

PERMIS D'AMÉNAGER
AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT RUE PIERRE ET MARIE CURIE
Montreuil-Juigné (49)

PA 10-2 RÉGLEMENT ÉCRIT MODIFICATIF

Novembre 2020



SOMMAIRE

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES	4
2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'ENSEMBLE DES LOTS	4
ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES	4
ARTICLE UC 3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
ARTICLE UC 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES	5
ARTICLE UC 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ	5
ARTICLE UC 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE UC 8 - ASPECTS EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS	5
8.1 - Implantation dans la parcelle	5
8.2 - Façades	5
8.3 - Toitures	6
8.4 - Clôtures	6
8.5 - Abris de jardin	8
ARTICLE UC 9 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS	8
9.1 - Le fuseau végétal à conforter donant sur la rue Pierre et Marie Curie	8
9.2 - Les plantations au sein du fuseau d'inconstructibilité du passage de la ligne à haute tension	8
ARTICLE UC 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES	9
ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT	9
3. RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DES LOTS	10

1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les règles d'urbanisme applicables au lotissement de la rue Pierre et Marie Curie, situé sur la commune de Montreuil-Juigné sont celles des règles du document d'urbanisme en vigueur, à savoir le PLUi communautaire d'Angers Loire Métropole, complétées par les dispositions réglementaires suivantes, qui permet de fixer des règles propres à un permis d'aménager.

Le présent règlement écrit, complété du document réglementaire graphique, est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais à leurs héritiers ou ayant droit, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

Le présent permis d'aménager est une opération d'habitat comprenant des lots libres de constructeurs et un îlot dédié à la création de logements locatifs sociaux.

Par ailleurs, le nettoyage du site, les terrassements et remblaiements nécessaires ainsi que la viabilisation des lots seront assurés par l'aménageur. Il est à noter toutefois les dispositions particulières à prendre en compte lors de la réalisation de chaque projet de construction : avant le lancement des études de conception, il devra être réalisé une étude géotechnique pour chacun des lots à bâtir permettant de déterminer les conditions du sous-sol de chaque construction pour adaptation des fondations, ceci à charge des acquéreurs accompagnés de leurs constructeurs/architectes/maîtres d'oeuvre. L'aménageur ne pourra être tenu responsable des dégâts sur les constructions infligés par la nature du sous-sol, dû au non-respect de cette règle.

2. DISPOSITIONS PARTICULIÈRES À L'ENSEMBLE DES LOTS

ARTICLE UC 2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISÉES SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées toutes constructions à vocation principale d'habitat, d'équipement public et/ou collectif, de stationnement ainsi que les groupes d'habitations à condition de ne pas effectuer de regroupement de lot hormis sur le lot 13.

ARTICLE UC 3 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être implantées dans la zone de constructibilité et devront respecter les accroches obligatoires figurant au règlement graphique (PA10-1). Elles ont pour objectif d'optimiser l'implantation à la parcelle tout en générant des espaces de jardins qualitatifs, tant que possible orientés au Sud de la parcelle.

Les garages et annexes doivent également être implantés dans la zone de constructibilité figurant au règlement graphique (PA 10-1).

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les abris de jardin doivent respecter les implantations figurées au règlement graphique (PA 10-1).

Un aménagement de type « box, carport ou sous pergola » peut être réalisé à l'alignement en respectant la zone «d'accès et place de stationnement obligatoire sur domaine privé», figurant au plan réglementaire (PA 10-1).

ARTICLE UC 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les piscines doivent respecter un recul minimum de 3m par rapport aux limites séparatives.

Les abris de jardin doivent respecter les implantations figurées au règlement graphique (PA 10-1). Ils peuvent être implantés soit dans le prolongement des constructions édifiées, soit en fond de jardin comme indiqué au règlement graphique.

Un aménagement de type « carport ou sous pergola » peut être réalisé à l'alignement en respectant la zone « d'accès et place de stationnement obligatoire sur domaine privé », figurant au plan réglementaire (PA 10.1).

ARTICLE UC 5- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Les garages et annexes peuvent être accolés ou intégrés à la construction principale.

ARTICLE UC 7 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les jeux de volumes et de hauteurs sont définis par le plan de prescriptions et doivent être respectés.

Dans les emprises constructibles en R+1/R+1+C, la majeure partie de la volumétrie du projet devra être construite en étage plein. Toutefois, des décrochés de volumes en RDC sont possibles pour animer la volumétrie générale.

Toute construction nouvelle ne peut dépasser la hauteur maximale, par rapport au terrain naturel, fixée à 6.50 mètres à l'égoût du toit ou à l'acrotère pour le volume R+1 et 3.50m pour le volume Rez-de-Chaussée.

Lorsque les maisons sont mitoyennes : la première construction donnera le point de référence sur lequel devra s'ajuster la seconde. Toutefois, un écart entre les hauteurs à l'égoût / acrotère est possible dès lors qu'il est supérieur ou égal à 50cm pour les constructions principales en R+1 et supérieur ou égal à 20cm pour les constructions annexes en RDC (garage/carport).

ARTICLE UC 8 - ASPECTS EXTÉRIEURS DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

8.1 - Implantation dans la parcelle

Les constructions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement tout en étant adaptées au relief du terrain.

La construction devra respecter l'orientation du faîtage figurant au plan réglementaire (PA 10-1).

8.2 - Façades

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris pour les annexes accolées au bâtiment principal.

Pour les murs, les tons doivent rester dans des teintes naturelles et respecter le nuancier départemental. Le blanc pur est interdit.

Pour les huisseries, les tons doivent respecter le nuancier départemental.

Les constructions en bois ou aspect bois- structure et/ou bardage – sont autorisées.

Les coffrets techniques, dont les emplacements figurent au règlement graphique (PA 10-1) devront être respectés. Il est conseillé d'y associer un habillage adapté pour assurer leur intégration (à titre d'exemple, un encadrement bois pourrait être réalisé) :



Habillage bois partiel (illustration à titre indicatif)

Coffrage par bastaings bois autour des coffrets

8.3 - Toitures

Ne sont autorisées que les toitures terrasses non accessibles (uniquement pour l'entretien) et les toitures deux pans. Aussi, dans le cas d'une toiture à 2 pans, le sens de faitage indiqué au règlement graphique (PA 10-1) devra être respecté.

Dans le cas d'une construction de plain-pied, la toiture du volume principal sera obligatoirement une toiture à deux pans. Le volume annexe proposé, le cas échéant, devra être traité en harmonie avec la toiture du volume principal permettant de distinguer les 2 types de volumes (principal et secondaire).

Les toitures à quatre pentes, cintrées, les croupes et autres imbrications de toitures sont interdites.

Le bac acier est autorisé, mais devra être à joint debout pour les toitures visibles. Les panneaux sandwich de couverture à profil nervuré sont interdits, sauf pour les garages, dès lors qu'ils sont dissimulés derrière l'acrotère.

Dans le cas de maisons mitoyennes, on veillera à ce que les toitures soient unitaires de façon à obtenir un ensemble architectural cohérent et lisible.

Les antennes (paraboliques et hertziennes) ou tout autre élément technique devront être intégrées au volume bâti, et ne pas dépasser de la toiture, de façon à ne pas être perceptibles depuis l'espace public.

8.4 - Clôtures

Clôtures en limite d'espaces publics donnant sur la rue Pierre et Marie Curie

La réalisation d'une clôture palissade bois par l'acquéreur est obligatoire, elle doit respecter les caractéristiques suivantes :

- Palissade bois avec lames horizontales ou verticales ajourées d'une hauteur de 1.60m.



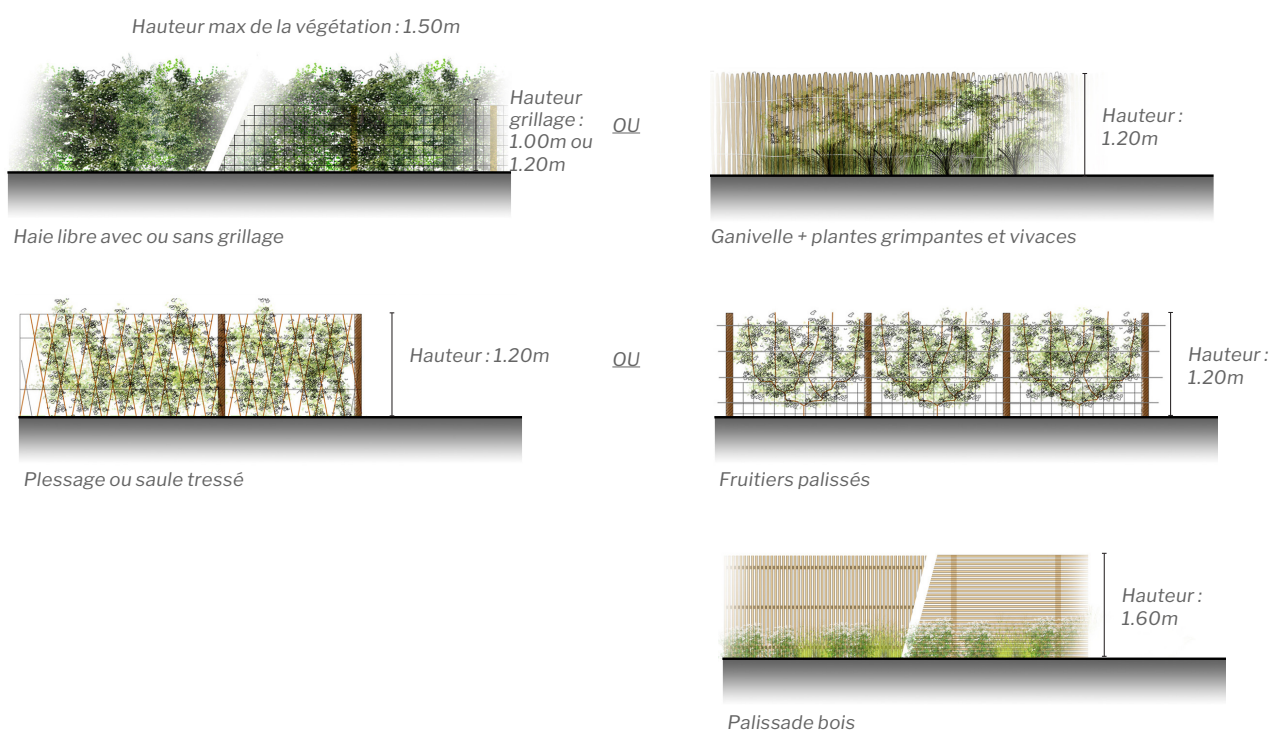
Palissade bois

Clôture palissade bois en limite de la rue Pierre et Marie Curie

Clôtures en limite d'espaces publics (autres que la rue Pierre et Marie Curie) et en limite séparative mitoyenne avec les autres lots

Si elles sont mises en œuvre, les clôtures doivent respecter l'un des dispositifs suivant, tel qu'indiqué au plan réglementaire :

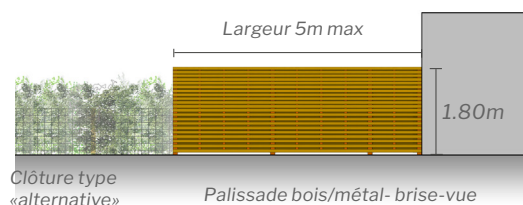
- Soit d'une haie à planter libre sans grillage,
- Soit d'une haie libre doublée d'une clôture grillagée d'1.20m maximum (grillage à mouton / grillage simple torsion galvanisé / grillage à maille soudé gris)
- Soit d'un palissage de grimpantes sur ganivelles bois soit d'une hauteur de 1.20m
- Soit d'un palissage type plessage d'une hauteur de 1.20m
- Soit d'un palissage de fruitiers d'une hauteur de 1.20m
- Soit d'un palissade bois avec lames horizontales ou verticales ajourées uniquement d'une hauteur de 1.60m.



Clôtures végétales ou alternatives en limite mitoyenne ou en limite d'espace public autre que la rue Pierre et Marie Curie

Brises-vue

Afin de renforcer l'intimité des parcelles, sera par ailleurs autorisé l'implantation de brise-vue dans la continuité du bâti pour les maisons accolées, sur une profondeur de 5.00m à partir de la construction principale ou sur les secteurs indiqués au plan réglementaire. Les brises-vue seront constitués d'une palissade bois à lames horizontales ou verticales ajourée d'une hauteur de 1.80m maximum.



8.5 - Abris de jardin

Ils sont limités à 1 par lot et peuvent être implantés :

- Soit dans la continuité du stationnement,
- Soit intégré à la construction ou dans son prolongement,
- Soit en arrière de la construction : dans son prolongement en limite mitoyenne pour constituer un brise-vue,
- Soit en fond de jardin implanté à l'emplacement spécifié au règlement graphique (PA 10-1).

Les abris de jardin seront en bois naturel. Ils devront présenter une volumétrie sobre avec une toiture plate ou monopente.

Sont interdits :

- Les toitures à 2 pans,
- Le PVC, les bardages en fibre de bois. Les bardages métalliques sont interdits sauf en cas de mise en cohérence de l'abri avec les matériaux de façade de l'habitation.

ARTICLE UC 9 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

En cas de pré-plantation des lots, les végétaux doivent être maintenus et entretenus.

Les autres plantations doivent être d'essences locales variées et leur choix doit s'opérer afin d'optimiser la résistance des végétaux au froid et la sécheresse.

Afin de limiter les risques de transmission de maladie à l'ensemble d'une clôture végétale, les haies mono spécifiques (pyracantha, troène, lonicera, Laurier palme, photinia etc.) sont prosrites. L'utilisation de conifères en alignement (Thuya, Cyprès, etc.) au développement important et demandant un entretien important et régulier est aussi interdit. Les plantes au feuillage pourpre ou panaché sont prosrites uniquement sur le jardin ouvert et en limite parcellaire.

De plus, les plantes à durée de vie limitée, envahissantes pour les jardins de petite taille car pouvant créer une ambiance étouffante et réduire fortement les espaces de vie du jardin, sont interdites :

- Grandes Renouées (Fallopia, Reynoutria...), Herbe de la Pampa (Cortaderia selloana), Laurier cerise (Prunus laurocerasus), Rhododendron des parcs (Rhododendron ponticum), Ambrosie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia), Impatience de l'Himalaya (Impatiens glandulifera), Impatiences à petites fleurs et de Balfour (Impatiens sp.), Robinier faux-acacia (Robinia pseudo-acacia), Ailante (Ailanthus altissima), Baccharis halimifolia, Vergerette à fleurs nombreuses (Conyza floribunda Kunth), Vergerette de Sumatra (Conyza sumatrensis (Retz.) E.Walker), Vergerette du Canada (Conyza canadensis (L.) Cronquist).

Les bambous sont interdits en façade de rue sur le jardin ouvert et en limite de propriété. En partie arrière des jardins, ils ne pourront être mis en place que dans le cas de mise en oeuvre de systèmes de protection anti-rhizome ou la plantation de bambous non traçants tels que les Fargesia.

9.1 - Préservation des arbres existants

Sont présents sur le site des arbres de qualité qu'il conviendra impérativement de conserver : ceux-ci sont indiqués au règlement graphique (PA 10-1). Leur préservation permettra notamment de qualifier l'interface entre les parcelles projetées et les maisons existantes tout en facilitant la préservation des intimités. Ces arbres constituant les franges du lotissement devront faire l'objet de protections adaptées au cours des différentes phases de chantier de manière à ne pas endommager leurs systèmes racinaires : des dispositions spécifiques devront être prises sans ce sens lors des travaux assurés par l'aménageur d'une part, lors de travaux relatifs aux constructions des maisons individuelles d'autre part.

9.2 - Les plantations au sein du fuseau d'inconstructibilité du passage de la ligne à haute tension

Il est vivement recommandé de végétaliser les parcelles privatives par la plantation de haies libres multivariétales et d'arbres, toutefois, la hauteur maximale de la végétation à maturité ne pourra excéder les 6 mètres dans le faisceau d'inconstructibilité du passage de la ligne à haute tension indiqué au règlement graphique (PA 10-1).

ARTICLE UC 11 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

Les accès aux lots doivent respecter les emplacements et emprises portés au plan réglementaire (PA10-1).

ARTICLE UC 13 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

2 places de stationnement doivent être réalisées par lot libre identifié au plan réglementaire (PA 10.1), dont une 1 place en accessibilité PMR.

Les accès indiqués sur le plan de prescriptions graphiques sont obligatoires. Ils ne pourront pas être modifiés et aucun accès supplémentaire de véhicule ne sera autorisé.

Chaque parcelle dispose obligatoirement d'une aire de stationnement composée d'1 à 2 places extérieures.

- L'aire de stationnement aura un accès direct à la voirie et sera réalisée sur une enclave privative non close.
- Cette aire de stationnement définit l'accès piéton à la parcelle et à la place couverte et/ou fermée (garage/ carport).
- Les garages en sous-sol ou semi-enterrés sont formellement interdits.

La seconde place de stationnement imposée doit être réalisée sur le lot :

- Soit en garage fermé intégré à la construction principale,
- Soit à l'air libre, comme défini au règlement graphique (PA 10-1).

Certains lots présentent une possibilité d'une troisième place de stationnement à intégrer comme indiqué au règlement graphique (PA 10-1).

Les places de stationnement seront réalisées avec des matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluie et l'image «verte» du quartier («bandes de roulement» et engazonnement, pavés avec ou sans joints gazon, mélange terre pierre engazonné de trèfles, dalles alvéolaires gravillonnées...). Les revêtements en enrobé et en bicouche sont interdits. Seuls sont autorisés les enrobés drainants.

3. RÉPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DES LOTS

L'attribution de la surface de planche sera précisée ultérieurement pour chaque projet sur une attestation jointe à la demande du permis de construire.

Attestation de la surface de plancher affectée à chaque lot

Lotissement Rue Pierre et Marie Curie - Montreuil-Juigné

n° Lot	Surface de plancher en m ²
Lot 1	398
Lot 2	844
Lot 3	643
Lot 4	686
Lot 5	318
Lot 6	417
Lot 7	307
Lot 8	288
Lot 9	315
Lot 10	262
Lot 11	374
Lot 12	539
Lot 13	836
TOTAL	6226

Ces surfaces seront précisées lors de l'établissement du plan de bornage.