

MAITRISE D'OUVRAGE

Commune de Bourgneuf en Mauges

Les Bareilleries

PERMIS D'AMÉNAGER

PROJET

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Date: Avril 2015

Modifications

STADE

PA

n° pièce

10a

ÉQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

AGENCE 7 LIEUX – *mandataire*
Paysage et urbanisme
SC Glangeaud/Rachez
1, rue de l'Échappée
49123 Champtocé sur Loire
tél : 02 41 39 73 13 / fax : 02 41 43 32 57

GCA

Hydratop
Bureau d'étude EAU

Malvoisine
49460 Écuillé
tél. : 02.41.95.71.90

DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique au lotissement « les Bareilleries».

OBJET ET PORTEE

Les dispositions du présent règlement s'imposent aux particuliers comme aux personnes morales de droit public et de droit privé, sans préjudice des prescriptions résultant de législations spécifiques susceptibles d'avoir des effets sur l'occupation du sol, du sous-sol, et du sursol.

Sont également applicables à cette zone, en sus du droit des tiers, les dispositions générales présentées dans le règlement d'urbanisme en vigueur. (règlement du PLU arrêté le 15.01.2007 Modifié le 9 décembre 2013)

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

DIVISION DE LA ZONE ET AFFECTATION

Le territoire couvert par « les Bareilleries» est en 1UA1 au PLU.

Il est décomposé en 23 lots cessibles à vocation résidentielle et d'un macro lot, îlot A, de 4 logements minimum.

La superficie totale du lotissement est de 18 839,15 m² pour 27 logements minimum, soit une densité de 14,33 log/ha.

Les espaces du lotissement indiqués au plan de masse (PA4) se décomposent de la manière suivante :

- Espaces communs		
Voirie/stationnement	2 755 m ²	14,95 %
Espaces communs, hors voirie et stationnement (espaces verts, cheminements piétons, bassins...)	3 195 m ²	17,34 %
- Espaces privatifs		
Surface totale des lots	12 474 m ²	67,71 %

Superficie totale du lotissement (Contenance cadastrale)	18 424 m²	100%

DEFINITIONS

Annexe : Construction détachée de la construction principale (abri de jardin, garage, remise....).

Dépendance : Construction accolée à la construction principale (garage, buanderie, remise, abris...)

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

En sus du règlement d'urbanisme en vigueur les occupations ou utilisations du sol suivantes sont interdites :

- toutes constructions dont l'usage pourrait engendrer des nuisances sonores ou olfactives sont interdites.
- La réalisation de sous-sols accessibles depuis l'extérieur est interdite.
- Les piscines et leurs équipements spécifiques dépassant plus de 60 cm par rapport au terrain naturel sont interdits.

ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

Dans cette zone, sont autorisées les opérations d'aménagement ou de constructions d'habitations individuelles. Des constructions destinées à l'usage de professions libérales pourront être autorisées dans la mesure où leur activité ne nécessite pas l'accueil d'une clientèle ou de personnels perturbant l'organisation du lotissement. Elles seront soumises à l'accord préalable de la municipalité.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès aux lots doit être conforme aux indications du règlement graphique PA 10b du lotissement.

Le règlement graphique dénommé PA 10b impose des caractéristiques particulières à chaque lot:

- un linéaire interdit à l'accès véhicule
- une zone de stationnement

ARTICLE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Sans objet

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

La construction principale s'implante dans la zone constructible de chaque parcelle conformément au plan de règlement graphique dénommé PA 10b.

Les annexes inférieures ou égales à 12 m² peuvent être implantés en dehors de la zone constructible.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique du lotissement impose sur les parcelles n° 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25 et 26 une mitoyenneté en tout ou partie de la construction, la partie non alignée aura un recul de 3 mètres minimum.

Les piscines et leurs installations techniques sont autorisées dans la zone constructible : elles doivent être implantées en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 7 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère (muret en bordure de toitures-terrasses permettant le relevé d'étanchéité).

La hauteur maximale des constructions est limitée à R+1 (Rez-de-chaussée + 1 étage) avec au maximum 6 mètres à l'égout de toit (dalle) ou 7 mètres au sommet de l'acrotère et 7 mètres au faitage.

Pour les lots n° 16 et 17, afin de limiter les ombres portées sur les parcelles riveraines, sur une partie de la zone constructible, la hauteur des constructions est limitée à un Rez-de-chaussée (R) avec un maximum de 3,30 mètres à l'égout de toit (dalle) ou 4 mètres à l'acrotère.

ARTICLE 8 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 Généralités

Se conformer au règlement d'urbanisme en vigueur, article Ub11.

Les couleurs sombres s'apparentant à l'architecture locale sont autorisées (ex. : référence à un mur de pierres).

L'enduit blanc pur est interdit.

Toitures

Les toitures autorisées sont :

- Les toitures à double pente. La pente autorisée est de 25% à 35 % (hormis pour la toiture végétalisée)
- Les toitures monopente avec une pente maximale de 13 % sous condition :
 - de limiter la largeur de la façade du pignon à 7 m (hors débords de toiture),
 - uniquement en Rez-de-Chaussée (hauteur au faitage limitée à 4 m).
- Les toitures terrasse non végétalisée, sous condition :
 - uniquement en Rez-de-Chaussée (hauteur à l'acrotère limitée à 4 m).

Les toitures en pente peuvent être :

- en tuiles de terre cuite de type canal ou demi-ronde ou similaire, de teinte rouge naturel uni, vieilli ou panaché.
- en métal laqué de teinte mate et unie, rouge ou ocre rouge proche de la teinte naturelle des tuiles ; la couleur grise est interdite.
- Végétalisées

Les couvertures en tôle galvanisée à nu sont interdites.

les toitures courbes sont interdites.

Façades

Se conformer au règlement d'urbanisme en vigueur, article Ub11.

Annexes

L'annexe est traitée à l'identique du bâtiment principal en terme d'aspect ou en bardage bois naturel, d'aspect naturel.

Éléments techniques

Les éléments techniques (ex. : citernes de récupération des eaux de pluie...) doivent être intégrés au bâtiment en général ou aux aménagements paysagers de la parcelle.

2 Les clôtures en limite ou retrait du domaine public (voies, espaces verts, stationnement...)

Afin de favoriser l'insertion paysagère du nouveau quartier des Bareilleries, les clôtures bordant l'espace public de la rue seront :

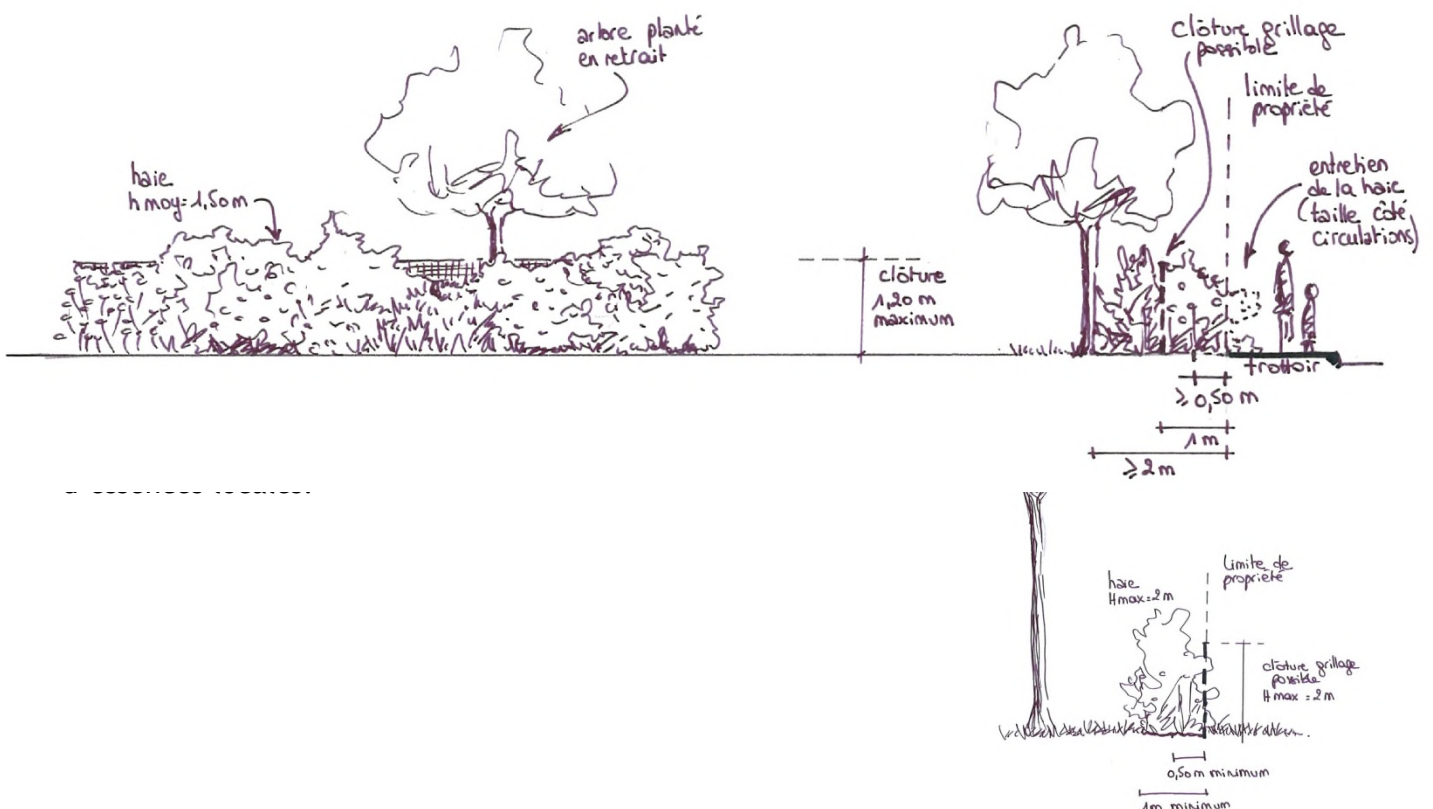
- constituées exclusivement d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage d'une hauteur n'excédant pas 1,20m.
- la clôture grillage sera obligatoirement implantée en retrait de 1m des voies et places publiques.

La composition des haies est établie à partir de la liste de végétaux figurant dans la palette végétale fournie en Annexe.

Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce végétale persistante (type thuyas, cyprès, lauriers palme, photinia, aucuba ou espèces similaires) sont interdites.

Deux types de haie définissent le traitement de la limite avec l'espace public selon les végétaux qui les composent, leur hauteur et leur localisation sur le plan de composition d'ensemble dénommé PA 10b.

Type 1 : le premier type de haie correspond à des haies libres fleuries d'une hauteur inférieure à 1,65m. Elles sont composées d'essences semi-ornementales.



En limites séparatives :

Les clôtures séparatives seront constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur total.

Lorsque la clôture rejoint la rue, le grillage entre la construction et la limite avec l'espace public de la rue, ne dépassera pas 1,20 m de hauteur.

Entre deux parcelles, afin de garantir l'intimité vis à vis des voisins coté jardin, un écran pourra être installé sur la limite séparative, sa longueur n'excédera pas 4 mètres et fera 2 mètres de hauteur maximum.

Cet écran, attenant à la maison sera :

- soit en bois naturel d'aspect naturel,
- soit en maçonnerie enduite en harmonie avec l'habitation.

ARTICLE 9 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

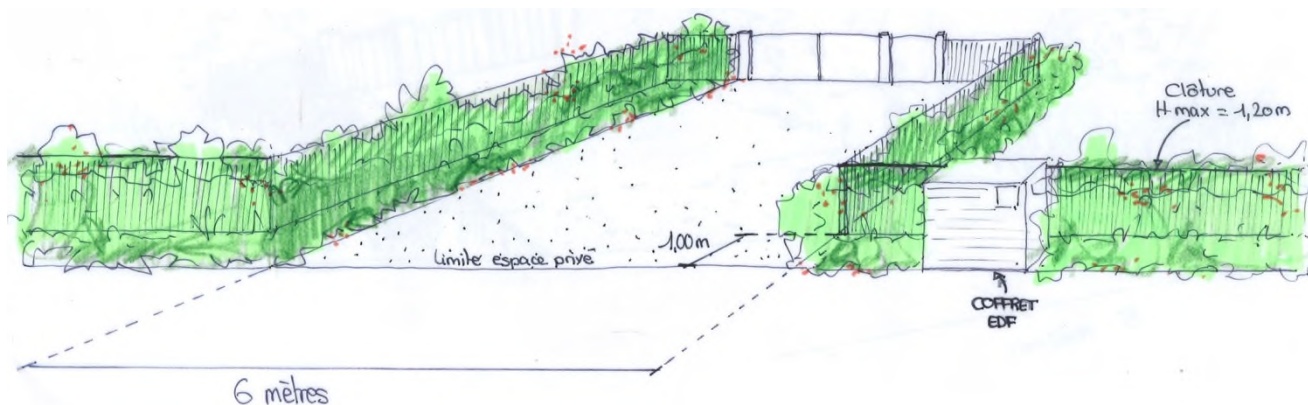
Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique.

Il est demandé au minimum 2 places de stationnement voiture par logement hors garage, excepté pour l'îlot A où une seule place est imposée par logement.

Exemple de 2 stationnements :

Il n'y a pas d'obligation à construire un garage.

Exemple de deux places de stationnements ouvertes sur l'espace public :



ARTICLE 10 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Sans objet

ARTICLE 11 -SUPERFICIE DES LOTS

PARCELLE	Superficie des lots	Surface de plancher maximale autorisée
N°1	230 m ²	160 m ²
N°2	239 m ²	160 m ²
N°3	350 m ²	180 m ²
N°4	391 m ²	180 m ²
N°5	393 m ²	180 m ²
N°6	610 m ²	300 m ²
îlot A	1055 m ²	440 m ²
N°11	461 m ²	300 m ²
N°12	397 m ²	180 m ²
N°13	626 m ²	300 m ²
N°14	848 m ²	230 m ²
N°15	643 m ²	230 m ²
N°16	482 m ²	230 m ²
N°17	507 m ²	230 m ²
N°18	343 m ²	180 m ²
N°19	399 m ²	180 m ²
N°20	458 m ²	230 m ²
N°21	487 m ²	230 m ²
N°22	525 m ²	230 m ²
N°23	538 m ²	230 m ²
N°24	568 m ²	230 m ²
N°25	567 m ²	330 m ²
N°26	605 m ²	330 m ²
N°27	752 m ²	330 m ²
	Total des lots :12 474 m ²	Surface cumulée : 5 980 m ²

La surface totale du lotissement est de 18 839,15 m²

ANNEXE Palette végétale

Haie bocagère en fond de lot



Viburnum tinu (laurier tin)



Lonicera tatarica (Chèvrefeuille)



Crataegus laevigata (Aubépine)



Corylus avellana (Noisetier)



Euonymus europaeus (Fusain d'Europe)



Ligustrum (Troène)



Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)

Autres essences possibles : Acer campestre (Erable champêtre) ; Quercus robur (Chêne pédonculé) ; Salix irrorata (Saule irrorata) ; Prunus spinosa (Prunellier) ; Fraxinus excelsior (Frêne)

Haie en limite de propriété sur la Rue



Viburnum opulus (Viorne obier)



Spirea douglasii (Spirée de Douglas)



Arbutus unedo (Arbousier)



Viburnum tinus (Laurier tin)



Amélanchier canadensis



Abelia grandiflora



Cornus sanguinea (Cornouiller sanguin)



Deutzia x hybrida 'Mont rose'



Philadelphus coronarius (Jasmin des poètes)

Autres essences possibles : Euonymus fortunei 'Emerald Gaiety' (Fusain persistant) ; Photinia x fraseri 'Red Robin' ; Prunus lusitana (Laurier du Portugal) ; Escallonia ; Choisya ternata (Oranger du Mexique) ; Hypericum 'Hidcote' (Millepertuis)