

Place de la Mairie  
49460 Soulaire et bourg  
02 41 32 07 00

# Permis d'aménager des Roses

PA 10.2 – Règlement écrit  
Octobre 2022



Arts des Villes  
Et des Champs

urbago ●  
Atelier d'urbanisme

2 bis rue Raymond Meignan  
49630 CORNE/LOIRE AUTHION  
02.52.35.04.92 urbago@sfr.fr



PRAGMA  
INGÉNIERIE

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

### SOMMAIRE

#### TITRE I DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ILOTS A/ B /ET C.....

ARTICLE 1	AUTORISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
ARTICLE 6	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
ARTICLE 9	EMPRISE AU SOL .....
ARTICLE 11	ASPECT EXTÉRIEUR .....
ET SUIVANTS	

#### DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS INDIVIDUELS.....

ARTICLE 2	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES.....
ARTICLE 3	ACCES ET VOIRIE.....
ARTICLE 6	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....
ARTICLE 7	IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....
ARTICLE 8	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE .....
ARTICLE 9	EMPRISE AU SOL .....
ARTICLE 11	ASPECT EXTÉRIEUR .....
ARTICLE 13	ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS .....
ARTICLE 14	REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DES LOTS .....

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

### TITRE I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Les règles d'urbanisme applicables au quartier des «Roses», situé sur la commune de Soulaire et Bourg, et réalisé sous maîtrise d'ouvrage de la commune, sont celles des règles du document d'urbanisme en vigueur applicable depuis le 13 09 2021, complétées et précisées par les dispositions réglementaires suivantes, conformément à l'article R151-21 du CU 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 mixte. Il comprend :

- des lots libres de constructeurs,
- des lots destinés à des logements locatifs sociaux dans l'îlot A
- des lots destinés à des logements en accession sociale dans l'îlot B,
- une vocation mixte commerce, service et logements sociaux au sein de l'îlot C.

PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

# DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX ILOTS A / B ET C

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

### ARTICLE 1 AUTORISATIONS ET OCCUPATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les commerces et services nécessaires à la vie quotidienne
- Les aires de stationnements mutualisées et les garages collectifs,

L'abri de jardin aux conditions suivantes :

- une unité par construction principale ;
- ne pas dépasser 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum ;
- être localisé sur le fond de parcelle.

Ils peuvent être composés en bois, ou matériaux composites.

### ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions seront édifiées, dans la zone de constructibilité et respecteront les différentes marges de recul et accroche obligatoire représentées au plan réglementaire PA10.1

Les constructions doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

### ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 70% maximum de la surface de chaque lot, hors piscine.

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

### ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

#### 11. 1 Les clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires au regard de la superficie des ilots et selon l'implantation de la construction.

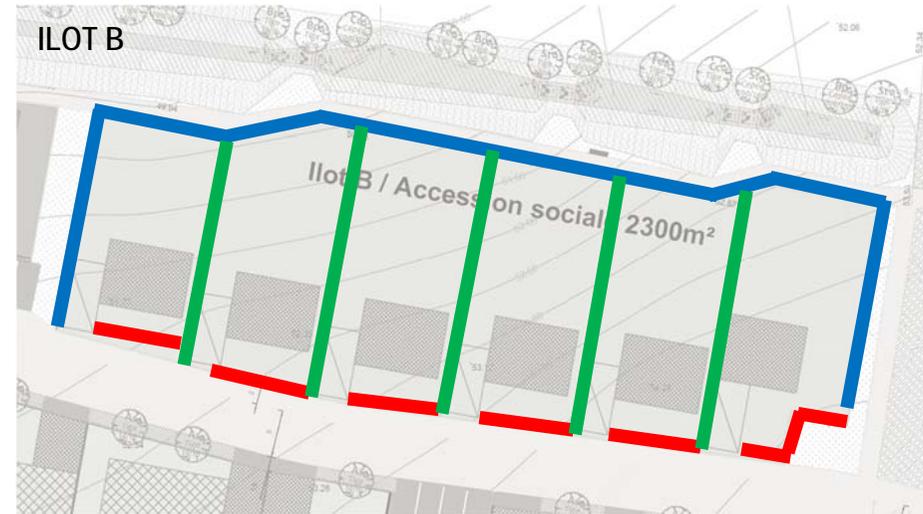
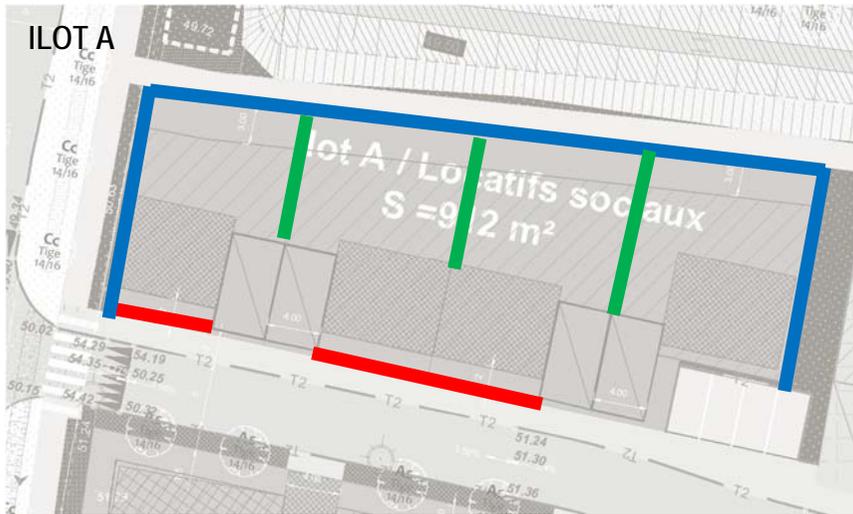
Pour les ilots A et B, elles doivent respecter les préconisations suivantes :

- Pour les limites parcellaires avec l'espace public :
  - Sur la façade Sud (rue) : Les clôtures sont proscrites  
La bande de terrain en façade sur rue devra être végétalisée (a minima engazonnée, ou plantée)  
Les stationnements doivent se limiter aux emprises définies pour les accès parcelles
  - Sur les autres limites : Grillage souple vert à maille rectangulaire hauteur maximum 1,50 m  
Clôture doublée d'une haie champêtre d'essences locales  
Grillage rouleau soudé, semi-rigide, à maille 100 x 50,8 mm  
Piquets métalliques, jambes de force, fils de tension, raidisseurs et agrafes
- Pour les limites séparatives : Grillage souple vert à maille rectangulaire hauteur maximum 1,50 m  
Clôture doublée d'une haie champêtre d'essences locales  
Grillage rouleau soudé, semi-rigide, à maille 100 x 50,8 mm  
Piquets métalliques, jambes de force, fils de tension, raidisseurs et agrafes

Les haies seront entretenues afin de ne pas dépasser la hauteur maximale de 2,00 m.

# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite



- Limites domaine public / privé : - Clôtures proscrites  
- Clôture grillagée 1,50 m max + haie
- Limites séparatives : - Clôture grillagée 1,50 m max + haie



## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

### ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

#### 11. 1 Les clôtures

##### Dispositions propres à l'îlot A :

Dans le cas d'une construction implantée en limite séparative, il est rendu possible, afin de rechercher l'intimité, l'ajout d'un mur ou palissade bois, dans la continuité de la construction principale sur une longueur maximum de 4 m. Hauteur maximale 1,80 m.

- Mur maçonné enduit identique à la construction principale
- Palissade bois à clayonnage verticale idem à la typologie précédemment décrite

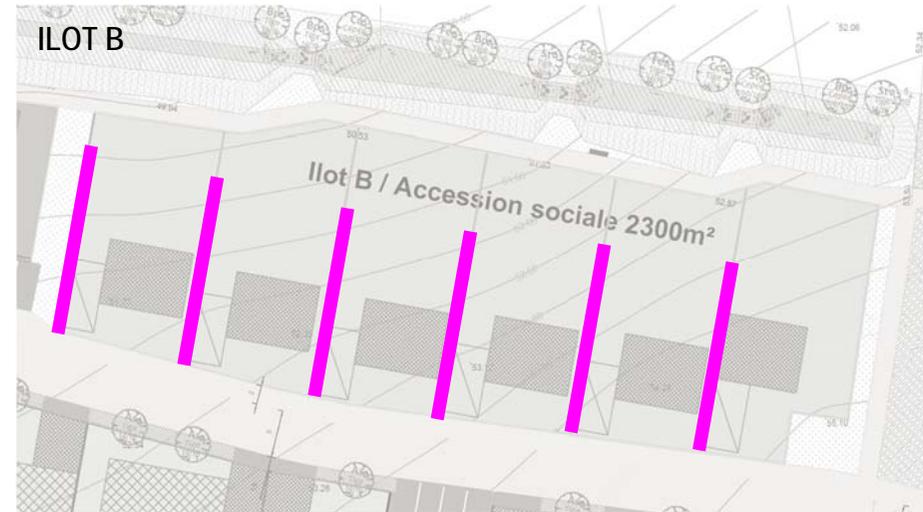
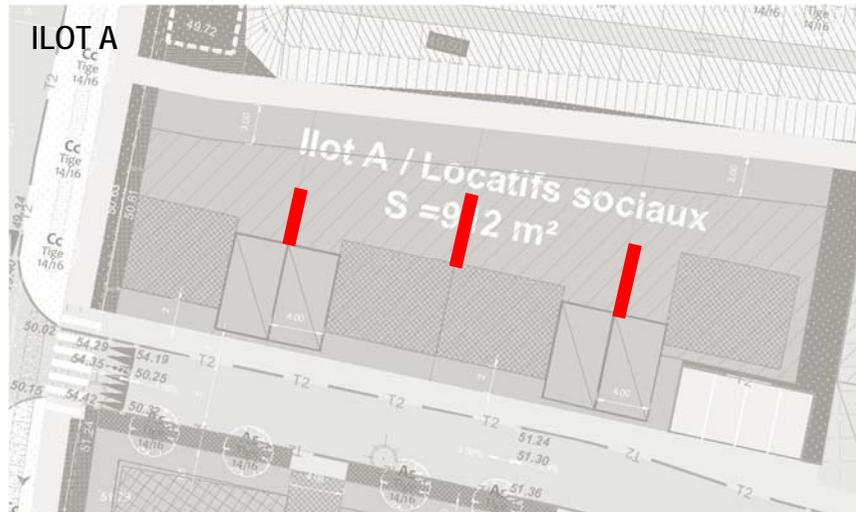
##### Dispositions propres à l'îlot B :

Si nécessaire, afin de gérer la topographie de la zone de stationnement (aire d'accès garage) vis-à-vis de la parcelle voisine, il est rendu possible l'ajout d'un muret en limite séparative depuis l'accroche sur rue jusqu'au garage. Hauteur maximale 0,50 m.

Il peut être surmonté d'une clôture grillagée idem à la typologie décrite. La hauteur maximale muret + clôture est de 1,50 m.

# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite



Mur ou clôture bois possible 1,80 m max

Muret de soutènement possible 0,50 m max, autorisé depuis la rue jusqu'au garage



## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

### ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

#### 11. 1 Les clôtures

Pour l'îlot C, elles doivent respecter les préconisations suivantes :

- Pour les limites parcellaires avec l'espace public :

Les clôtures sont proscrites.

La gestion du dénivelé pourra se faire part :

- un talus végétalisé, bâché (bâche biodégradable), pente maximum 1/1
- un muret de soutènement, finition béton brut si préfabriqué ou enduit identique à la construction principale ou habillage moellon de calcaire ou grès

Hauteur maximum : 0,50 m limite parcellaire Nord

Hauteur maximum : 1,25 m limites parcellaires Ouest et Sud

- Pour la limite séparative avec le lot 14 :

Une haie champêtre d'essences locales sera plantée sur une bande de 1 m

La gestion du dénivelé pourra se faire part :

- un talus végétalisé avec la haie champêtre, bâché (bâche biodégradable), pente maximum 1/1
- un muret de soutènement, finition béton brut si préfabriqué ou enduit identique à la construction principale ou habillage moellon de calcaire ou grès. Hauteur maximum : 1,25 m.

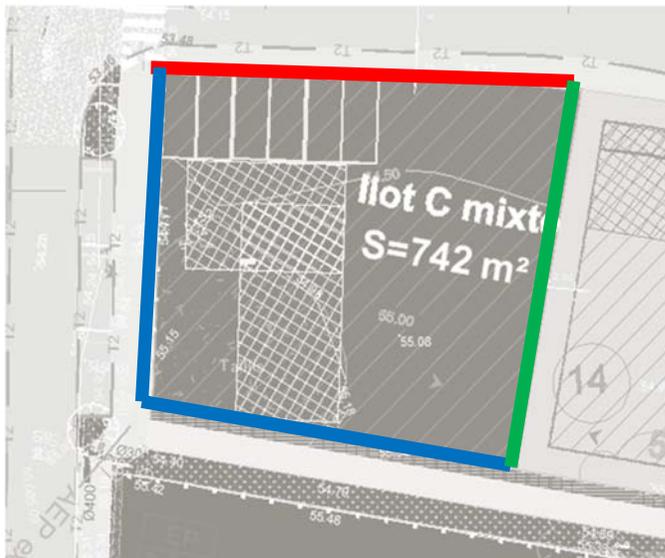
Mur en retrait de 1,00 m par rapport à la limite séparative pour plantation de la haie

Tous les murets de soutènement engendrant une hauteur de chute supérieure à 1,00 m devront être équipés de garde corps.

# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

## PA 10.2 – Pièce règlementaire écrite

ILOT C



- Limite domaine privé / public :  
- Si nécessaire, talus végétalisé ou mur de soutènement 0,50 m maximum  
- Si nécessaire, talus végétalisé ou mur de soutènement 1,25 m maximum
- Limite séparative :  
- Haie sur une bande de 1,00 m, si nécessaire talus ou mur de soutènement 1,25 m maximum

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

### ARTICLE 11 ASPECT EXTERIEUR

#### 11.2 Implantation dans la parcelle et altimétrie

L'implantation des bâtiments doit s'opérer dans la zone de constructibilité définie au plan réglementaire PA 10.1 et respecter les prescriptions édictées sur chaque parcelle :

- bande d'implantation du garage sur l'ilot B en cas de réalisation d'un garage ; cet aire correspond aussi à l'accès imposé
- aire d'implantation du garage sur l'ilot A en cas de réalisation d'un garage ; cet aire correspond aussi à l'accès imposé

L'altimétrie de la dalle plancher brute (sans habillage ni revêtement) indiquée au plan de vente doit être respectée. Une tolérance de +10cm est acceptée.

Les terrassements prédéfinis sur chaque ilot sont à réaliser dans le respect des cotes indiquées, pour une bonne prise en compte de la topographie générale du projet.

Le PCMI3 devra présenter des coupes de terrains avant et après travaux, en long et en travers.

### ARTICLE 12 STATIONNEMENT

Il est rappelé que le stationnement des véhicules et vélos doit répondre aux prescriptions du PLUi d'Angers Loire Métropole.

**LES ARTICLES 11.2 / 11.3 / 11.4 / 11.6 / 13 ET 14 SONT IDENTIQUES A CEUX DES DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES LOTS INDIVIDUELS**

# DISPOSITIONS PARTICULIERES APPLICABLES AUX LOTS INDIVIDUELS

#### ARTICLE 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Toutes constructions à vocation principale d'habitat, d'équipement public et/ou collectif (tel un espace mutualisé), de stationnement, les groupes d'habitations et les activités de services et de commerce à condition de ne pas effectuer de regroupement de lots.

Les implantations d'activités professionnelles (bureaux, services, commerces) doivent respecter les conditions suivantes :

- qu'elles n'occasionnent aucune gêne phonique, olfactive ou visuelle,
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique,
- qu'elles ne stockent ou ne déposent des produits, matériaux, matériels ou engins à l'extérieur du volume bâti,
- Que les besoins en matière de stationnement soient assurés sur le fond privé du lot.

L'abri de jardin aux conditions suivantes :

- une unité par construction principale ;
- Être implanté sur une limite séparative ;
- ne pas dépasser 9m<sup>2</sup> d'emprise au sol et 3m de hauteur maximum ;
- Être composé en bardage bois durable laissé naturellement grisant et de couverture monopente en ardoise naturelle pose crochet inox teinté

Ils peuvent être composés en bois, ou matériaux composites, dans une teinte naturelle du matériau ou une teinte neutre.

Ils peuvent être implantés hors zone de constructibilité

La bande de gestion des différences de niveaux sur les fonds de lots et la bande technique en façade de lots doivent être respectées : elles sont inconstructibles ; les affouillements et exhaussements y sont interdits ; elles peuvent être surmontées de clôtures.

Les terrassements doivent être limités sur les lots dans le respect des prescriptions réglementaires indiquées au plan PA 10.

## ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

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

Ils sont comptés comme place de stationnement. Ils sont sur le domaine privé. Ils ne peuvent être clos sur la limite avec le domaine public (sans portail).

Les garages en sous-sol sont formellement interdits.

Chaque lot libre doit disposer du nombre de places minimum de stationnement en application du PLUi d'Angers Loire Métropole. Elles peuvent être traversantes (par exemple pour accéder à une place supplémentaire) :

- > La première place doit être non couverte.
- > Lorsque deux places sont positionnées par lot sur le plan des prescriptions, la seconde peut être couverte, sous forme de structure légère (pergola, carport, etc.), en bois naturel intégrant, par exemple, des végétaux grimpants.

Ces places peuvent être complétées par un garage intégré ou non à la construction principale.

# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

## ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Exemple de principe d'organisation :

*Une place couverte en limite séparative + une place ouverte à côté ou l'une derrière l'autre.*



Photographies à titre d'illustration :



## ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales et annexes doivent être implantées dans la zone de constructibilité figurant au règlement graphique (PA10-1). Peuvent être implantés hors zone de constructibilité les piscines et abris de jardin.

Par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile, les constructions seront édifiées en respectant les marges de recul, et bande d'accroche obligatoire représentées au plan règlementaire.

L'orientation de la construction principale doit dès lors être parallèle à la voirie principale ou perpendiculaire à l'une des deux limites séparatives latérales, comme indiqué sur le plan des prescriptions.

## ARTICLE 7 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions principales doivent être implantées sur au moins une limite séparative.

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

Les abris de jardin doivent être positionnés en fond de lot, de préférence dans l'axe du garage et/ou de l'accès à la parcelle. Ils peuvent être implantés hors de constructibilité définie au plan règlementaire.

## ARTICLE 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

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

## ARTICLE 9 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol est fixée à 50% maximum de la surface de chaque lot, hors piscine.

# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

## ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

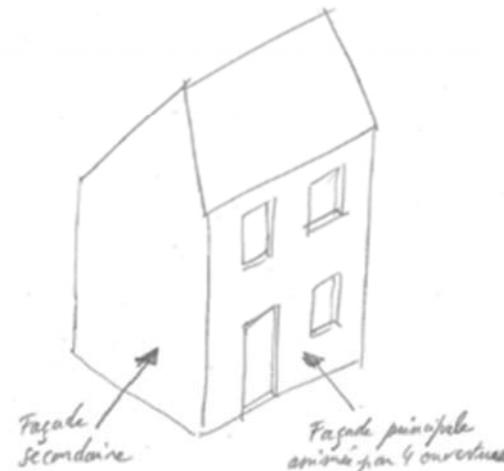
### 11.1 Implantation dans la parcelle et altimétrie

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

#### Définition :

**Façade principale :** chaque habitation dispose de deux façades principales. Une façade principale traduit l'orientation de la maison par :

- > La surface des pans de mur et leur hauteur.
- > La taille et le nombre d'ouverture.
- > Le soin apporté à la composition architecturale par le choix de matériaux de qualité.
- > La taille et le nombre d'ouvertures.



#### **Principe d'implantation des façades :**

Le règlement prend en compte :

- > Un minimum d'orientation des maisons pour que les façades sur rue soient ouvertes plutôt que fermées, à la faveur d'un quartier vivant et animé architecturalement.
- > Une orientation privilégiée vers le sud, pour que la maison soit tournée vers le terrain plutôt que vers celui du voisin. Pour y répondre, lorsque l'accès principal est au sud du lot, la construction ne sera, en principe, pas soumise à une accroche à l'alignement. Des reculs des constructions sont alors autorisés afin de permettre l'ouverture de baies côté sud. Dans ce cas, le premier plan sur rue pourra être composé par la clôture, le garage ou une annexe.

## ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1 Implantation dans la parcelle et altimétrie

L'implantation des bâtiments doit s'opérer dans la zone de constructibilité définie au plan règlementaire PA 10.1 et respecter les prescriptions édictées sur chaque parcelle :

- bande d'accroche obligatoire entre 2 et 4m de l'alignement pour les lots 14 à 19 ; cette bande doit comprendre plus de 50% de la façade du volume principal de la construction – hors garage, annexe et volumes secondaires.
- bande de gestion des différences de niveaux en fond de lots 1 à 13 d'un mètre de large ; elle est non constructible même pour un abri de jardin. Elle est destinée à absorber une partie des différences de niveaux entre les lots. Gérée sous forme de talus, elle peut recevoir la clôture et être plantée dans le respect de l'article 11,5 sur les clôtures.
- Bande technique en façade des lots 8 à 13, d'une largeur de 1m destinée à la réalisation de la clôture sur talus le cas échéant, à l'accueillir les coffrets, à l'absorption des différences de niveaux entre domaines public et privés, etc.

L'altimétrie de la dalle plancher brute (sans habillage ni revêtement) indiquée au plan de vente doit être respectée. Une tolérance de +10cm est acceptée.

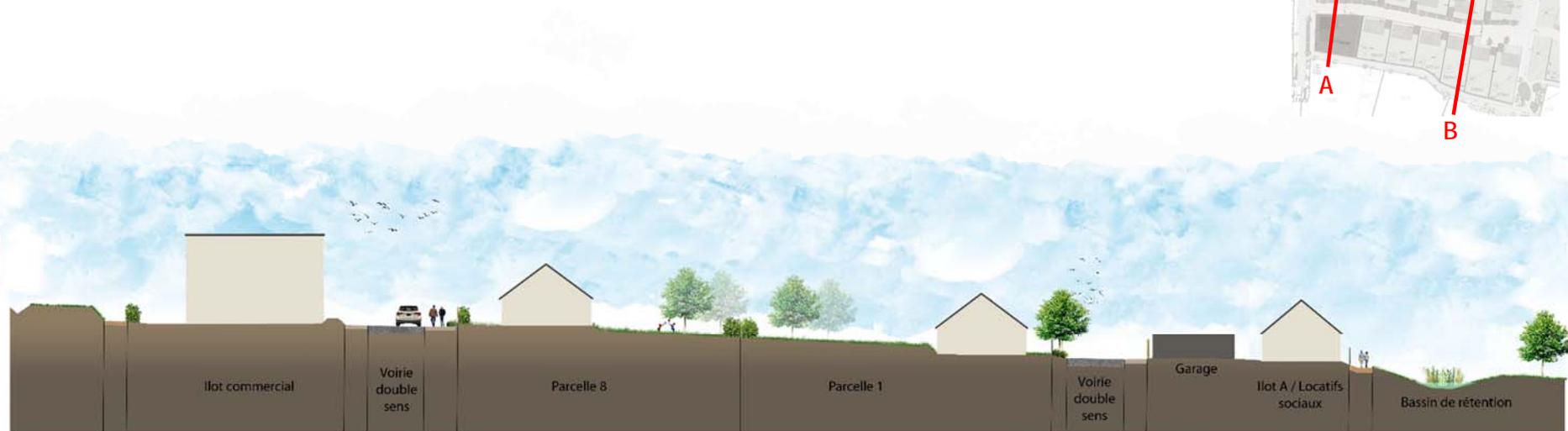
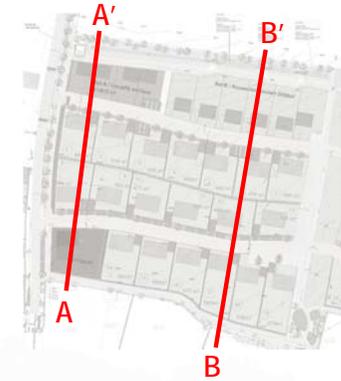
Les terrassements prédéfinis sur chaque lot sont à réaliser dans le respect des cotes indiquées, pour une bonne prise en compte de la topographie générale du projet.

Le PCMI3 devra présenter des coupes de terrains avant et après travaux, en long et en travers.

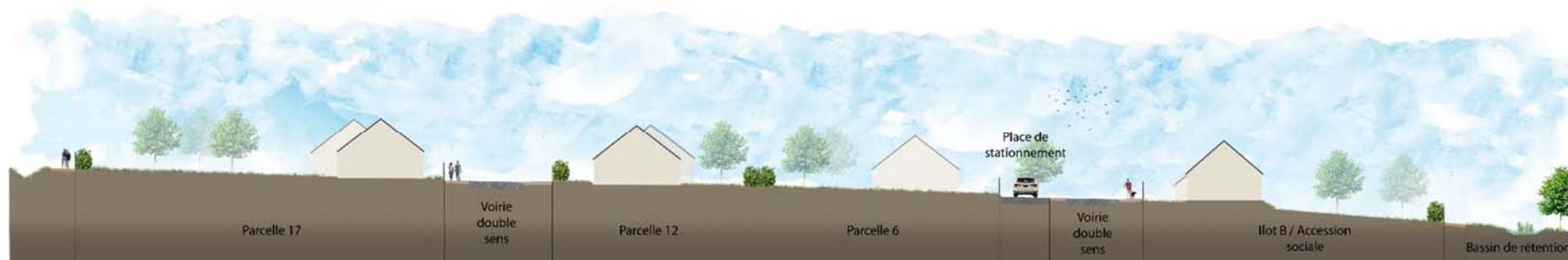
La parcelle doit en dehors de la bande technique, et bandes de gestion des différences de niveaux, être lissée au maximum afin d'éviter les ruptures de niveaux. Malgré tout, en cas de nécessité de rattrapage de niveaux, ces derniers doivent respecter les préconisations de l'article 11.5.

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

Coupes de principe



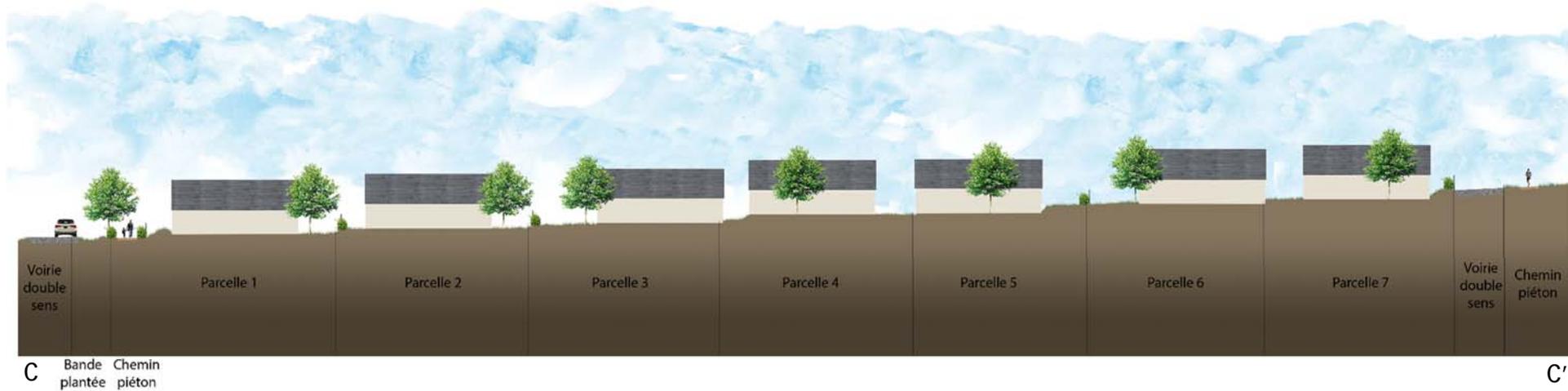
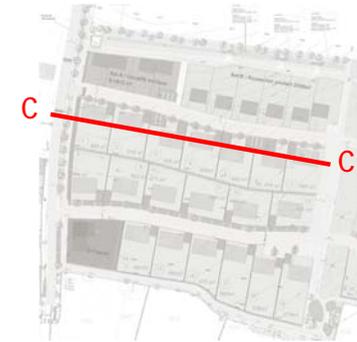
A Chemin piéton Trottoir Trottoir Bande plantée Trottoir Chemin piéton A'



B Chemin piéton Trottoir Trottoir Place de stationnement Trottoir Trottoir Chemin piéton B'

## PA 10.2 – Pièce réglementaire écrite

Coupes de principe



# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

## ARTICLE 11 ASPECT EXTÉRIEUR

### 11.1 Implantation dans la parcelle et altimétrie

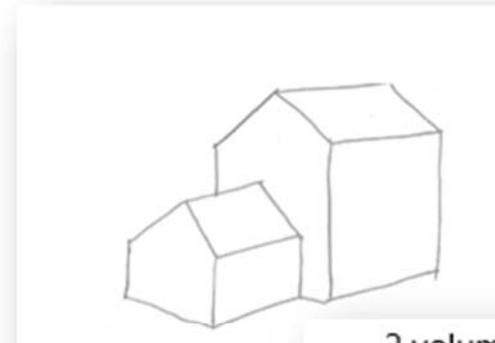
Les terrains étant de tailles modérés, les jeux de composition des volumes sont limités à 3.

Il peut s'agir de 3 volumes imbriqués, juxtaposés ou superposés.

La largeur en plan du corps principal qui doit être de proportion rectangulaire ne doit pas excéder 8,50m.

La surface d'emprise des bâtis secondaires accolés au corps principal ne doit pas dépasser 1/3 de la surface d'emprise globale au sol.

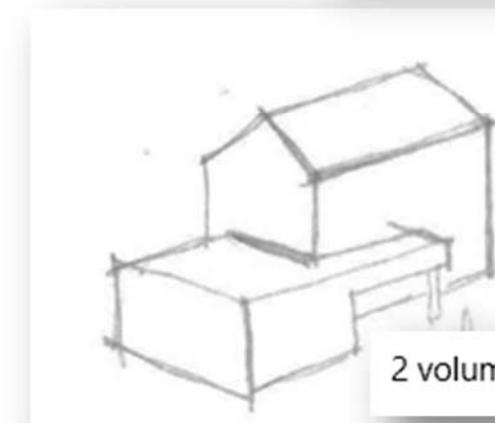
Afin d'éviter l'effet monobloc en répétition en 1<sup>er</sup> plan sur rue, le garage lorsqu'il est en 1<sup>er</sup> plan doit avoir une toiture monopente, composé en zinc ou en bac acier de couleur ardoise ou gris foncé à joint debout.



2 volumes juxtaposés



2 volumes superposés



2 volumes imbriqués

## 11.2 Façades

*Dans l'esprit de Soulaire et Bourg qui revendique son caractère rural aux portes d'Angers, le nouveau quartier des Rosés se doit de concourir à la continuité du village au fil des expressions architecturales portées par chaque projet individuel. Ainsi les volumes simples et les matériaux aux couleurs non vives sont recommandés.*

La composition des façades doit être soignée par :

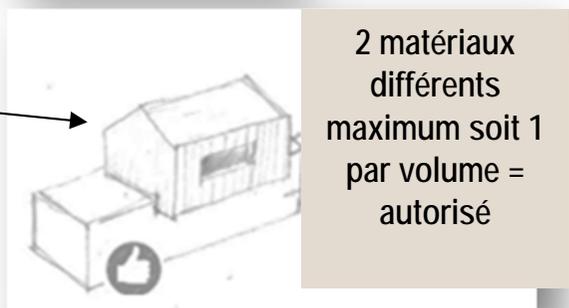
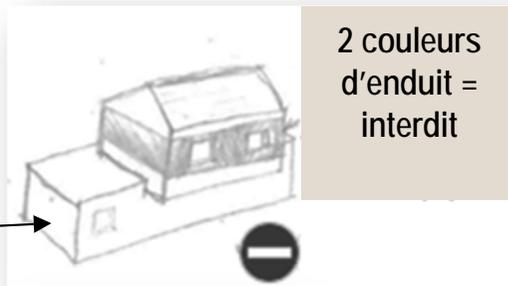
- La répartition des ouvertures qui anime les façades
- Le choix des matériaux sobres aux couleurs non saturées doit être privilégié en évitant les teintes rosées ou pastelées. Les enduits fortement contrastés comme le gris foncé ou le blanc sont proscrits. Hormis les matériaux naturels comme le bois ou le zinc, les teintes des enduits, bardages menuiseries extérieures et portails doivent être conformes aux teintes du nuancier du Maine et Loire.
- Pour l'enduit, une seule teinte d'enduit par volume est autorisée avec un maximum de 2 teintes de légère variation par projet.
- Seule une teinte plus soutenue est autorisée en périphérie des ouvertures sur une bande de 20cm pour évoquer la référence à l'appareillage traditionnel.
- Les matériaux utilisés en façade sont limités à un ou 2 types de matériaux maximum. La pierre peut être utilisée pour marquer un entourage d'ouverture, une entrée ou un pan de mur de façade, suivant une proportion réduite par rapport à l'ensemble de la façade. Le parement en pierre doit être qualitatif dans son aspect et sa mise en œuvre.
- Une exception peut être admise pour les programmes de construction groupés ou collectifs.

### Pour le volume principal :

- ✓ Le bardage en zinc est autorisé sur le volume principal. La pose doit être verticale, et la teinte grisée.

### Pour les volumes secondaires – annexe, garage – :

- ✓ les bardages en bois ou zinc sont autorisés. Un seul type de bardage par volume est autorisé. La pose doit être verticale. Le bois doit être « naturel » ; une teinte prégrisée ou prévieillie est préconisée pour anticiper un vieillissement homogène.
- ✓ D'une façon générale, le PVC est interdit en matériaux de façade.



## 11.3 Toitures

Les matériaux en toiture sont limités à un principe constructif par volume (soit toiture ardoise naturelle soit toiture zinc).

En cas de pentes versantes sur la limite séparative, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales doivent être assurés à l'intérieur du volume bâti, sans débord sur le terrain voisin.

Les projets de toitures doivent être cohérents et simplifiés en cas de mise en œuvre de plusieurs volumes bâtis. Il convient d'éviter une mise en œuvre de pans de toitures dans tous les sens.

### La toiture du volume principal

- ✓ La couverture des habitations doit être réalisée en ardoise naturelle posée au crochet inox teinté à 2 ou 3 versants maximum de pentes égales et minimales de 35° (70%). Le faitage en linolet doit être privilégié.
- ✓ Les châssis de toiture ne doivent pas excéder les dimensions de 0,78m\*0,98m. Ils doivent être posés encastrés. Pour ne pas annuler l'effet d'encastrement, les volets roulants et stores extérieurs ne sont pas autorisés. Ils convient de s'orienter vers un store intérieur.

### La toiture des annexes ou volume secondaires

- ✓ Si les volumes secondaires sont dotés de la même forme de toiture, ils doivent alors avoir la même hauteur.
- ✓ Les bâtis secondaires accolés peuvent être couverts d'une seule pente en ardoise ou en zinc ou bac acier d'imitation à joints debout, d'une teinte type « anthracite » de pente minimale de 10° (17%). Le toit plat peut être accepté s'il n'est pas directement perceptible depuis la voie publique et de surface mesurée.
- ✓ La toiture terrasse, ou monopente à faible pente autorisée sur les volumes secondaires ou annexes doit comprendre un acrotère courant sur tout le pourtour du volume.
- ✓ Elle peut être végétalisée.
- ✓ Les panneaux photovoltaïques peuvent être posés sur des volumes secondaires. Ils doivent former un pan de toiture homogène. Ils peuvent être implantés en partie basse du toit, de rive à rive et au contact de l'égout de toiture. Les pièces périphériques (recouvrement de toiture, bavettes, etc.) doivent être de ton ardoise. Les cadres des panneaux, les parcloles, le fond et les cellules doivent être de teinte ardoise uniforme. La pose en surimposition n'est pas autorisée.



## 11.4 Les ouvertures

- ✓ La verticalité doit être la forme privilégiée dans le choix des ouvertures visibles depuis la rue, à l'exception des portes de garage.
- ✓ Les percements des baies doivent être de proportions verticales (plus hautes que larges). Pour les grandes baies d'une largeur supérieure à 2,40m il pourra être demandé une division en 3 vantaux.
  
- ✓ Les ouvertures doivent être alignées entre les différents niveaux de mise en œuvre.
  
- ✓ Les teintes contrastées noir ou blanc sont proscrites.
  
- ✓ Les volets roulants doivent être intégrés et non visibles de l'extérieur. Ils doivent être dans le même coloris que les menuiseries.
  
- ✓ Les couleurs et matériaux des portes d'entrée et de garage doivent être de couleur neutre et en cohérence avec l'ensemble des menuiseries. Le PVC est interdit.
  
- ✓ Les menuiseries peuvent être réalisées en bois peint, en aluminium thermo laquée ou éventuellement en PVC si ces dernières sont dotées de profils minces.

## 11. 5 Les clôtures et plantations

### ✓ Les enjeux :

La qualité paysagère d'un quartier et donc du cadre de vie qu'il propose à ses habitants dépend non seulement de la qualité architecturale ou urbaine mais aussi et surtout de l'homogénéité et du soin apporté au traitement des clôtures. En effet les clôtures sont les premiers éléments que l'on perçoit depuis l'espace public, avant même le bâti. Tenant compte de cela, la collectivité a souhaité cadrer la mise en place sur les limites de propriété, de clôtures grillagée ou clôtures bois, accompagnées de plantations de haies libres dans l'espace privé qui soient cohérentes d'une parcelle à l'autre et en continuité avec la palette végétale du site et des aménagements paysagers du quartier.

L'enjeu est de créer des espaces publics et privés de qualité par un cadre végétal cohérent tout en assurant des continuités vertes qui inscrivent le quartier dans la nature. Chacun étant responsable de ce cadre privilégié, les propriétaires auront à assurer l'entretien des végétaux implantés sur leur terrain que ce soit depuis l'intérieur de la parcelle ou depuis l'espace public.

Par ailleurs le traitement des clôtures devra permettre de préserver l'intimité des parcelles sans pour autant cloîtrer l'ensemble des parcelles.

### ✓ Le traitement des espaces extérieurs :

La complémentarité qualitative entre le bâti et le végétal devra s'exprimer dès le stade du permis de construire en indiquant impérativement dans le volet paysager la composition (type de clôture, séquences de plantation) et l'implantation des clôtures en limite de propriété ainsi que les arbres qui seront plantés. Ces précisions sur le volet paysager du permis de construire feront l'objet d'un contrôle dans le cadre de l'instruction des permis et à la conformité des travaux réalisés.

Les végétaux doivent être choisis pour qu'au cours de l'entretien, le caractère libre du port de la plante soit conservé. Ils devront être préférentiellement choisis dans les listes présentées en annexe.

Les végétaux au feuillage pourpre, jaune ou panaché sont proscrits de même que les plantations monospécifiques (d'une seule variété).

En outre, il est interdit de planter des conifères, et persistants du type lauriers palme, lauriers du Portugal, Photinia, Eleagnus ebengei, bambous divers, plantes exotiques (palmiers, oliviers, lauriers roses, mimosa, sumac de Virginie, peupliers, robinier et autres plantes réputées comme envahissantes...). Les végétaux cités ne sont d'une part pas adaptés pour valoriser l'image recherchée dans le quartier, et d'autre part peuvent poser des problèmes de gestion majeurs à moyen et long terme.

Les arbres plantés sur les parcelles seront de faible ou moyen développement et nécessairement caducs pour assurer l'ensoleillement des parcelles voisines durant la saison hivernale. Ils seront préférentiellement pris dans une gamme de fruitiers productifs ou d'ornement (cerisiers, pommiers, poiriers, pruniers, cognassiers, néfliers...) pour rester dans un esprit de verger que l'on retrouve dans l'espace public.

## 11. 5 Les clôtures et plantations

Les clôtures ne sont pas obligatoires, et sont notamment déconseillées en façade sur rue, au regard de la superficie des ilots et selon l'implantation de la construction.

Elle doivent respecter les préconisations suivantes :

- Pour les limites parcellaires avec l'espace public :

- Sur la façade côté rue : **Pour les lots 1 à 7 et 14 à 19 (limite parcellaire Nord)**

Grillage soudé vert à maille rectangulaire hauteur maximum 1,50 m

Clôture doublée de plantes grimpantes ou d'une haie champêtre d'essences locales

Grillage rouleau soudé, semi-rigide, à maille 100 x 50,8 mm

Piquets métalliques, jambes de force, fils de tension, raidisseurs et agrafes

**Pour les lots 8 à 13 (limite parcellaire Sud)**

Clôture bois à clayonnage vertical hauteur maximum 1,50 m

Clôture doublée d'une haie champêtre d'essences locales

Poteaux carrés 9 x 9 cm, espacement 2 m

Lames horizontales 30 x 30 mm, espacement 30 mm, tête biseautée

3 lames horizontales de structure 22 x 45 mm, positionnée à 0,20 / 0,90 et 1,60 m du sol

Essence de classe 4 naturelle ou classe 4 obtenue par traitement autoclave incolore, bois raboté

- Sur les autres limites : Grillage soudé vert à maille rectangulaire hauteur maximum 1,50 m

Clôture doublée d'une haie champêtre d'essences locales

Grillage rouleau soudé, semi-rigide, à maille 100 x 50,8 mm

Piquets métalliques, jambes de force, fils de tension, raidisseurs et agrafes

- Pour les limites séparatives : Grillage soudé vert à maille rectangulaire hauteur maximum 1,50 m

Clôture doublée d'une haie champêtre d'essences locales

Grillage rouleau soudé, semi-rigide, à maille 100 x 50,8 mm

Piquets métalliques, jambes de force, fils de tension, raidisseurs et agrafes

# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT



## Limites domaine public / privé :

- > En façade sur rue
- Clôture bois 1,50 m max + grimpantes ou haie (lots 1 à 7 et 14 à 19)
- Clôture bois 1,50 m max + haie (lots 8 à 13)

## Limites séparatives :

- Clôture grillagée 1,50 m max + haie



## 11. 5 Les clôtures et plantations

### Dispositions particulières pour les lots 1 à 7 et 14 à 19 :

- Selon l'implantation des constructions sur la parcelle, et afin de gérer la topographie vis-à-vis du domaine public (rues au Nord des parcelles), il est rendu possible la construction d'un muret de soutènement sur la limite parcellaire. Hauteur maximale 0,50 m.
    - Muret maçonné enduit identique à la construction principale
    - Le mur pourra être surplombé d'une clôture idem à la typologie précédemment décrite.
    - L'ensemble mur + clôture ne devra pas dépasser 1,50 m. La clôture sera doublée de grimpantes ou d'une haie champêtre.
- En l'absence de mur de soutènement, la gestion devra se faire par un talus, de pente 1/1 maximum planté d'une haie champêtre.

### Autres dispositions particulières pour les lots 14 à 19 :

- L'accès direct piéton sur le cheminement au Sud des parcelles est rendu possible par l'ajout d'un portillon, pour chacune de parcelle.
  - Portillon métallique grillagé, de couleur verte. Largeur maximum 1,10 m, hauteur maximum 1,50 m.
  - Poteaux métalliques, cadre métallique. Remplissage grillage soudé rigide ou semi-rigide maille 50,8 x 100 mm.
- Une haie étant prévue par l'aménageur le long du cheminement piéton Sud, la plantation d'une haie en accompagnement de la clôture grillagée n'est pas obligatoire.

### Autres dispositions pour l'ensemble des lots :

- Si nécessaire, afin de gérer la topographie de la zone de stationnement (aire d'accès garage) vis-à-vis de la parcelle voisine, il est rendu possible l'ajout d'un muret en limite séparative depuis l'accroche sur rue jusqu'au garage. Hauteur maximale 0,50 m.  
Il peut être surmonté d'une clôture grillagée idem à la typologie décrite. La hauteur maximale muret + clôture est de 1,50 m.
- Dans le cas d'une construction **implantée en limite séparative**, il est rendu possible, afin de rechercher l'intimité pour une terrasse, l'ajout d'un mur ou palissade bois, dans la continuité de la construction principale. Hauteur maximale 1,80 m, longueur maximum 4,00 m
  - Mur maçonné enduit identique à la construction principale
  - Palissade bois à clayonnage verticale idem à la typologie précédemment décrite

# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT



## Lot 1 à 7 et 14 à 19 :

Muret de soutènement possible 0,50 m max, autorisé en limite parcellaire

## Lot 14 à 19 :

Possibilité d'implanter un portillon

## Ensemble des lots :

Muret de soutènement possible 0,50 m max, autorisé en limite parcellaire jusqu'au garage

Mur ou clôture bois 1,80 m max, longueur 4 m max, dans la continuité de la construction principale



## 11. 5 Les clôtures et plantations – Gestion des talus

Une gestion de la topographie par des talus plantés est à privilégier sur les limites de propriétés.

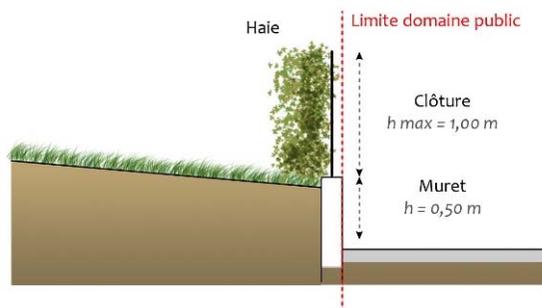
Néanmoins, lorsque le delta altimétrique se révèle trop important, ou la gestion trop complexe, les murets de soutènement sont autorisés dans les cas mentionnés précédemment.

Quelque soit le mode de traitement envisagé, les terrassements doivent être effectués en cohérence avec les projets des parcelles voisines et les niveaux finis doivent tendre au maximum vers le niveau du terrain naturel.

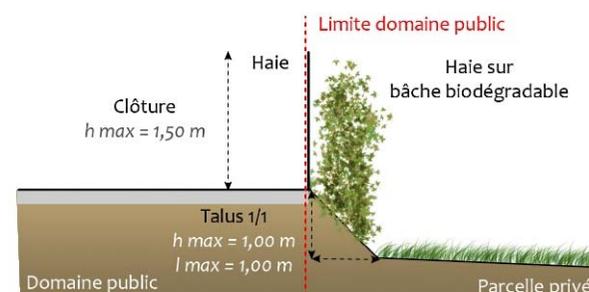
De manière générale, les déblais / remblais grande masse sur le terrain non bâti sont proscrits. Les talus ne devront pas excéder 1 mètre, avec une pente maximale autorisée de 45°. Ils devront être réalisés, en cas de nécessité, dans les bandes de gestion définies à cet effet au plan réglementaire.

Les déblais / remblais peuvent être autorisés dans le cas où ils permettent d'améliorer la situation existante et assurent un raccordement harmonieux entre la construction principale et le terrain naturel existant.

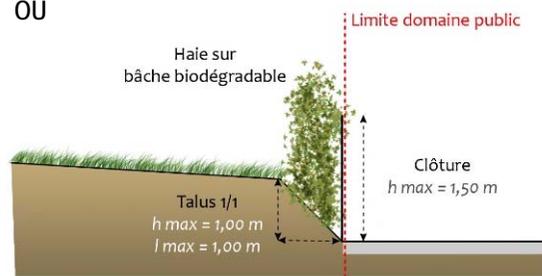
Cas des parcelles 1 à 7 et 14 à 19



Cas des parcelles 8 à 13



OU



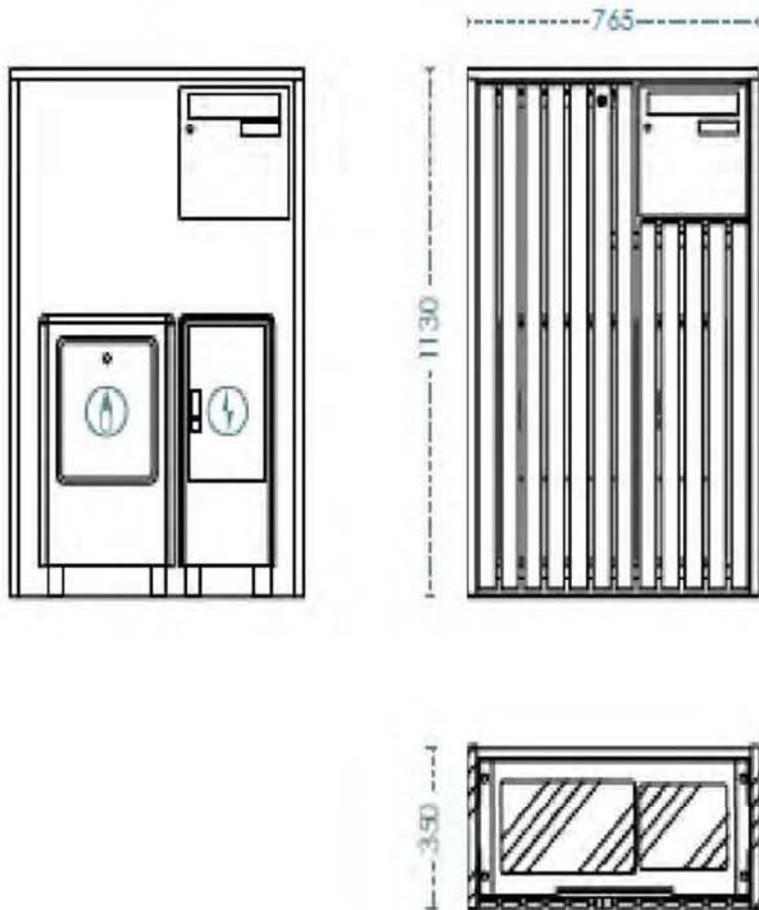
# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

## 11.5 Clôtures : les coffrets

### Habillage des coffrets

Les coffrets techniques sont localisés par l'aménageur sur chaque entrée de lot.  
Ils doivent rester accessibles depuis le domaine public. Ils peuvent être intégrés dans le registre de clôtures.  
Ils feront l'objet d'un habillage homogène sur le projet, réalisé par l'aménageur.

Caractéristiques du module d'habillage des coffrets techniques :



## 11.6 Les annexes et abris

Nous encourageons la création d'espaces de rangement, de type cellier, abri de jardin, lieu de stockage, local vélos, dès la conception du projet. Cela permet de :

- > Dédier la place de parking couverte au stationnement des véhicules et d'éviter ainsi tout engorgement des places réalisées sur l'espace public,
- > Favoriser le tri sélectif des déchets et l'utilisation des points de collecte prévus sur le domaine public.

Nous incitons également les acquéreurs à avoir recours au compostage.

Nous rappelons que les abris de jardins doivent être implantés de façon préférentielle sur les fonds de lots, en arrière de la construction principale. **En effet, ils peuvent servir à structurer les vis-à-vis avec le voisin.**

Nous encourageons la mise en place d'un local de type cellier pour le pré-tri des déchets ménagers afin d'encourager la réduction des déchets à la source et le tri sélectif.

Tout dépôt ou stockage de toute nature est interdit, à l'exception de composteurs et du bois de chauffage, à condition que le rangement de celui-ci revête un aspect satisfaisant.

**Les cuves de récupération d'eau pluviale sont autorisées, mais elles doivent s'intégrer à la construction. Ainsi les cuves industrielles brutes sont interdites si elles sont visibles depuis le domaine public.**



## 11.6 Les annexes et abris

### Ecologie de projet

*Il est rappelé que l'OAP sur le bioclimatisme intégré dans le PLUi doit être respectée.*

L'implantation des constructions doit rechercher la meilleure optimisation solaire dans le cadre d'une moindre consommation énergétique, ainsi que la limitation des ombres portées.

L'organisation interne des logements et les caractéristiques des ouvertures en fonction de leur orientation doivent favoriser les apports solaires passifs et éviter les déperditions de chaleur, tout en assurant le confort d'été.

Les systèmes d'aérothermie doivent être disposés de façon à être le moins visible possible depuis le domaine public et/ou être insérés dans une structure maçonnée permettant une circulation d'air suffisante au bon fonctionnement du système.

En cas d'installation de pompe à chaleur, nous attirons l'attention sur son impact sonore vis-à-vis des parcelles voisines, selon le décret du 31 août 2006, l'article R.1334-30, R.1334-31, R.1334-32, R.1334-33, R.1337-7, R.1337-8 et la circulaire du 27 février 1998 relative à la lutte contre les bruits de voisinages. En cas de réclamation, l'acquéreur devra apporter la preuve qu'il respecte, en tous points, les normes en vigueur pour ce type d'installation.

Il est conseillé qu'elles fassent l'objet d'un habillage bois ou métal ou qu'elles soient intégrées dans le volume bâti.

L'installation d'éolienne est interdite sur les lots et les îlots à moins qu'ils ne fassent l'objet d'une intégration sonore et visuelle satisfaisante dans le projet particulier et dans l'ensemble du quartier.

Le rapport entre le sol perméable et imperméable (pourcentage de pleine terre) doit être calculé et précisé au permis de construire pour répondre à l'application du PLUi.

## ARTICLE 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

2 places de stationnement minimum doivent être réalisées par lot libre, dans le respect du PLUi.

Les aires de stationnement sur les lots privatifs, dénommées « accès et place de stationnement obligatoire sur domaine privé », figurant au plan réglementaire (PA 10.1), doivent être réalisées.

La seconde ou la 3ème place de stationnement imposée doit être réalisée sur le lot :

- Soit en garage,
- Soit à l'air libre,
- soit de façon semi-couverte – carport, appenti, pergola, etc.

Il est rappelé que le stationnement des véhicules et vélos doit répondre aux prescriptions du PLUi d'Angers Loire Métropole.

## ARTICLE 13 ESPACES LIBRES DE PLEINE TERRE, ET 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.

Les plantations à réaliser en périphérie des lots (clôture) doivent s'inspirer de la palette végétale figurant en annexe.

Les espaces libres et de pleine terre doivent être réalisés suivants les prescriptions du PLUi :

Surface du permis d'aménager = 23167 m <sup>2</sup>	Surface libre obligatoire à l'échelle de l'opération = 35% soit 8108,4 m <sup>2</sup> minimum	Surface de pleine terre obligatoire à l'échelle de l'opération = 30% soit 6950 m <sup>2</sup> minimum
Surfaces recensées sur le domaine public	9801 m <sup>2</sup> Soit 42,3%	5435 m <sup>2</sup> Soit 23,4%
Surfaces à compenser sur domaine privé	0 m <sup>2</sup>	1515 m <sup>2</sup> Soit 6,5%

Préconisations : chaque lot individuel en accession ainsi que l'ilot B en location accession devront répondre aux pourcentages d'espaces libres (35% de l'unité foncière) et de pleine terre (30% de l'unité foncière) sur chaque unité foncière. Les ilots A et C sont exonérés de ces préconisations.

## ARTICLE 14 REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE DES LOTS

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

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

*UNE ANNEXE AU PRESENT DOCUMENT PERMET D'ETABLIR UNE REPARTITION PROVISOIRE.*

# PA 10-2 REGLEMENT ECRIT

## ANNEXE 1 : PALETTE VEGETALE

Liste d'essences arbustives pour les haies champêtres en pourtour de lot :

- |                                    |                     |
|------------------------------------|---------------------|
| - Carpinus betulus                 | Charmille           |
| - Calycanthus floridus             | Arbre aux anémones  |
| - Ceanothus thyrsiflorus 'Skylark' | Céanothe            |
| - Choisya ternata                  | Choisya             |
| - Cornus alba 'Sibirica'           | Cornouiller blanc   |
| - Cornus sanguinea                 | Cornouiller sanguin |
| - Corylus avellana                 | Noisetier           |
| - Deutzia scabra 'Plena'           | Deutzia             |
| - Filaria angustifolia             | Filaire             |
| - Ligustrum ibota                  | Troène              |
| - Ligustrum vulgare                | Troène              |
| - Philadelphus coronarius          | Seringat            |
| - Viburnum lantana                 | Viorne              |
| - Viburnum opulus                  | Viorne              |
| - Salix purpurea 'Nana'            | Saule pourpre       |

*Privilégier 4 à 6 essences, harmonieusement réparties sur le périmètre. Plantations tous les 0,75 à 1 m.*

Liste de plantes grimpantes pour clôtures :

- |                        |               |
|------------------------|---------------|
| - Clematis armandii    | Clématite     |
| - Clematis montana     | Clématite     |
| - Jasminun officinale  | Jasmin        |
| - Lonicera delavayi    | Chèvrefeuille |
| - Pandorea jasminoides | Bignone       |

*Privilégier 2 à 3 essences, harmonieusement réparties sur la clôture, plantation tous les 1,5 à 2 m.*