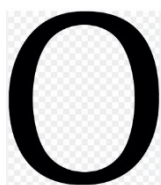


DEPARTEMENT DU MAINE ET LOIRE**Commune de TRELAZE****Rue de la Grand Maison – Rue de Valongo****AMENAGEMENT DU LOTISSEMENT****« GRAND-MAISON 2 »****PERMIS D'AMENAGER****PROJET DE REGLEMENT****Pièce PA 10****Maître d'Ouvrage :**

PIERREVAL
GRUPE

SNC TRELAZE GRANDMAISON

**1 rue Pierre et Marie Curie
 22190 PLERIN**

Architecte DPLG :**OWORKSHOP**

**10-12 Boulevard Vivier Merle
 69393 LYON CEDEX 03**

**Tél : 04.81.76.32.91
 web : www.oworshopl.com
 E mail : oworkshop@oworkshop.com**

Géomètre :**MACHECOUL-SAINT-MÈME (44)**

Rue Clément Ader - Z.I. de la Seiglerie II - 44270 MACHECOUL-SAINT-MÈME
 ☎ 02 40 78 60 20 ✉ cdcconseils@cdcconseils.com

MONTAIGU-VENDEE (85)

6 rue René Descartes - P.A. de la Bretonnière - Boufféré - 85600 MONTAIGU-VENDEE
 ☎ 02 51 94 18 48 ✉ cdcconseils85@cdcconseils.com

Dossier 34780

N°	Date	Objet de la Modification	Etabli par	Vérifié par
✓	Juillet 2025	Permis d'Aménager	H.M.	

SOMMAIRE

I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 OBJET DU REGLEMENT

I.2 CHAMP D'APPLICATION

I.3 CARACTERE DE LA ZONE

II - LE REGLEMENT –

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

ARTICLE 6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

ARTICLE 11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

ARTICLE 12 – CONDITONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

III – DIVERS

III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

III.3 TAXES

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

I – DISPOSITIONS GENERALES

I.1 OBJET DU REGLEMENT

Il a pour but de fixer les règles d'urbanisme imposées au lotissement « Grand Maison » sur la commune de TRELAZE.

I.2 CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de TRELAZE définies par le Plan Local d'Urbanismes en vigueur dans la Commune et dans le secteur considéré, qu'il convient de consulter et de respecter. Les permis de construire déposés dans le lotissement devront respecter le règlement du P.L.U. existant à la date de l'autorisation d'aménager et ce pour une durée de 5 ans.

Ce règlement ainsi que le règlement du PLU en vigueur est opposable à quiconque détient à quelques titres que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière dudit lotissement.

I.3 CARACTERE DE LA ZONE

Le projet, objet des présentes, est classé au Plan Local d'Urbanisme communautaire d'Angers Loire Métropole en zone UC.

Ce secteur correspond aux zones à dominante d'habitat, caractérisée par des typologies majoritaires de forme individuelle ou intermédiaire.

II - LE REGLEMENT

ARTICLE 1 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 – TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS AUTORISES SOUMIS A CONDITIONS PARTICULIERES

Les types d'occupation ou d'utilisation autorisées doivent *être conformes au document d'urbanisme en vigueur (PLU)*.

Les constructions admises sur les lots 1 à 12 ne sont principalement qu'à usage d'habitation et leurs annexes. L'exercice des professions libérales où autre activité tertiaire est autorisé dans la mesure où il n'entraînerait aucune nuisance pour le voisinage. Les sièges sociaux sont admis dans la mesure où ils ne génèrent pas de flux de personnels ou de clients.

IMPORTANT :

- 1- il est précisé ici que les lots 13 à 21, 26 à 33 et les macro lots n°10 à 13 sont concernés par un secteur soumis au risque d'effondrement comme précisé dans le zonage réglementaire du PLUi,**
- 2- risque sanitaire lié au radon : la commune de TRELAZE relève d'une exposition potentielle de catégorie 3 au radon, les acquéreurs des lots reconnaissent avoir pris connaissance des informations et recommandations mentionnées au cahier des charges du présent lotissement.**

ARTICLE 3 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

L'implantation des constructions devra être conforme au document d'urbanisme en vigueur (PLU) et aux dispositions graphiques et à la légende du plan de composition approuvé (pièce PA 4) et joint au présent règlement.

ARTICLE 4 – IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions graphiques et à la légende du plan de composition approuvé (pièce PA 4) et joint au présent règlement.

ARTICLE 5 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

L'implantation des constructions devra être conforme aux dispositions graphiques et à la légende du plan de composition approuvé (pièce PA 4) et joint au présent règlement.

ARTICLE 6 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Il est fixé arbitrairement une Surface Plancher maximale par lot et pour les micro-lots.

N° DES LOTS	SURFACES DES LOTS (m²)	SURFACES PLANCHER maxi (m²)
Lot 13	538	150
Lot 14	466	150
Lot 15	456	150
Lot 16	367	150
Lot 17	380	150
Lot 18	378	150
Lot 19	377	150
Lot 20	375	150
Lot 21	373	150
Lot 22	371	150
Lot 23	369	150
Lot 24	343	150
Lot 25	346	150
Lot 26	345	150
Lot 27	345	150
Lot 28	360	150
Lot 29	539	150
Lot 30	583	150
Lot 31	371	150
Lot 32	371	150
Lot 33	375	150
Lot 34	538	150
Lot 35	345	150
Lot 36	345	150
Lot 37	356	150
Lot 38	583	150
Macro Lot 10	2644	2000
Macro Lot 11	2416	2000
Macro Lot 12	2087	2000
Macro Lot 13	1757	2000
Macro Lot 14	2575	2000
Superficie totale cessible	22 074 m2	13 900 m2

Espaces communs :	8 675 m² (dont pleine terre 6 160 m²)	Soit 28 % de la superficie totale de l'opération (dont 20 % de pleine-terre)
Superficie totale de l'opération	30 749 m²	

NB : les superficies ci-dessus ne seront définitives qu'après bornage et mesurage des lots.

ARTICLE 7 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Confère document d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 8 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Confère document d'urbanisme en vigueur

- *Clôtures*

Les végétaux utilisés pour la réalisation des clôtures seront de type feuillu, d'essence variées et rustiques, traditionnelles de la région. Les végétaux de type thuyas, cupressus, laurier palme sont proscrits.

En limite de l'espace public, compris les limites de parcelles bordant un espace vert, comme indiqué sur le plan de composition pièce PA4. Des zones tampon plantées devront être mises en place par les acquéreurs en limites latérales et / ou fond des lots, comme précisé au plan de composition pièce PA 4. Il sera implanté sur les lots, par les acquéreurs une haie d'une hauteur maxi de 2,00 m. La haie étant positionnée à l'alignement de l'espace public, elle sera doublée ou non d'un grillage qui devra être implanté à 70 cm minimum de l'alignement, de façon à ce que, vu de l'espace public, le végétal soit en premier plan, d'une hauteur maxi de 1,50 m.

En limite séparative, se référer au PLUi :

Les acquéreurs des lots bordant une continuité piétonne pourront, à leur charge, mettre en place un portillon pour accéder à cette dernière en tenant compte des ouvrages réalisés à proximité, aucune modification de ces derniers ne sera réalisée.

Il est rappelé que les lots 13 à 38 ont un accès imposé avec un parking non clos. Les acquéreurs de ces lots ne pourront pas clôturer en limite de voirie au droit de ces accès, la clôture devra se mettre à 5 mètre minimum par rapport à l'alignement sur 6 mètres minimum de largeur (se référer au plan de composition PA4).

ARTICLE 9 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

On notera que 28% de la superficie de l'opération est traité en espace public (voirie, cheminement, espaces verts), dont 20% de pleine-terre.

Par ailleurs, une surface plancher étant imposée pour chacun des lots et donc ayant une surface laissée libre de construction, le quota des 30% de pleine-terre est largement atteint.

ARTICLE 10 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCE ENERGETIQUE

Confère document d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Le plan de composition (pièce PA4) définit les voies de distribution ouvertes à la circulation automobile, les emplacements réservés pour le stationnement des véhicules et les continuités piétonnes. Tous les lots seront desservis par les voies internes du lotissement.

Tout accès véhicule à travers un espace vert ou une place de stationnement en commun est interdit.

Les accès sont définis sans modification possible.

ARTICLE 12 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

Confère document d'urbanisme en vigueur

Les eaux pluviales provenant des toitures seront canalisées par les acquéreurs, la gestion des eaux se fera à la parcelle avec l'exutoire et la surverse sur les réseaux gravitaires situés sur l'emprise des espaces communs. Le système de rétention à la parcelle devra être construit sur les lots avec mise en place d'un ouvrage de régulation ; le tout sera à la charge de l'acquéreur et raccordé au branchement en attente et positionné en limite.

De même, il est rappelé ici que les lots 8 et 9 sont grevés d'une servitude de tréfonds pour le passage d'une canalisation des eaux pluviales et eaux usées.

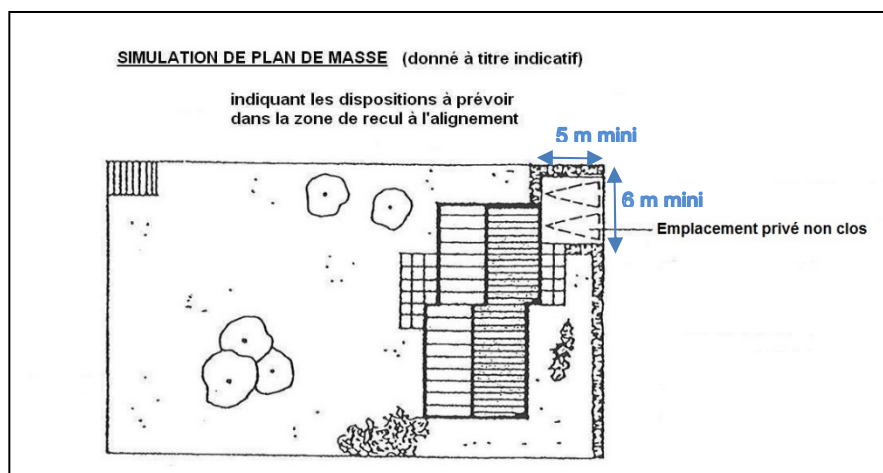
ARTICLE 13 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Confère document d'urbanisme en vigueur.

L'emplacement des parkings non clos est figé pour l'ensemble des lots 13 à 38 de l'opération (cf pièce PA4).

Les accès sont définis sans modification possible pour ces lots.

Sur chaque lot est imposé un emplacement privatif 6mx5m minimum (2 places par logement).



ARTICLE 14 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE TELECOMMUNICATIONS

Confère le document d'urbanisme en vigueur.

III – DIVERS

III.1 DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir qu'en conformité avec l'article L. 442-10 du Code de l'urbanisme.

III.2 RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions (y compris les clôtures éventuelles) ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu une autorisation de construire exigée par les textes en vigueur.

III.3 TAXES

Les acquéreurs seront redevables, au fur et à mesure de l'obtention de leur permis de construire, des différentes taxes liées à l'autorisation délivrée.

III.4 RACCORDEMENT AUX RESEAUX EXISTANTS

Toute construction ou installation nouvelle doit être obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur aux différents réseaux existants mis en place au droit de sa parcelle par le lotisseur.

Fait à Machecoul, Juillet 2025
CDC CONSEILS