

Aménageur Commune de CORON
2, rue David d'Angers
49390 CORON
Tél : 02 41 55 81 89
Email : accueil@mairie-coron.fr



Opération **Lotissement « Le Coteau du Pinier »**
Commune de CORON
DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

PERMIS D'AMENAGER

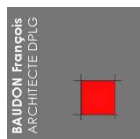
PA

REGLEMENT – PIECE ECRITE

PA 10

Référence : 6963/C17.380	Date d'origine : 29/08/2024	Date de modification : 19/12/2024	indice : C
--------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	------------

Architecte



BAUDON François
Architecte D.P.L.G
3, Rue Bretonnaise - 49300 CHOLET
Tél : 02 41 62 59 83 - Email : contact@architectebaudon.fr

Géomètre - BET VRD



33 avenue de la Tessoualle BP 31253 - 49312 CHOLET Cedex
02 41 65 66 16 - cholet@geometresxyz.fr

Préambule

Le lotissement objet de la demande se situe en zone 1AUh du plan local d'urbanisme.
Dans le lotissement les règles du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de CORON s'appliquent et sont complétées par le présent règlement.

Ces règles s'appliquent à chaque lot de l'opération.

1) Occupation et utilisation du sol

Le lot 19 est un macro-lot destiné à recevoir 8 logements locatifs à caractère social.
Ces logements représenteront environ 20% des logements de l'opération projetée. (Le PLU en impose 10%)

2) Accès et voirie

Les lots seront uniquement desservis depuis les voies ouvertes à la circulation automobile. Un seul accès de 6.00m de large sera autorisé par logement.

Les emplacements des accès aux lots devront se conformer au règlement document graphique.

3) Eaux pluviales

Les eaux pluviales des terrains et constructions seront raccordés au réseau collectif d'eaux pluviales.

Cependant les surfaces imperméabilisées seront limitées au maximum.

De plus, un stockage d'eaux pluviales est conseillé afin de limiter la consommation d'eau potable. Elles pourront servir à divers usages privés : arrosage jardin, nettoyage des véhicules et des constructions, l'alimentation des sanitaires, le lave-linge, le nettoyage des sols...

4) Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales devront s'implanter conformément au plan document graphique du lotissement (PA4). Ce document fait apparaître des marges de recul de 2.00m minimum sur certaines portions. Ces portions correspondent à des secteurs où la largeur de la voie publique est faible. Cela évitera à la voie de paraître trop resserrée.

De plus, certains arbres âgés de l'opération doivent être conservés car il présente un intérêt biologique important (recensés dans le diagnostic faune-flore). De ce fait, une zone non constructible de 5.00m de rayon a été représentée autour de ces arbres et touchent certains lots.

5) Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Exceptées sur les limites entre l'opération et les parcelles riveraines (qui devront respecter les reculs imposés par le PLU), les constructions pourront s'implanter soit en limite séparative (en l'absence de zone non constructible), soit avec un recul minimum de 2.00m.

6) Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions ne peut excéder 6.00m à l'égout du toit ou au sommet de l'acrotère.

La hauteur des annexes non contiguës à la construction principale ne doit pas excéder 3.00m à l'égout du toit et 4.50m au faîtage.

7) Aspect extérieur des constructions

Adaptation au sol

Tout projet de construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Le choix de l'implantation de la construction soit être en accord avec la topographie originelle du terrain, de façon à limiter au strict nécessaire les travaux de terrassement.

Clôtures

Aucune clôture n'est obligatoire. Mais si une clôture devait être édifiée, elle devrait respecter les règles suivantes :

- *Clôture sur emprise publique naturelle : zone naturelle, voie verte, maillage bocager (tireté bleu clair sur PA4) :*
Les clôtures devront être principalement végétale et seront doublée d'un grillage d'1.60m de hauteur maximum. Le grillage sera posé par la commune qui pourra y associer un portillon.
- *Clôture sur façade principale (tireté orange sur PA4) :*
Elles devront être constituées d'un mur d'1.00m de hauteur maximum.
- *Autre clôture sur emprise publique (tireté violet sur PA4)*
Les clôtures seront composées :
 - Soit d'un mur d'1.00m de hauteur maximum surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, le tout ne dépassant pas 1.60m de hauteur.
 - Soit d'un grillage d'1.60m de hauteur maximum doublé d'une haie
 - Soit d'une haie

8) Stationnement

Il est exigé 2 places de stationnement par logement individuel ou collectif (non compris le garage).

Il est exigé une place de stationnement par logement financé au moyen de prêt aidé par l'Etat.

9) Espaces libres et plantations

La végétation existante et située dans les espaces verts de l'opération devra être conservée. Les acquéreurs devront conserver le surplomb des branches des arbres existants.

Les haies réalisées par les acquéreurs devront être composées d'essences locales variées à caractère champêtre ou floral.

10) Possibilité maximale d'occupation des sols

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur le lotissement est de 9050m² répartie de la manière suivantes :

Lots individuels : 250 m² / lot

Lots 19 : 800 m² / lot