

**Lotissement
"Le Petit Carillon"
phase 2**

**DEMANDER MODIFICATION DU PERMIS D'AMENAGER
D'URBANISME**

**PA 10.1 : PROJET DE REGLEMENT
complément aux règles d'urbanisme**

1/500

MARS 2011

MODIFICATIONS		PIECE N°
B	20.04.2011 demande de pièces manquantes au dossier de permis d'aménager Ajout de places de stationnement sur parties communes, totalisant un nombre de 21 places	
C	31.08.2012 demande de modification du permis d'aménager	
		PA 10.1
		REFERENCE:

Architectes - Urbanistes



BRUNET ARCHITECTES

26 Bld du Général de Gaulle - 49100 ANGERS
Tel : 02.41.88.20.13 - Fax : 02.41.88.83.95
Inscrip. Ordre S13903 - atelier@brunet-archi.fr

En sus du droit des tiers et du Document d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune du LOUROUX BECONNAIS, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement « Le Petit Carillon » phase 2, devront se conformer aux règles particulières ci-après.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- le lotissement est exclusivement réservé à l'édification de logements sous forme :
 - De maisons individuelles destinées à l'habitation, implantées sur les parcelles repérées au document graphique
- sous réserve qu'ils ne créent pour le voisinage aucune nuisance particulière (bruits, odeurs, dégâts, augmentation notable de la circulation ou du stationnement...), les occupants du lotissement sont autorisés à utiliser partiellement leur construction pour l'exercice d'une profession libérale ou commerciale.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- sont interdits tous les autres types d'occupation ou d'utilisation des sols hormis les possibilités offertes par l'article 1 ci-dessus.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

- les accès directs aux parcelles se feront à partir des voiries créées et suivant les indications portées sur le plan réglementaire PA10.2 qui accompagne le présent règlement.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Alimentation en eau potable

- toutes les constructions seront raccordées au réseau public d'eau potable existant.

4-2 Assainissement

- les eaux vannes et les eaux usées de toutes les constructions seront raccordées au réseau d'eaux usées après passage dans un tabouret à passage direct placé en limite de propriété.
- l'évacuation des eaux usées dans les fossés et les caniveaux est interdite.

4-3 Eaux pluviales

- les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- la surface, la forme et le type d'occupation des terrains sont indiqués par les dispositions du plan réglementaire PA10.2 joint au présent règlement du lotissement.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

- le plan réglementaire PA10.2 fait apparaître une limite de recul par rapport aux voies et espaces publics. Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de cette limite.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- le plan réglementaire PA10.2 fait apparaître les limites de recul par rapport aux limites séparatives. Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de ces limites.
- dans les limites autorisées par le document graphique, les bâtiments non implantés en limite séparative devront respecter par rapport à celle-ci une distance au moins égale à 3m.
- les pignons ou façades implantées à 3 mètres des limites séparatives pourront recevoir des percements. Les pavés de verre sont interdits.
- les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement, ni pavés de verre, sur cette limite. Leur volumétrie sur cette limite devra présenter un pignon franc en maçonnerie, sans croupe ou habillage en bardage de quelque nature que ce soit.
- L'implantation des annexes et abris de jardin seront conformes à l'article 11-3(Annexes et abris de jardin –Implantation) du présent règlement.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50% de la superficie du lot.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- dans le cas de la construction d'une maison individuelle, les volumes devront respecter les règles suivantes :
 - la hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'**égout du toit**, ne devra pas excéder 6,00 m (pris au point le plus bas du terrain naturel avant tout remaniement) pour les façades principales.
 - sur la limite séparative la hauteur à l'égout du toit des parties habitables, des annexes et garages ne devra pas excéder 3,00m.
 - en aucun cas, la hauteur à l'égout de façade, de toute ou partie de la construction, ne sera inférieure à 1,90m.
 - la hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel **au faîtage** du toit, ne devra pas excéder 9,00 m (pris au point le plus bas du terrain naturel avant tout remaniement).
 - la hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 6,00 m.
 - une hauteur de construction différente peut être admise ou imposée, lorsque la construction fait partie d'un ensemble et présente une certaine qualité architecturale (permis de construire habitat groupé).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

- chaque construction ou aménagement devra obéir à une discipline de cohérence interne, de justesse d'échelle et d'harmonie avec son environnement définie par ce que l'on appelle communément "les Règles de l'Art".
- ces règles d'harmonie s'appliquent aussi bien au rapport entre la construction projetée et les bâtiments voisins qu'au rapport entre les différentes parties de la construction, volume principal et ajouts ou bâtiments annexes, façades et murs pignons, volume et pente de la toiture et lucarnes, couleurs, clôtures, choix des essences végétales,...
- les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.
- les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, et ne doivent en aucun cas avoir une pente supérieure à 5%.
- aucune teinte dominante ne devra être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits) ; les couleurs des enduits ainsi que des menuiseries et fermetures seront conformes au nuancier départemental de Maine et Loire.
- les clôtures seront réalisées conformément aux dispositions décrites au cahier des charges de cession de terrain.
- une mission de contrôle des dossiers de permis de construire avant dépôt (visa architecte conseil), est confiée à l'architecte du lotissement conformément aux dispositions prises au cahier des charges de cession de terrain.

11-2 Architecture

- l'aspect extérieur des constructions sera particulièrement étudié.
- les constructions devront présenter une simplicité de volume et s'intégrer parfaitement dans le cadre constitué par le paysage et les habitations environnantes.

Murs

- les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales
- en fonction de l'implantation des bâtiments et de la pente des terrains, les parties apparentes des soubassements seront traitées dans la même qualité et les mêmes matériaux que le reste de la façade
- les constructions recouvertes d'enduit recevront un revêtement protecteur ou décoratif d'un ton sable de pays.
- en aucun cas les matériaux bruts, tels que, briques, parpaings, carreaux de plâtre, ne pourront rester apparents.

Toitures

- Pour les couvertures, seul est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise naturelle. La pose losangée sera interdite.
- Les ouvrages de faîtage seront réalisés en tuiles faîtières ou à linolets. Les débords de toiture ou corniches seront obligatoires. Seules les gouttières nantaises sur doublis zinc seront autorisées, par conséquent les gouttières demi-rondes sont interdites.
- Exceptionnellement, des matériaux différents peuvent être autorisés ponctuellement :
 - vitrages intégrés dans la pente générale ou en vérandas ou verrières.
- L'emploi de couverture en terrasse sera autorisé sur 30% maximum de la surface couverte du projet et sur des niveaux inférieurs au volume général de toitures.
- Les pentes de couverture seront comprises entre 40° et 45° pour toutes les constructions individuelles.
- Les pentes de couverture seront parallèles et semblables
- Pour les baies en toiture ou lucarnes, le raccordement avec la toiture se fera à 1.00 m au moins au-dessous du faîtage et les joues seront à 1.00 m au moins des murs de pignon
- Les châssis de toit (de type Velux ou similaire) devront être encastrés. La pose de volets d'occultation sur ces châssis est interdite en extérieur.

Menuiseries

- Les fenêtres présenteront des proportions rectangulaires : la hauteur sera de préférence la plus grande dimension.

Dans le cas de baies vitrées ou de portes-fenêtres de grandes dimensions, le respect de cette règle s'appliquera aux proportions des cadres de menuiseries composant l'ouverture.

Toutefois dans le cas d'une architecture contemporaine, des cadres de menuiseries plus larges que hautes pourront être autorisés.

- Les portes et les fenêtres peuvent être réalisées en aluminium de préférence laqué, en PVC ou en bois. Dans le cas d'ouvrages en bois il est recommandé que ceux-ci soient peints.

11-3 Annexes et abris de jardin

Implantation

La construction d'abris de jardin est autorisée :

- 1 - soit en fond de parcelle dans la zone de constructibilité repéré au plan réglementaire PA10.2.
- 2 - soit adossé à la maison d'habitation. Dans ce cas, l'abri sera soumis aux règles générales des articles 6 et 7 du présent règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Dimensions

Emprise au sol

- Les abris de jardins, bûchers inclus, seront d'une longueur maximale de 4 mètres et d'une largeur maximale de 3 mètres.
Les bûchers ne devront pas occuper sur la longueur de l'abri une dimension supérieure à 2 mètres

Hauteur

- La hauteur des abris adossés à la maison d'habitation n'excédera pas 3 mètres à la gouttière. La hauteur des abris non contigus n'excédera pas au total 3 mètres.

Aspect extérieur

Versants des toits

- la toiture des abris non contigus à l'habitation devra présenter deux versants.
- la toiture des abris adossés à l'habitation devra présenter un ou deux versants. Leur intégration sera appréciée en fonction des volumes et du style présentés par la construction principale.

Matériaux couleurs

- les abris de jardins non contigus à l'habitation seront en bois peint, d'une couleur conforme aux teintes du nuancier de Maine et Loire applicables aux menuiseries et aux façades. Un revêtement lasuré couleur bois sera toléré.

- les abris adossés à l'habitation seront revêtus d'un enduit identique à celui de l'habitation. La porte d'accès et les ouvertures seront en bois peint ou en PVC d'une couleur identique aux menuiseries de l'habitation.

Aspect de la couverture

- L'abri devra être couvert en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles de teinte bleu schiste à la fabrication, modèle rectangulaire de dimensions similaires à celles de l'ardoise naturelle ou en shingle de teinte bleue schiste. La pose losangée sera interdite.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- il est exigé sur chaque parcelle accession (lots 1à26, 33et34) destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement deux places de stationnement non couvertes qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 5m * profondeur 5m.

il est exigé sur chaque parcelle d'habitat individuel (lots 27à32), destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement 1 place de stationnement non couverte et qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 3,30m * profondeur 5,60m.

il est exigé pour chaque habitation individuelle sur l'îlot habitat groupé (AàH), destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement deux places de stationnement non couverte et qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 5,80m * profondeur 5,00m.

- dans le cas d'exercice de profession libérale ou commerciale, sur une parcelle individuelle, l'acquéreur devra réaliser une place supplémentaire de stationnement pour 20 M2 de surface hors œuvre nette de plancher.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- tous les espaces non construits et non constructibles hors parking devront faire l'objet d'aménagements paysagers en harmonie avec l'environnement.
- Les espaces de pleine terre recevront des plantations d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 150m². Ils seront disposés de manière à ne porter aucun préjudice de recouvrement ni d'ensoleillement aux parcelles voisines.
- les parties des lots situées entre la construction et les voiries devront être traitées en jardin d'agrément.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- la Surface Hors Oeuvre Nette maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de : 11760 m².
- dans cette limite, la S.H.O.N. maximale autorisée sur chaque lot sera fixée par une attestation du lotisseur qui sera jointe à la demande du permis de construire.