

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

COMMUNE DE MAUGES SUR LOIRE

LE MESNIL EN VALLEE

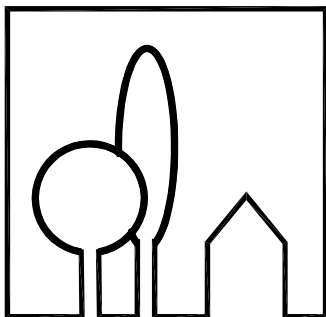
Rue Nationale - Rue du Pavillon

Projet de lotissement "Le Clos du Bourg"

PA10a

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

BESNIER
aménagement



SAS au capital de 800 000 euros
RCS NANTES B 389 619 388 (93 B 35)
255 rue de la Renaudière 44 300 NANTES
TEL : 02 40 49 21 22
FAX : 02 40 49 01 21

Interventions	Date
Permis d'Aménager	Dec. 2023



AGENCE ANGERS
177b Boulevard de Strasbourg - 49000 Angers
Tél : 02 41 47 22 77 - email : angers@hamel-ge.com
Dossier : 019136

**COMMUNE DE MAUGES SUR LOIRE
COMMUNE DELEGUEE DU MESNIL EN VALLEE**

LOTISSEMENT « Le Clos du Bourg »

PA10a - REGLEMENT ECRIT

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme s'applique aux terrains compris dans le lotissement dont le périmètre est défini sur le document graphique annexé.

Il constitue un complément aux règles de la zone UB, du PLU applicable sur la Commune de MAUGES SUR LOIRE.

Seuls les articles du plan local d'urbanisme pour lesquels il est envisagé d'apporter un complément sont cités.

Un document graphique est annexé au présent règlement.

Chaque projet de construction fera l'objet d'un VISA de l'architecte du lotissement avant dépôt de la demande de permis de construire.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur les terrains situés dans le périmètre défini dans les documents graphiques annexés et qui constituent le lotissement dénommé « Clos du Bourg » sur la Commune de MAUGES SUR LOIRE – LE MESNIL EN VALLEE (département du Maine et Loire)

Il fixe les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols à l'intérieur de ce périmètre.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

En sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de MAUGES SUR LOIRE, sous réserve de leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement doivent se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3 - ACCES DES LOTS

Tout terrain libre de constructeur (lots 1 à 7) ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement. Les accès sont figés au règlement graphique. Ils auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 6 mètres de profondeur.

ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Eau potable

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au branchement d'eau potable réalisé par l'aménageur au droit de chaque lot.

Eaux usées

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au branchement d'eaux usées réalisé par l'aménageur au droit de chaque lot.

Eaux pluviales

Les futurs acquéreurs devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle en suivant le cahier des charges de Mauges Communauté (documents en annexe de la note hydraulique - PA8aa). Chaque demande de permis de construire sera accompagnée d'une note hydraulique présentant :

- ✓ Les surfaces imperméabilisées ou semi-imperméabilisées prise en comptes.
- ✓ Les mesures de perméabilités (fiche de « Préconisation pour la mesure de la perméabilité sur site en vue d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle » en annexe) :
 - o Si on ne connaît pas l'emplacement de la zone d'infiltration : au moins un essai par 1000 à 2000 m² selon hétérogénéité du sol ;
 - o Si on connaît l'emplacement de l'ouvrage : 1 à 3 essais pour 1000 m², minimum 3 essais par projet
- ✓ Le calcul du volume de rétention : le dimensionnement peut être fait via une hauteur de pluie choisie de 61 litres /m² imperméabilisé ou par la méthode des hauteurs de pluies. Un ratio de 5 ou de 7 maxi sera respecté pour une bonne infiltration.
- ✓ La description des ouvrages d'infiltration (dimensions, matériaux, implantation planimétrique et altimétrique) et leurs modalités d'entretien. Le dossier sera accompagné de plans et coupes de détails.

Un exemple pour comprendre

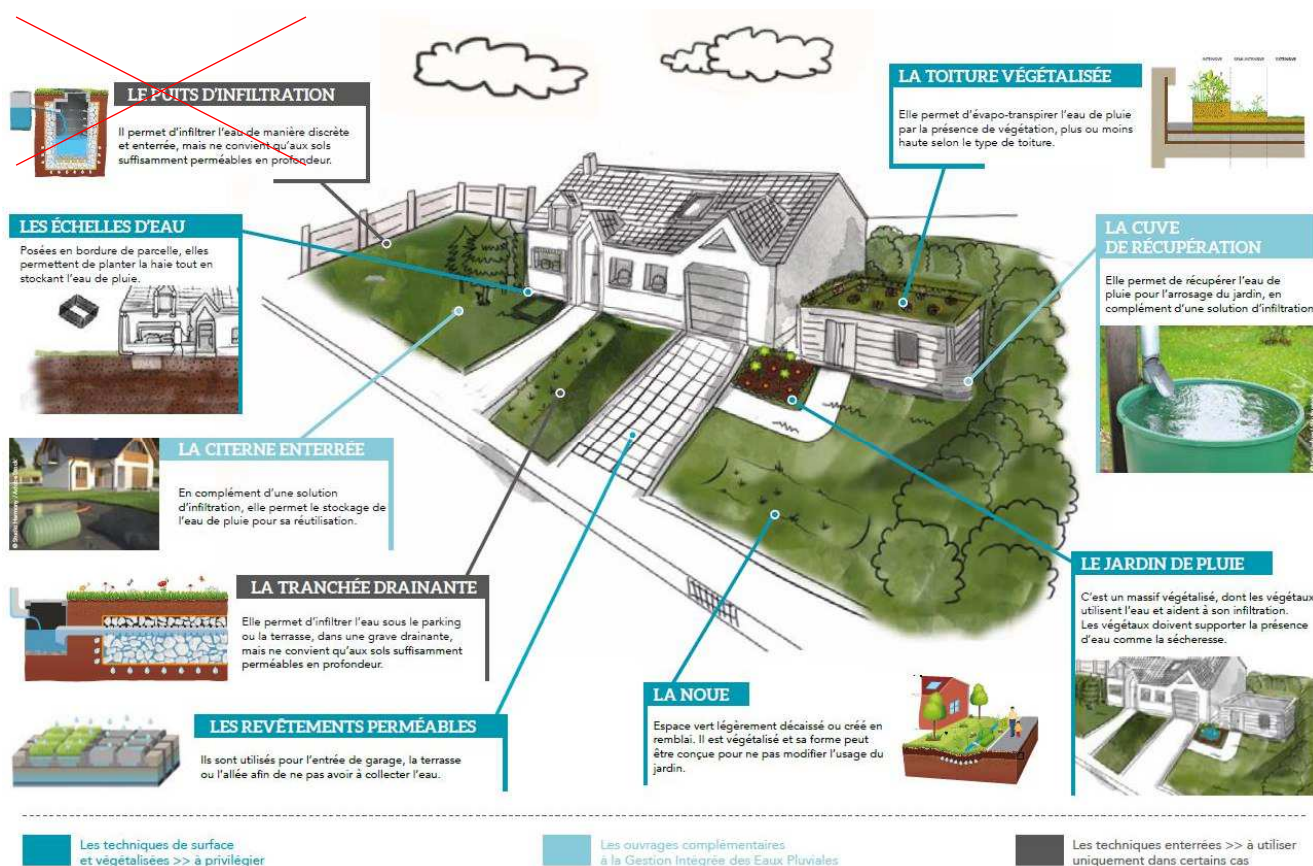
Pour un pavillon de 100 m² d'emprise au sol, le volume à stocker est de $100 \times 61 = 6\,100$ litres, soit 6,1 m³.

>> Pour les répartir sur 40 m², cela nécessite 16 cm de profondeur.
>> Pour les répartir sur 60 m², ce n'est plus que 11 cm.



Un formulaire d'aide au calcul est à disposition
sur demande à contactsea@maugescommunaute.fr

Exemples d'ouvrages permettant d'infiltrer les eaux de pluie :



Source : Fiche GIEP éditée par Mauges Communauté

Compte tenu de la faible épaisseur de l'horizon perméable, les puits d'infiltration ne sont pas autorisés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage parcellaire projeté est matérialisé sur le document graphique réglementaire annexé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En complément des règles d'urbanismes en vigueur, les constructions devront être édifiées à l'intérieur de « l'emprise d'implantation des constructions » définie au règlement graphique.

A l'intérieur de cette zone, les constructions principales devront s'implanter :

- En façade sur rue, sur une ligne d'accroche obligatoire définie au règlement graphique :
 - à l'alignement de la rue du Pavillon pour le lot 1
 - en retrait dans l'alignement de la voirie pour le lot 2
 - à l'alignement ou en retrait de 3m pour les lots 4 à 7
- En limite séparative :
 - une ligne d'accroche obligatoire en limite est définie au règlement graphique : pour les lots 2, 3, 6 et 7.
- En dehors des limites concernées par la ligne d'accroche précisées ci-dessus et pour les autres lots, les constructions pourront être implantées
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative,

Les garages devront s'implanter obligatoirement à l'alignement des places de stationnement extérieur définies au règlement graphique.

Les autres volumes secondaires ne font pas l'objet d'une accroche obligatoire vis-à-vis des voies ouvertes au public mais devront se conformer à la zone constructible définie au règlement graphique et obligatoirement être raccroché au volume principal.

Les orientations de façade principale fixées au règlement graphique devront être respectées.

Seule la construction d'annexes est autorisée dans la « zone d'implantation complémentaires des annexes et/ou des appentis non accolés à l'édifice principale » définie au règlement graphique.

Les annexes de type abris de jardin devront être implantée avec un retrait minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative.

Les annexes autres que les abris de jardins devront respecter les règles définies au PLU à l'intérieur des emprises d'implantation définies au règlement graphique.

ARTICLE 7 – CARRACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, installations et aménagements de chaque lot devront respecter le cahier des prescriptions architecturales annexé au présent règlement.

Cote minimale de dalle : les rez-de-chaussée des constructions principales devront respecter la cote minimum indiquée au règlement graphique.

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré suivant les dispositions ci-après :

- 1- Il doit être réalisé au moins 2 places par logement sur chaque lot libre.
- 2- Les places de stationnement sont obligatoirement réalisées sur un emplacement de 6m x 5.5m figuré au document graphique et donnant directement sur la voie de desserte, Une troisième place pourra être intégrée dans un garage ou abri à voiture réalisé simultanément avec la construction principale.

Les îlots A et B devront se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur concernant les stationnements.

Afin de limiter l'imperméabilisation, le sol de l'aire de stationnement sera traité avec des matériaux favorisant l'infiltration de l'eau de pluie. Il sera cependant interdit d'utiliser des matériaux pouvant être entraînés par le ruissellement des eaux pluviales.

Exemples de revêtements perméables :



*Dalle alvéolaire
gravillonnée*



*Dalle et pavé
engazonné*



*Dalle alvéolaire
engazonnée*



*Enrobé et béton
drainant*

ARTICLE 9 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront respecter le cahier des prescriptions architecturales annexé au présent règlement.

ARTICLE 10 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher globale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **1 050 m²**, répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m²)
1	150
2	150
3	150
4	150
5	150
6	150
7	150
TOTAL	1 050