

Maitrise d'Ouvrage :



Ville du Lion d'Angers  
Place Charles de Gaulle - 49220 LE LION D'ANGERS

**Projet de construction d'un lotissement  
23 lots à bâtir individuels  
2 îlots pour des habitations collectives,  
dont un pour l'habitat intergénérationnel**

**ROUTE DE SEGRE  
49220 LE-LION-D'ANGERS**

**PA 10.A PROJET DE REGLEMENT**



**HB ARCHITECTURES**  
5 RUE GARNIER 49100 ANGERS  
06 45 37 24 69 - contact@hbarchitectures.fr  
www.hbarchitectures.fr  
N° SIRET 817 475 478 00019 RCS ANGERS  
APE 7111 Z Activités d'Architecture  
N° TVA Intracommunautaire : FR en cours

**PA 10.A PROJET DES REGLEMENT  
Complément aux règles d'urbanisme**

DESSINE PAR :

GR

DATE :

03.07.2023

ECHELLE(S) :

PLAN

**PA 10.A**

DOSSIER

**F.57.PA**

MODIFICATION(S)

En sus du droit des tiers et du Document d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune de LE-LION-D'ANGERS, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement « QUARTIER REVION », devront se conformer aux règles particulières ci-après.

## **SECTION 1 : DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET TYPES**

### **ARTICLE 1 USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES INTERDITES**

**1AU/1AUZ – 1.1 Destinations et sous-destinations des constructions**  
*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

**1AU/1AUZ – 1.2 Usages et affectations des sols et types d'activités**  
*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

### **ARTICLE 2 TYPES D'ACTIVITES ET CONSTRUCTIONS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

**1AU/1AUZ – 2.1 Destinations et sous-destinations des constructions**  
*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

**1AU/1AUZ – 2.2 Types d'activités**  
*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

## **SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 3 VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **1AU/1AUZ – 3.1 Emprise au sol et hauteur des constructions**

##### **3.1.1. Emprise au sol**

- Les constructions devront s’implanter à l’intérieur des emprises constructibles suivant les indications portées au plan réglementaire PA10.B qui accompagne le présent règlement.
- Les garages seront édifiés dans le prolongement de l’habitation.

##### **3.1.2. Hauteur maximale des constructions**

*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

##### **3.1.3. Voies et emprises publiques**

**Implantation le long des voies, publiques ou privées, existantes ou projetées, ouvertes à la circulation automobile :**

*En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme voir l'article 3.1.1*

##### **3.1.4. Limites séparatives**

*Voir l'article 3.1.1*

##### **3.2.1. Constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Non réglementé.

### **ARTICLE 4 QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

#### **1AU/1AUZ – 4.1 Caractéristiques architecturales des façades, des toitures des constructions et des clôtures**

*En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme :*

##### **4.1.2. Façades**

###### **Rapport vide plein**

- Une attention particulière sera portée à la cohérence de la composition des façades sur le dimensionnement des ouvertures, sur l’alignement des linteaux, des jambages, sur leurs formats (proportions et rythme) ainsi que sur la cohérence entre l’ensemble des façades de la construction elle-même. Les baies vitrées seront plus haute que large.
- Les façades orientées sur le jardin privatif pourront bénéficier d’ouvertures offrant un rapport vide plein différent des autres façades.
- Hormis sur les lots destinés à l'habitat collectif, les constructions doivent être composées d'au plus 3 volumes simples présentant une emprise franchement rectangulaire avec un pignon n’excédant pas 8m50 de large, et un encuvement minimal de 40 cm (corps principal)

## **Matériaux et Couleurs**

- Les enduits grattés, grattés fin, talochés sont autorisés, à réaliser en deux passes.
- Les enduits écrasés, projetés et lissés sont interdits.
- Voir également la section « *Traitement des façades* » dans les cahiers des prescriptions Architecturales & Paysagères.
- Il est demandé 2 teintes maximum par projet. Les teintes devront être traitées en volume, afin d'avoir une distinction claire et nette des volumes. Les bandeaux de couleurs sont interdits. Prévoir une seule teinte par volume.
- Les enduits doivent être de la couleur du nuancier départemental 49, de préférence grège (E3, E6, ou E9). Les bandes de couleur en enduit sont interdites.
- Les revêtements en ou alu laqué ou type PLX dont les profils reprennent ceux du zinc sont autorisés.
- Les revêtements de façade sont à poser verticalement
- Les revêtements en bardage bois exotique ou PVC sont interdit.
- Les menuiseries doivent être gris-brun ou gris-vert, une ou deux nuances plus foncées que les façades. Elles ne doivent pas être gris anthracite, urbaines et banalisantes ou blanches.
- Les volets et les volets roulants doivent être de la même teinte que les menuiseries.
- Les coffrets de volets roulants extérieurs sont interdits.
- Il conviendra d'intégrer dans l'architecture du projet, les éléments de brise soleil éventuel pour éviter la surchauffe d'été. Ces éléments s'ils existent devront être inscrit dans la continuité du volume et recevoir les mêmes traitements que les façades (matériaux et couleurs).

### **4.1.3. Toitures**

#### **Types de toiture**

- Le nombre de type de toiture sera limité à 2 maximum par projet.
- Les toitures 2 pentes ou terrasse sont autorisées. (voir PLU)
- Hormis sur les lots destinés à l'habitat collectif, les toitures mono pente, asymétrique ou cintrées sont interdites.
- Hormis sur les lots destinés à l'habitats collectives, la toiture du corps du bâtiment principal doit être à 2 pentes (pignons symétriques), le faitage dans le sens de la plus grande longueur
- Les toitures terrasses végétalisées sont autorisées.
- Hormis sur les lots destinés à l'habitat collectif, les toitures terrasses sont permis uniquement sur les volumes secondaires, si enchâssés entre 2 volumes toits pentus)
- Hormis sur les lots destinés à l'habitat collectif, les faitages des maisons seront impérativement parallèles à la limite de propriété par où se réalisera l'accès principal. Respect des pentes PLU impératif. Il sera demandé un alignement des pentes en mitoyenneté selon avancement des constructions.
- Les fenêtres de toit sont à encastrer.
- Les panneaux photovoltaïques sont à intégrer à l'architecture.

#### **Matériaux**

- L'ardoise naturelle de classe 1 et 2 (ou équivalent selon normes) sont autorisées.
- Les ardoises doivent être naturelles et non synthétiques, avec des crochets de teinte sombre et mate.
- Le faitage doit être soit à lignolet, soit en tuiles à emboîtement ou terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier.

- Les revêtements en zinc ou alu laqué ou type PLX dont les profils reprennent ceux du zinc sont autorisés.
- Les revêtements en bac aciers mats sont autorisés en couverture des volumes secondaire, à condition qu'ils soient à façon de joints debout.
- Voir également la section « *Traitement des toitures* » dans les cahiers des prescriptions Architecturales & Paysagères.

#### **Gestion des Eaux pluviales**

- Nous attacherons une importance particulière à la gestion des eaux pluviales. Les éléments apparents (gouttière, descendants devront être en Zinc ou ALU Laqué.
- Les trop-pleins seront en Zinc ou ALU Laqué. Le PVC est interdit.
- Pour les volumes en toiture terrasse, afin d'éviter les boîtes à eaux le plus possible, les descendants devront être à l'intérieur du volume (annexe). Les couvertines seront en Zinc ou ALU laqué en cohérence avec le projet. (Menuiseries extérieures et appuis de fenêtres). Le PVC est interdit.

#### **Gestion des sorties de toiture**

- Les sorties de toitures devront être intégrées et dessinées sur le plan masse du constructeur. Ces dernières devront être le moins visibles possible depuis le chemin d'accès. Les éléments de type hertziens, s'ils existent seront à intégrer en intérieur et seront donc non visible depuis l'extérieur. Les paraboles seront à placer en dessous des bas de pentes et non visible du domaine public.

#### **4.1.4. Clôtures**

- Les clôtures devront impérativement être intégrées dans un végétal travaillé, naturel et persistant (3 essences locales maximum). La composition des plantations en limite devra être multi variétales. La clôture grillagée n'est pas une obligation. Si elle existe, cette dernière devra être relativement simple de type grillage à mouton d'une hauteur de 1m50. La haie libre est à privilégier.
- Cela concerne l'ensemble des limites de propriété signalé sur le plan réglementaire PA10.B associé au présent dossier
- Les grillages doivent être souples losangés ou de type grillage à mouton, galvanisé (non plastifiés).
- La couleur privilégiée sera du gris. Les portillons et portails seront de mêmes hauteurs que les clôtures.
- Les clôtures en treillis soudées et les lames d'occultation plastiques sont interdites, de même que les palissades horizontales en plastique ou en métal.
- La mise en place de clôture alternative est partiellement autorisée pour gérer les vis à vis direct depuis les espaces de vie, s'ils existent.
- Plantes grimpantes sur ganivelles bois ou Palissade de fruitiers
- La hauteur maximale autorisé des clôtures est de 1m50
- Voir également la section « *Les clôtures* » dans les cahiers des prescriptions Architecturales & Paysagères.

#### **4.1.5. Dispositions spécifiques pour le patrimoine bâti et paysager à préserver**

Non réglementé.

#### **1AU/1AUZ – 4.2 Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales**

Dans le cadre de la nouvelle réglementation RE 2020, qui prendra la suite de la RT 2012 des Janvier 2022, il est impératif de prendre en compte les notions suivantes dans chacun des projets :

- Effectuer une implantation optimisée du bâti.  
(protection vent, ouvertures au Sud, protection au Nord, agencement par zone)
- Travailler l'enveloppe du bâti.  
(forme simple, isolation avec inertie, gestion de la perméabilité à l'air)
- Gérer le confort d'été  
(protection solaire, inertie thermique, ventilation, bioclimatique)
- Intégrer un mode de chauffe performant  
(Chaudière gaz ou hybride + Solaire ou thermique, BEC Thermo + Poêle à granulés, PAC Air Eau...)
- Ventiler correctement  
(Mise en place d'une VMC double flux pour récupérer la chaleur)
- Éclairer correctement  
(Favoriser l'apport de lumière naturelle, Mise en oeuvre d'éclairage avec des LED)
- Intégrer l'énergie renouvelable (EnR)  
(Chaudière bois, poêle à bois, panneaux solaires, photovoltaïques, PAC)

#### **1AU/1AUZ -ARTICLE 5 TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON-BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

##### **1AU/1AUZ – 5.1 Obligations imposées en matière de réalisation de surfaces non imperméabilisées**

*En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme :*

- Il est impératif de favoriser l'infiltration pour l'ensemble des lots libres (Loi sur l'Eau)
- L'imperméabilisation de la parcelle devra être de 35% maximum.
- X étant la surface imperméable (annexe, construction, terrasse non perméable)
- Y étant la surface de la parcelle
- Rapport X/Y = Inférieur à 35%

##### **1AU/1AUZ – 5.2 Obligations imposées en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et de loisir**

#### **GESTION DU PAYSAGE EN MITOYENNETE**

- La gestion des espaces non bâtis devra être réalisée ensemble, entre voisin, afin de gérer au mieux des questions d'intimité. L'objectif commun est de privilégier l'intimité des vues à hauteur d'homme en RDC et depuis l'étage de la maison.

#### **JARDIN**

- En cohérence avec les éléments existants conservés, il convient de prolonger l'esprit végétal du lieu. Les haies bocagères seront réalisées avec des sujets variés et d'essences locales au niveau des clôtures.
- Globalement, la palette végétale est libre. Il est impératif de planter à minima 1 arbre à haute tige.

- Les arbres et notamment les fruitiers doivent être de type commun (cerisiers à feuilles pourpres interdits)
- Il est important d'anticiper les dimensions de l'arbre choisi à l'âge adulte pour évaluer la future ombre portée du sujet sur l'ensemble des habitations y compris riveraines.
- Orientation des vues vers le fond de parcelle
- Terrasse en prolongement du séjour. Les terrasses perméables sont fortement encouragées au regard de l'imperméabilité de la parcelle de 35%.
- Éléments annexes de rangement sont limitées à 1 par lot. Elles devront être traitées dans l'esprit architectural de la construction principale en continuité ou dans le fond de parcelle
  - PVC, Bardage tôle ou bois exotique sont interdit.
- Les annexes de type chalet ou d'une autre expression sont proscrites.
- En relation avec l'aménageur, une attention particulière devra être prise pour le module boîte à lettre / coffret technique. Il sera localisé en limite de parcelle. L'ensemble sera défini comme un module unique.
- 

### **1AU/1AUZ – 5.3 Obligations imposées en matière d'installations nécessaires à la gestion des eaux pluviales et du ruissellement**

Les eaux pluviales, non valorisées pour un usage domestique, ne doivent en aucuncas être déversées dans le réseau des eaux usées.

### **1AU/1AUZ - Article 6 Stationnement**

*En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme :*

- Chaque parcelle disposera de 3 places de stationnements, sur une enclave privative avec accès direct à la voirie, dont 1 couvert ou fermée.
- Les garages en sous-sol ou semi enterrés sont interdits.
- Les places de stationnements extérieure en enclave privative, non closes (30m2 d'emprise au sol) seront réalisées avec des matériaux perméables préservant l'infiltration des eaux de pluie et l'esprit naturel du hameau.

## **SECTION 3 : EQUIPEMENT ET RESEAUX**

### **1AU/1AUZ -ARTICLE 7                   CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES**

#### **1AU/1AUZ – 7.1 Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public**

*En plus des exigences du Plan Local d'Urbanisme :*

- Les accès établis au plan des prescriptions graphiques ne pourront être modifiés. Aucun accès complémentaire de véhicule ne sera autorisé.

#### **1AU/1AUZ – 7.2 Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets**

Tout nouvel accès ou nouvelle voie doit présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité et de desserte de la collecte des ordures ménagères.

### **1AU/1AUZ -ARTICLE 8                   CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **1AU/1AUZ – 8.1 Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'électricité et d'assainissement**

##### **8.1.1.           Eau potable**

*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

##### **8.1.2.           Energie**

*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

##### **8.1.3.           Electricité**

*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

##### **8.1.4.           Assainissement**

*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

#### **1AU/1AUZ – 8.2 Conditions pour limiter l'imperméabilisation des sols, la maîtrise du débit et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement**

*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

#### **1AU/1AUZ – 8.3 Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques**

*Maintien des exigences du Plan Local d'Urbanisme sans modifications*

TABLEAU DE SYNTHÈSE DES SURFACES DE PLANCHER  
 APPLICABLES A L'ENSEMBLE DU PROJET

*Les surfaces des lots sont définitives.*

*Les surfaces de plancher sont de surfaces maximales autorisées à construire.*

N° LOT	Repartitions	Superficie (m <sup>2</sup> )	Surface de Plancher (m <sup>2</sup> )
M1	Lot à bâtir	502	300
M2	Lot à bâtir	500	300
M3	Lot à bâtir	437	280
M4	Lot à bâtir	656	350
M5	Lot à bâtir	785	380
M6	Lot à bâtir	693	350
M7	Lot à bâtir	493	300
M8	Lot à bâtir	498	300
M9	Lot à bâtir	435	280
M10	Lot à bâtir	421	280
M11	Lot à bâtir	438	280
M12	Lot à bâtir	839 ( <i>surface constructible 456</i> )	400
M13	Lot à bâtir	824 ( <i>surface constructible 339</i> )	400
M14	Lot à bâtir	700 ( <i>surface constructible 261</i> )	350
M15	Lot à bâtir	665 ( <i>surface constructible 244</i> )	350
M16	Lot à bâtir	532 ( <i>surface constructible 191</i> )	320
M17	Lot à bâtir	1084 ( <i>surface constructible 468</i> )	400
M18	Lot à bâtir	504	300
M19	Lot à bâtir	673	350
M20	Lot à bâtir	512	320
M21	Lot à bâtir	461	280
M22	Lot à bâtir	455	280
M23	Lot à bâtir	349	250
ILOT A	Habitat collectif	1015	1500
ILOT B	Habitat collectif	3184 ( <i>surface constructible 2685</i> )	4000
<b>TOTAL</b>		<b>17655</b>	<b>12900</b>