



PA-10a

QUARTIER D'HABITATION
« EPSILON »

PA-10a – Règlement Écrit

DEPARTEMENT

MAINE-ET-LOIRE (49)

COMMUNE

DÉNEZÉ-SOUS-DOUÉ _ DOUE-EN-ANJOU

MAITRISE D'OUVRAGE

SOFIAL

Phase	Lot
PERMIS D'AMÉNAGER	Paysage, VRD

Indice	Date	Modification
Ind1	24/04/23	Version initiale
Ind2	30/05/23	Modification des plans
Ind3	13/07/23	Pièces complémentaires

23-102_PA10a_Règlement Écrit_ind3_13-07-2023.docx



PAYSAGISTE - CONCEPTEUR
URBANISME
INGENIERIE VRD

02 52 35 02 15 | projets@urbaterra.fr
46, rue Jean Bodin 49000 ANGERS

TABLE DES MATIERES

1 Dispositions générales.....	3
1.1 Champ d'application	3
2 Dispositions supplémentaires à celle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal	3
2.1 Modification des limites de lots	3
2.2 Accès aux lots et stationnement	3
2.3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux	3
2.3.1 Raccordement aux réseaux	3
2.3.1 Assainissement.....	4
2.4 Implantation des constructions.....	5
2.4.1 Règles communes (construction principale, garage et annexe)	5
2.4.2 Constructions principales et garages	6
2.4.3 Construction d'annexes	6
2.5 Aspect extérieure	6
2.5.1 Généralités	6
2.5.2 Façades	6
2.5.3 Toitures	6
2.5.4 Ouvertures et menuiseries.....	6
2.6 Aménagement des abords des constructions	7
2.6.1 Stationnement.....	7
2.6.2 Obligation des acquéreurs	7
2.6.3 Clôtures.....	7
2.6.4 Préconisation sur les plantations au sein de l'opération	7
2.6.5 Conservation et protection des végétaux existants.....	8
3 Répartition de la surface plancher	8

1 Dispositions générales

1.1 Champ d'application

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

2 Dispositions supplémentaires à celle du Plan Local d'Urbanisme intercommunal

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, supplémentaires à celles du Plan Local d'Urbanisme intercommunal, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

2.1 Modification des limites de lots

Sont interdits pour tous les lots de l'opération :

- *La réunification de plusieurs lots.*

2.2 Accès aux lots et stationnement

Conforme aux dispositions du PLUi en vigueur, et complétées comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement.

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique.

Les accès aux lots auront à minima une largeur de 5.0 mètres en façade par 5.0 mètres de profondeur.

La zone d'implantation de l'accès au lot permettra du stationnement extérieur type parking du midi.

2.3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Conforme aux dispositions du PLUi en vigueur, et complétées comme suit :

2.3.1 Raccordement aux réseaux

Dans le cadre de la viabilisation du lotissement, l'aménageur assurera la desserte de chaque lot en limite de parcelle privative.

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais aux réseaux existants en limite de lot :

- *Tabouret de branchement eaux pluviales,*

- *Tabouret de branchement eaux usées,*
- *Citerneau Eau potable,*
- *Coffret électrique,*
- *Regard télécom.*

L'acquéreur et le constructeur devront s'assurer, après visite sur site, de la position exacte des éléments techniques. Ils devront tenir compte de l'altimétrie et de la profondeur réelle des coffrets et branchements après travaux de viabilisation, et ce avant dépôt de leur permis de construire.

La modification de la position des coffrets est à charge des acquéreurs des lots et doit être validé par le concessionnaire du réseau concerné.

2.3.1 Assainissement

2.3.1.1 Général

Le raccordement de chaque parcelle jusqu'aux tabourets de branchement eaux usées et eaux pluviales du lot est à charge acquéreur du lot.

2.3.1.2 Eaux pluviales

Les tests d'infiltration réalisés ayant démontré une capacité d'infiltration des sols insuffisante, les eaux pluviales issues des lots seront collectées et dirigées vers un ouvrage de rétention et régulation sur les espaces communs.

Afin de limiter les débits évacués de la propriété, les acquéreurs des lots :

- *devront respecter une **surface imperméabilisée maximale de 200 m² par lot,***
- *devront laisser leur parcelle au maximum en pleine terre. En cas d'aménagement, ils sont invités à mettre en place des matériaux perméables ou drainants (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...).*
- *sont invités à mettre en œuvre des dispositifs de récupération pour réutilisation des eaux pluviales à des fins non alimentaires afin de limiter les rejets dans la réseau collecteur. La surverse de ces dispositifs pourra être raccordée au réseau des eaux pluviales. Ces dispositifs pourront prendre la forme de cuve récupération pour l'arrosage des jardins, l'alimentation des robinets extérieurs, la réutilisation dans les WC, le lave-linge ou encore la piscine...*
- *pourront réaliser un système d'infiltration à la parcelle (puisard, tranchée drainante...)*

Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.

Un merlon de protection sera créé le long de la limite Ouest de la parcelle sur l'emprise des lots 7 à 11. Il permettra de détourner les eaux pluviales interceptées du bassin versant amont directement vers le réseaux en aval sans impacter la gestion hydraulique de l'opération.

Ce merlon devra être conservé en l'état par les acquéreurs des lots 7 à 11.

2.4 Implantation des constructions

Conforme aux dispositions du PLUi en vigueur, et complétées comme suit :

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

En cohérence avec le présent règlement, les principes suivants sont à privilégier dans le choix de votre construction :

- *Orienter sa construction au mieux pour bénéficier de l'ensoleillement le plus favorable,*
- *Choisir des volumes compacts,*
- *S'orienter vers un choix de matériaux sains et durables avec une réflexion sur leur inertie thermique,*
- *Penser aux systèmes type brise-soleil permettant de bénéficier de la luminosité du soleil bas en hiver et de se protéger des chaleurs excessives l'été,*
- *Réfléchir à la ventilation du logement, de préférence naturelle.*

2.4.1 Règles communes (construction principale, garage et annexe)

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Tous les lots	<ul style="list-style-type: none"> • <i>La zone comprenant l'accès au lot définie au règlement graphique est inconstructible et devra être non close et non couverte.</i> 	Carré bleu avec croix
Lots 1, 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10, 11 et Îlot A	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Une zone inconstructible devra être respectée le long de la voie ouverte à la circulation (hors pergola).</i> 	Hachure orange
Lots 5, 6, 11 et Îlot A	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Un retrait minimum de 2.00 mètres devra être respecté le long des sentes enherbées.</i> 	Hachure bleue
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 11 et Îlot A	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Un retrait minimum de 3.00 mètres devra être respecté par rapport aux haies existantes et plantées.</i> 	Zig-zag rose

2.4.2 Constructions principales et garages

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Tous les lots	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions devront respecter une côte minimale pour le niveau Rez-de-Chaussée fini. 	Altitude en vert
Lots 1, 5, 6, 11, îlot A	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions devront obligatoirement s'implanter à minima sur une limite séparative. 	Demi-cercle rouge
Lots 2, 3, 4, 7, 8, 9, 10	<ul style="list-style-type: none"> Les constructions devront obligatoirement s'implanter à minima sur une limite séparative au choix. 	Demi-cercle bleu

2.4.3 Construction d'annexes

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Tous les lots	<ul style="list-style-type: none"> Les annexes devront obligatoirement respecter un retrait minimal de 1.00 mètre des emprises publiques et limites séparatives. 	

2.5 Aspect extérieure

Conforme aux dispositions du PLUi en vigueur, et complétées comme suit :

2.5.1 Généralités

Les maisons sont à réaliser sur la base d'un volume principal avec éventuellement une extension, de proportions franchement parallélépipédiques avec un pignon n'excédant pas 8m25 de large, et un encuvement minimal de 60 cm, avoir une accroche en limite de parcelle au minimum.

Les PAC ou autres dispositifs techniques sont à intégrer dans un volume bois ou métal ajouré.

2.5.2 Façades

L'ensemble des teintes, et notamment celle de l'enduit, est à prévoir parmi le nuancier du Maine-et-Loire (l'antracite n'en fait pas partie).

2.5.3 Toitures

Les couvertures sont à prévoir à 2 pentes, le faitage dans le sens de la plus grande longueur. Les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, avec des crochets de teinte sombre et mate.

2.5.4 Ouvertures et menuiseries

Les percements sont à prévoir de proportions nettement plus hautes que larges avec un soubassement plein au droit des baies vitrées et deux vantaux pour les fenêtres.

Prévoir à minima une animation de la façade principale par des volets battants.
Les portes d'entrée sont à prévoir de dessin traditionnel.

2.6 Aménagement des abords des constructions

Conforme aux dispositions du PLUi en vigueur, et complétées comme suit :

2.6.1 Stationnement

Sur la zone comprenant l'accès au lot, les revêtements en matériaux perméables seront à privilégier (gravier sur structure alvéolaire, pavés enherbés, mélange terre-pierre...).

L'accès imposé au lot comme défini au règlement graphique sera inconstructible, non clos et non couvert. La construction de carport ou de pergola y est interdite.

2.6.2 Obligation des acquéreurs

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Lots 6, 7, 8, 9, 10, 11 et îlot A	<ul style="list-style-type: none"> Les acquéreurs auront l'obligation de planter à leur charge une haie bocagère en limite de projet. 	Zig-zag vert

2.6.3 Clôtures

La réalisation de clôtures est facultative.

En cas de réalisation, les clôtures devront conserver une certaine perméabilité pour permettre le déplacement de la petite faune.

La haie bocagère à planter par les acquéreurs dans le fond des lots 7 à 11 et de l'îlot A étant en limite de zone UB, elle devra être doublée d'une clôture prenant la forme de grillage. La hauteur de la clôture sera de maximum 1.80 mètres.

2.6.4 Préconisation sur les plantations au sein de l'opération

Pour toutes les plantations, plantées et entretenues par les acquéreurs des lots, seront constituées d'essences locales.

Les haies monospécifiques et les essences suivantes sont à proscrire : laurier palme, thuyas et cyprès. Les haies comprendront au minimum 3 essences différentes et seront entretenues par les acquéreurs des lots.

Pour les haies de type bocagère, ils auront la possibilité de choisir parmi les essences suivantes pour réaliser leurs plantations :

- Carpinus betulus* : Charme commun

- *Acer campestre* : Érable champêtre
- *Sambucus nigra* : Sureau noir
- *Ligustrum vulgare* : Troène commun
- *Cornus alba* : Cornouiller blanc
- *Viburnum opulus* : Viorne obier
- *Corylus avellana* : Noisetier commun
- *Cornus sanguinea* : Cornouiller sanguin

Comme évoqué précédemment, une haie bocagère à charge acquéreur est à planter en fond de lots 7 à 11 et sur l'îlot A. Elle sera composée d'essences mixtes et sera doublée d'une clôture de type grillage.

2.6.5 Conservation et protection des végétaux existants

Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien des arbres existants sur sa parcelle, ainsi qu'en limite et en surplomb de sa parcelle.

En cas de suppression de l'un de ceux-ci, il devra le remplacer par une plantation équivalente.

3 Répartition de la surface plancher

La Surface Plancher Globale maximale retenue sera de **4 050 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	300
10	300
11	300
ÎLOT A	750
TOTAL	4050



MINISTÈRE DE LA CULTURE

Direction régionale des affaires culturelles des Pays-de-la-Loire
Unité départementale de l'architecture et du patrimoine du Maine-et-Loire

MAIRIE DE DENEZE SOUS DOUE
1 RUE PRINCIPALE
49700 DENEZE SOUS DOUE

Dossier suivi par : Virginie COUTAND-VALLEE

Objet : demande de permis d'aménager

A Angers cedex 01, le 30/06/2023

numéro : pa12123D0001

demandeur :

adresse du projet : 1 RUE PRINCIPALE 49700 DENEZE SOUS
DOUE

LELIEVRE XAVIER
1 RUE CHARLES FABRY
72000 LE MANS

nature du projet :

déposé en mairie le : 31/05/2023

reçu au service le : 05/06/2023

servitudes liées au projet : LCAP - abords de monuments historiques -
Cave dites des Mousseaux - Eglise

Ce dossier ne comporte pas les pièces exigibles en application du livre IV du code de l'urbanisme ou ces pièces ne sont pas exploitables. L'architecte des Bâtiments de France n'est donc pas en mesure d'exercer sa compétence et s'oppose en l'état du dossier à la délivrance de l'autorisation de travaux.

Transmettre une coupe topographique du terrain, incluant le gabarit présumé des futures constructions ainsi que le traitement du talus existant en linéaire de la Rue principale et incluant le niveau de la voirie de la rue principale. Le règlement écrit du projet est à compléter dans ses dispositions architecturales afin de préfigurer les dispositions des futures constructions, permettant la bonne intégration du nouveau quartier, dans son contexte bâti et paysager de qualité, et ainsi encourager à la facilité d'instruction des futurs permis de construire.

Aussi, prévoir d'ajouter une notice descriptive pour le bâti sur la base suivante :

Les maisons sont à réaliser sur la base d'un volume principal avec éventuellement une extension, de proportions franchement parallélépipédiques avec un pignon n'excédant pas 8m25 de large, et un encuvement minimal de 60 cm, avoir une accroche en limite de parcelle au minimum.

Les couvertures sont à prévoir à 2 pentes, le faitage dans le sens de la plus grande longueur. Les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, avec des crochets de teinte sombre et mate.

L'enduit doit être de couleur conforme au nuancier départemental.

Les percements sont à prévoir de proportions nettement plus hautes que larges avec un soubassement plein au droit des baies vitrées et deux vantaux pour les fenêtres. Prévoir à minima une animation de la façade principale par des volets battants.

Les portes d'entrée sont à prévoir de dessin traditionnel.

L'ensemble des teintes est à prévoir parmi le nuancier du Maine-et-Loire (l'anthracite n'en fait pas partie).

Les PAC ou autres dispositifs techniques sont à intégrer dans un volume bois ou métal ajouré.

L'architecte des Bâtiments de France



Virginie COUTAND-VALLEE