporter son bac au niveau de l'emplacement prévu, un marquage au sol sera réalisé pour indiquer les emplacements.

Hors jours de collecte, les conteneurs doivent être stockés de manière à ne pas être visibles depuis les espaces communs ou publics. A ce titre, un espace destiné au stockage des bacs en attente de collecte devra être aménagé sur le terrain d'assiette ou au sein même de la construction.

Il est interdit de déposer sur cette aire tout déchet autre que ménager (ferraille, déchets verts, gravats...). Les poubelles doivent être déposées au maximum la veille de la collecte et ne doivent pas y rester après la collecte.

## Annexe 1 : Tableau de répartition des surfaces

Les surfaces des lots ci-dessous sont provisoires et seront définitives qu'après bornage des lots.

N°	Typologie	Surface totale des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher maximum
1	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
2	Lot Libre	375 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
3	Lot Libre	400 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
4	Lot Libre	406 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
5	Lot Libre	521 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
6	Lot Libre	519 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
7	Lot Libre	385 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
8	Lot Libre	504 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
9	Lot Libre	384 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
10	Lot Libre	410 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
11	Lot Libre	403 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
12	Lot Libre	530 m <sup>2</sup>	1	1	170 m <sup>2</sup>
<b>TOTAL</b>		<b>5237 m<sup>2</sup></b>	<b>12</b>	<b>12</b>	<b>2040 m<sup>2</sup></b>

Il est prévu un reliquat de 360m<sup>2</sup> de surface de plancher supplémentaire que le lotisseur pourra distribuer à sa convenance à un ou plusieurs lots. La surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 2400m<sup>2</sup>.

## Annexe 2 - Implantation

### Mesurage et bornage

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par le Géomètre Expert de l'opération nommé par le lotisseur et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, l'implantation des bornes, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan de masse annexé à la demande de Permis de Construire. Ce plan devra comporter les altitudes NGF de la voirie définitive et des différents réseaux (haut et bas) ainsi que quelques points du terrain naturel.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais vérifier le plan et le bornage de son lot.

### Implantation

Afin d'éviter les inconvénients graves pouvant résulter d'une erreur commise dans l'emplacement des maisons, l'acquéreur devra obligatoirement faire exécuter l'implantation du bâtiment par le Géomètre Expert de l'opération. Cette implantation comprendra la mise en place d'au minimum quatre points définissant un polygone dans lequel sera édifiée la construction.

À cet effet le pétitionnaire fournira au Géomètre Expert de l'opération 15 jours au minimum avant le début des travaux, les plans validés de son permis de construire. A l'occasion de cette mission, le Géomètre Expert de l'opération vérifiera le bornage du lot et remettra en place les bornes manquantes.

À partir de ce moment, l'acquéreur et son constructeur seront seuls responsables de la conservation des points implantés et des bornes en place. Les frais de remise en place de toute borne manquante seront à la charge de l'acquéreur. Pour cette mission, il sera consigné chez le notaire, le jour de la vente, la somme de 480€ HT pour les constructions à la charge de l'acquéreur, qui sera versé au Géomètre Expert de l'opération sur présentation de sa facture après intervention.

Géomètre Expert de l'opération :

*AGEIS - Géomètre Expert*

*15, rue Papiou de la Verrie - Bât Maine*

*49000 ANGERS*

*02.52.35.22.03*

*angers@ageis-ge.fr*