

PA-10a



URBATERRA



Département

MAINE ET LOIRE (49)

Commune

RABLAY-SUR-LAYON

Maîtrise d'ouvrage

SAS SOFIAL

Opération

Aménagement du quartier
d'habitation **LE VIGNOBLE**

Phase

PERMIS D'AMENAGER

PA-10a_Règlement écrit du projet

Indice	Date	Modification

Date : avril 2021

Nom du fichier : 20-123_PA10a_Règlement Ecrit_ind1_04-2021.docx



Table des matières

1	DISPOSITIONS GENERALES	3
1.1	CHAMP D'APPLICATION	3
2	DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
2.1	MODIFICATION DES LIMITES DE LOT.....	3
2.2	ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT	3
2.3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	4
2.3.1	Raccordement aux réseaux	4
2.3.2	Eaux pluviales (en attente étude hydraulique)	4
2.4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	5
2.4.1	Règles communes (construction principale, garage et annexe)	5
2.4.2	Règles applicables aux constructions d'habitation	5
2.4.3	Règles applicables aux annexes.....	5
2.5	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	5
2.5.1	Stationnement.....	5
2.5.2	Façade.....	6
2.5.3	Clôtures	6
2.6	AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	7
2.6.1	Plantations.....	7
2.7	REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER	8

1 DISPOSITIONS GENERALES

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 SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

2.1 MODIFICATION DES LIMITES DE LOT

Sont interdits pour tous les lots de l'opération :

- *La réunification de plusieurs lots,*

2.2 ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT

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

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

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique.

La zone d'accès imposée au lot aura une largeur minimum de 5.0 mètres en façade sur une profondeur minimum de 5.0 mètres.

Pour les parcelles 3, 10, 11 et 12, et 13 la zone d'accès au lot comprendra également les coffrets et regards de branchement.

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

Les lots 10 à 13 auront la possibilité de créer un accès secondaire exclusivement piéton débouchant sur le chemin piétonnier à l'Est (domaine public).

2.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Conforme aux dispositions du PLU 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 ceux avant dépôt de leur permis de construire.

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

2.3.2 Eaux pluviales

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de conserver 50% de la surface de leur parcelle en matériaux perméables, dont 60% en pleine terre.

Le raccordement de chaque parcelle jusqu'au tabouret de branchement eaux pluviales prévu sur le lot est à charge acquéreur du lot.

Afin de limiter les débits évacués de la propriété, les acquéreurs sont invités à :

- *laisser leur parcelle au maximum en pleine terre. En cas d'aménagement, ils devront privilégier le plus possible des revêtements perméables ou drainants (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...).*
- *mettre en œuvre des dispositifs de récupération pour réutilisation des eaux pluviales permettant la limitation des rejets sous 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...*
- *réaliser un système d'infiltration à la parcelle (puisard, tranchée drainante...)*

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

2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux dispositions du PLU 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. L'implantation des constructions devra rechercher l'orientation la plus favorable possible en termes d'ensoleillement.

Entre autres, les principes suivants sont à privilégier dans le choix de votre construction :

- *Bien orienter sa construction 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 système 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)

- *La zone comprenant l'accès au lot définie au règlement graphique est inconstructible, à l'exception de la création d'une pergola ou d'un carport ouvert sur les stationnements.*
- *Les constructions devront s'implanter en-dehors de tout retrait et zone inconstructible définie au règlement graphique.*
- *L'orientation de la façade principale des constructions devra respecter celle fixée pour chaque lot au règlement graphique (tiret vert).*
- *Une bande de 3.0 mètres en bordure de voie ou d'espace vert est inconstructible et non close sur les zones définies au règlement graphique (hachure marron).*
- *Pour les lots 10 à 12 : toute construction doit respecter un retrait minimum de 2.0 mètres de la limite sur laquelle une haie est plantée par l'aménageur, tel que défini au règlement graphique.*

2.4.2 Règles applicables aux constructions d'habitation

- *Pour les lots 1 à 6, et 10 à 12 : les constructions devront s'implanter en dehors de la zone inconstructible, tel que définie au règlement graphique (hachure verte).*
- *Les constructions des lots 1 à 6, 9, 10, 13 et 14 devront obligatoirement s'implanter totalement ou partiellement sur la limite séparative tel qu'indiqué au règlement graphique (demi-cercle bleu).*
- *Les constructions des lots 7, 8, 11 et 12 ainsi que l'îlot A devront obligatoirement s'implanter totalement ou partiellement sur à minima une des deux limites séparatives au choix, tel qu'indiqué au règlement graphique (demi-cercle rose).*

2.4.3 Règles applicables aux annexes

- *Tout en respectant un retrait minimal de 2.0 mètres des limites séparatives ou d'emprises publiques, les annexes seront :*
 - *Soit adossées à la construction principale,*
 - *Soit implantée au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.*
- *Les garages devront respecter les règles générales d'implantation des constructions du PLU.*

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 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...)

Si une pergola ou un carport est réalisé sur cet espace, celui-ci sera réalisé en bois.

2.5.2 Façade

Les matériaux de façades des constructions devront respecter le nuancier du Maine-et-Loire.

2.5.3 Clôtures

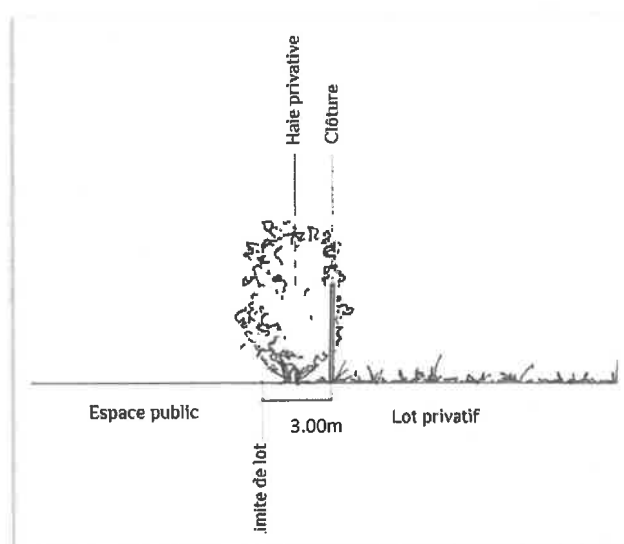
Les clôtures seront facultatives

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

2.5.3.1 Retraits

En cas de réalisation de clôtures au droit des voies internes ouvertes à la circulation automobile :

- *Les acquéreurs devront implanter la clôture avec un retrait minimum de 3.00 mètres du bord de voie.*
- *Une haie arbustive plurispécifique devra obligatoirement être plantée entre la clôture et le bord de voie. Cette haie sera entretenue par les acquéreurs des lots. Les acquéreurs pourront se référer à la liste des végétaux énoncée ci-après pour choisir les essences constitutives de leur haie.*



2.5.3.2 Hauteur

Au droit des espaces communs et des voies internes au projet, les clôtures auront une hauteur maximale de 0.80 mètres.

En limite séparatives, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.80 mètres.

2.5.3.3 Portail et portillon

Le portail ou portillon sera réalisé avec des matériaux identiques à ceux employés pour la clôture, et aura une hauteur maximale conforme à celle de la clôture. Son dessin sera simple, à la manière des clôtures de campagne.

Un portillon peut être installé par l'acquéreur pour lui donner un accès supplémentaire à l'espace public. Notamment pour les lots 10 à 13 qui auront la possibilité d'avoir un accès piéton direct sur le chemin des Sablons ou l'aire de jeux existante.

2.5.3.4 Intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres

Sur chaque parcelle, l'habillage des coffrets techniques et l'intégration de la boîte aux lettres seront réalisés sous forme d'un muret technique en accord avec la construction principale, à la charge de l'acquéreur du lot.

2.5.3.5 Matériaux

Les clôtures préfabriquées composées de plaques béton, de brande, en treillage de lattes de bois, en filets opaques, de murs et autres habillages opaques sont interdits.

Les clôtures présentant l'emploi à nue d'un assemblage de matériaux destinés à être recouverts mais non enduits sont interdites.

La réalisation d'un soubassement est autorisée exclusivement au droit des voies internes ouvertes à la circulation automobile. Sa hauteur maximale sera de 0.50 mètre.

En cas d'édification d'un soubassement, il devra faire l'objet d'un traitement :

- *En matériaux d'aspect pierre naturelle,*
- *En enduit dont l'aspect s'harmonise avec la construction principale.*

2.6 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.6.1 Plantations

2.6.1.1 Plantation de haies par l'aménageur

Une haie vive sera plantée par l'aménageur au fond des lots 10, 11 et 12 le long de la limite périmétrique Est, tel que figurée sur le plan de règlement graphique.

Les acquéreurs devront veiller au maintien et à l'entretien de la haie. En cas de suppression de l'un de ses éléments, il devra être remplacé par une plantation équivalente.

2.6.1.2 Préconisation sur les plantations au sein de l'opération

Les plantations nouvelles d'arbres de haute tige devront privilégier des essences locales et être disposées de manière à ne porter aucun préjudice à l'ensoleillement des façades de constructions.

Les haies monospécifiques et les essences suivantes sont à proscrire : laurier palme, thuyas et cyprès.

Pour toutes les plantations les acquéreurs devront privilégier les essences locales.

La haie est composée d'au moins 3 essences arbustives minimum, à raison de 1/3 d'arbustes caducs et 2/3 d'arbustes persistants, choisies dans la palette végétale ci-dessous.

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

Arbustes de haie persistants :

- *Ligustrum vulgare – Troène commun*
- *Lonicera nitida – Chèvrefeuille arbustif*
- *Ilex meserveae – Houx 'Blue Angel'*
- *Leptospermum scoparium - Manuka*
- *Pittosporum tenuifolium – Pittospore à petite feuilles*
- *Phyllirea angustifolia – Filaire à feuille étroite*

Arbustes de haie semi-persistants ou caducs :

- *Genista Porlock – Genêt 'Porlock'*
- *Cornus sanguinea – Cornouiller sanguin*

- *Crataegus Plana* – Aubépine
- *Viburnum opulus* – Viorne obier

Arbre de moyenne hauteur :

- *Prunus persica* – Pêcher
- *Prunus domestica* – Prunie
- *Cydonia oblonga* – Cognassier
- *Malus Everest* – Pommier everest
- *Acer campestre* – Erable champêtre
- *Amélanchier* – Amélanchier
- *Acer griseum* – Erable à écorce de papier

Arbre de haute tige :

- *Tilia cordata* – Tilleul à petite feuilles
- *Sorbus domestica* – Cormier
- *Sorbus intermedia* – Alisier de Suède
- *Quercus rubra* – Chêne rouge d'Amérique
- *Quercus Ilex* – Chêne vert
- *Fraxinus angustifolia* – Frêne à feuilles étroites

2.7 REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

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

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m ²)
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	250
8	200
9	200
10	300
11	300
12	300
13	200
14	200
llot A	300
TOTAL	4 050



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

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

Dossier suivi par : Anne-Françoise HECTOR
Objet : demande de permis d'aménager

MAIRIE DE BELLEVIGNE-EN-LAYON
PLACE DE LA MAIRIE
THOUARCE
49380 BELLEVIGNE-EN-LAYON

A Angers cedex 01, le 22/06/2021

numéro : pa34521A0001

demandeur :

adresse du projet : CLOS DES SABLONNETTES RABLAY-SUR-LAYON 49380 BELLEVIGNE-EN-LAYON

SOFIAL / LELIEVRE MICHEL
1 RUE CHALES FABRY
72013 LE MANS

nature du projet :

déposé en mairie le : 04/05/2021

reçu au service le : 25/05/2021

servitudes liées au projet : LCAP - rayon de 500 m hors champ de visibilité - Maison du Porche ou de la Dîme (Rablay sur Layon)

Cet immeuble n'est pas situé dans le champ de visibilité d'un monument historique. Par conséquent, l'accord de l'architecte des Bâtiments de France n'est pas obligatoire.

Toutefois, ce projet appelle des recommandations ou des observations au titre du respect de l'intérêt public attaché au patrimoine, à l'architecture, au paysage naturel ou urbain, à la qualité des constructions et à leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant :

Pour permettre la bonne intégration du nouveau quartier, dans son contexte bâti et paysager de qualité, les futures constructions doivent en reprendre les caractéristiques. Ainsi, conformément à l'article R111-27 du code de l'urbanisme, le règlement doit être amendé des prescriptions suivantes :

- Les maisons doivent être de proportion franchement parallélépipédique avec un pignon n'excédant pas 8m25 de large, et un encuvement minimal de 60 cm, et avoir une accroche en limite de parcelle au minimum.
- La couverture du corps du bâtiment principal doit être à 2 pentes (pignons symétriques ou croupe raide), le faitage dans le sens de la plus grande longueur (toit-terrasses permis uniquement sur les volumes secondaires, si enchassés entre 2 volumes à toits pentus).
- les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, avec des crochets de teinte sombre et mate.
- l'enduit doit être de couleur grège (E3,E6, ou E9 du nuancier départemental), et non "ton pierre", trop clair (les bandes d'enduit gris verticales ou horizontales sont interdits).- les bardages doivent être posés verticalement.

Les voiries intérieures doivent respecter la hiérarchie du réseau viaire. Elles devraient être réduites à 4m 50, compris les trottoirs (chaussée partagée), dans les portions à double sens, et 3m50, dans les portions à sens unique, pour une meilleure aménité, une meilleure économie des sols, et une meilleure sécurité des piétons.

L'architecte des Bâtiments de France



Gabriel TURQUET DE BEAUREGARD

