

PA10. Règlement littéral

Commune du Loroux Bottereau
Opération : « Les Flâneries »

Le règlement applicable dans ce lotissement est celui du secteur dans lequel est situé le terrain dans le Plan Local d’Urbanisme de la commune du Loroux Bottereau en vigueur à la date de délivrance du Permis d’Aménager. Il est complété par le présent règlement.

Le présent règlement s’applique à l’ensemble du lotissement. Son objet est de fixer l’organisation et le fonctionnement du lotissement. Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans le périmètre du lotissement.

Il devra être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles à l’occasion de chaque vente ou de chaque location, de revente ou de locations successives.

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition d'ensemble du projet (PA4).

Dossier N°25061-NAN	DATE	PHASE	INDICE	REDACTEUR	Observations / Modifications
	04/08/2025	PA	A	LC	PA initial
	10/12/2025	PAM	B	LC	PAM1 : mise à jour du tableau de répartition des surfaces p.11

Table des matières

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS	3
ARTICLE 1AUB 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE 1AUB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITION PARTICULIERES	3
SECTION II : CONDITION DE L'OCCUPATION DES SOLS	4
ARTICLE AUB 3 – DESSERTE DES TERRAINS ET ACCES AUX VOIES	4
ARTICLE AUB 4 – DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	4
EAUX USEES	4
ELECTRICITE - TELEPHONIE - GAZ	4
ORDURES MENAGERES	4
ASSAINISSEMENT – EAUX PLUVIALES	4
ARTICLE 1AUB 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	4
ARTICLE 1AUB 6 ET 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES ET PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	5
ARTICLE 1AUB 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	5
ARTICLE 1AUB 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 1AUB 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 1AUB 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	5
GENERALITE	5
TOITURES	5
CLOTURES	6
LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE AVEC LES VOIES ET ESPACES COMMUNS AINSI QU'AU NIVEAU DE LA MARGE DE REcul (TYPE 1)	7
LES CLOTURES ET HAIES SITUEES EN LIMITE SEPARATIVES (TYPE 2)	7
HABILLAGE DES ELEMENTS TECHNIQUES	8
ARTICLE 1AUB 12 : STATIONNEMENT DES VEHICULES	8
ARTICLE 1AUB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	9
CONSERVATION ET PROTECTION DES ARBRES EXISTANTS	9
PLANTATIONS	9
SURFACES IMPERMEABILISEES	10
TABLEAU DE REPARTITION DES SURFACES	11

Section I : Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols

Article 1AUb 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

Les sous-sols ne seront pas autorisés (excepté pour les caves accessibles par l'intérieur de la maison d'habitation).

Article 1AUb 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à condition particulières

L'annexe non-accolée sera autorisée dans la limite d'une par logement.

L'aménagement sera essentiellement destiné à l'habitation. Toutefois, l'exercice des professions libérales ou autres activités tertiaires sera autorisé dans la mesure où :

- Le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
- La superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,
- L'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,
- La superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot.

Section II : Condition de l'occupation des sols

Article AUb 3 - Desserte des terrains et accès aux voies

Un seul accès automobile par parcelle est autorisé. La position de l'accès est fixe et devra être conforme au plan de composition pour tous les lots sauf pour les deux lots 7 et 9, pour lesquels la localisation de cet emplacement est indiqué comme indicatif sur le plan.

Article AUb 4 - Desserte des terrains par les réseaux

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assurent du niveau des réseaux et déterminent, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

Eaux usées

L'évacuation des eaux ménagères et des effluents non traités dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Toutes les constructions ou installations doivent évacuer des eaux usées domestiques par des canalisations souterraines raccordées au réseau public d'assainissement, en respectant ses caractéristiques.

Electricité - Téléphonie - Gaz

Chaque lot sera raccordé aux frais de l'acquéreur sur les réseaux d'électricité et de téléphone.

Pour tous ces réseaux, des antennes sont réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs, aux lieux précisés sur l'acte de vente, aucune modification ne sera autorisée.

Ordures ménagères

Pour toute construction nouvelle, un espace destiné au stockage des déchets en attente de collecte doit être aménagé sur le terrain de d'assiette de la construction, sauf avis contraire du service compétent. Le stockage des bacs ne doit pas être visible depuis l'espace public.

Les jours de collecte, les acquéreurs doivent emmener leur bac au niveau de l'aire de présentation dédiées à cet effet à l'entrée du lotissement.

Nota : Il est interdit de déposer en ce lieu tout déchet autre que ménager (ferraille, déchets verts, gravats...). Les poubelles doivent être déposées au maximum la veille de la collecte et ne devront pas y rester après la collecte.

Assainissement - Eaux Pluviales

Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau des eaux usées.

Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'eaux pluviales. Les aménagements sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales.

Les aménagements réalisés sur les parcelles devront respecter le non-dépassement des surfaces imperméabilisées imposées dans ce document ou une équivalence de coefficient d'imperméabilisation ou obtenir une dérogation auprès du maître d'ouvrage (Cf Note hydraulique PA.8.4). De plus les propriétaires sont encouragés à mettre en place dans des système de gestion des eaux pluviales à la parcelle type noue ou bassin paysager.

Les propriétaires sont aussi encouragés à récupérer les Eaux Pluviales (pour l'arrosage, le lavage des véhicules). Par souci d'intégration, il est préconisé des cuves enterrées. Dans le cadre de récupérateurs aériens, ceux-ci doivent être positionnés à l'arrière de la maison et savamment intégrés à l'environnement proche afin d'en limiter l'impact visuel depuis l'espace public.

Article 1AUb 5 : Superficie minimale des terrains

(Cf. PLU)

Article 1AUb 6 et 7 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies et par rapport aux limites séparatives

(Cf. PLU)

L'implantation des futures constructions devra respecter l'ensemble des règles du PLU.

Ces règles sont complétées par les points suivants :

- Aucune construction n'est autorisée au niveau de la servitude de canalisation d'eau brute,
- Aucune construction n'est autorisée au niveau de la zone de protection racinaire des arbres existants à conserver.
- La construction principale devra obligatoirement être implantée sur au moins une limite latérale du lot, limite au choix de l'acquéreur (tout en respectant bien les autres règles d'implantation du PLU).

Ces zones de protection racinaire et l'emprise de la servitude d'eau brute sont indiquées au niveau du plan de composition du projet (Cf. PA4).

Article 1AUb 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

(Cf. PLU)

Article 1AUb 9 : emprise au sol des constructions

La surface imperméabilisée totale de chaque lot ne doit pas dépasser la surface définie dans la note hydraulique (PA8₄) et reportée dans le tableau de répartition des surfaces à la fin du document.

L'aménagement du lot pourra démontrer l'équivalence du coefficient d'imperméabilisation en fonction des matériaux utilisés en considérant les surfaces imperméabilisées à 1, les surfaces partiellement imperméabilisées à 0,5 et perméable à 0,20 (Cf définitions des types de surface Note hydraulique PA8.4).

Une dérogation, motivée par des contraintes techniques spécifiques au lot, pourrait être obtenue auprès de la maîtrise d'ouvrage de manière exceptionnelle, si la capacité de gestion hydraulique générale à l'échelle du lotissement le permet.

Article 1AUb 10 : Hauteur maximale des constructions

(Cf. PLU)

En ajout des règles du PLU, pour les lots 1, 2 et 3 au nord du projet, les constructions sont limitées à du Rez-de-chaussée. Les combles aménagés ne sont pas autorisés sur ces lots.

Article 1AUb 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Généralité

(Cf. PLU)

L'usage de matériaux biosourcés (ossature bois, bardage bois, enduits chaux-chanvre, terre crue...) est encouragé, ainsi que le recours à des matériaux à faible impact environnemental. L'aspect extérieur des façades devra privilégier les teintes naturelles, chaudes ou minérales, compatibles avec le contexte paysager et le bâti environnant.

Toitures

Pour la construction principale, les acquéreurs doivent privilégier des toitures à deux pans principaux, à pente régulière, orientées de préférence perpendiculairement ou parallèlement à la voie, en cohérence avec l'architecture vernaculaire locale.

Les toitures à quatre pans de type "point de diamant" sont interdites, ainsi que les formes complexes (toitures polygonales, brisées, etc.) non issues du langage architectural local ou d'un parti pris architectural clairement exprimé.

Les toitures plates ou à pente inférieure à 10 % sont admises uniquement sous réserve d'une intégration soignée à l'ensemble bâti et paysager.

Clôtures

Dans le cadre du projet d'aménagement, il sera défini deux types de clôtures en fonction de la situation :

- Les clôtures et haies situées en limite avec les voies et emprises des espaces communs ainsi que dans la profondeur de la marge de recul (type 1) ;
- Les clôtures et haies situées en limite séparatives (type 2).

La réalisation de clôture n'est pas obligatoire, si celle-ci est souhaitée alors elle devra respecter les éléments décrits dans le présent paragraphe.

Si une clôture à clairevoie aux mailles serrées est posée, il est préconisé d'aménager des passages de 20x20cm pour petite faune, ou trappe hérisson.

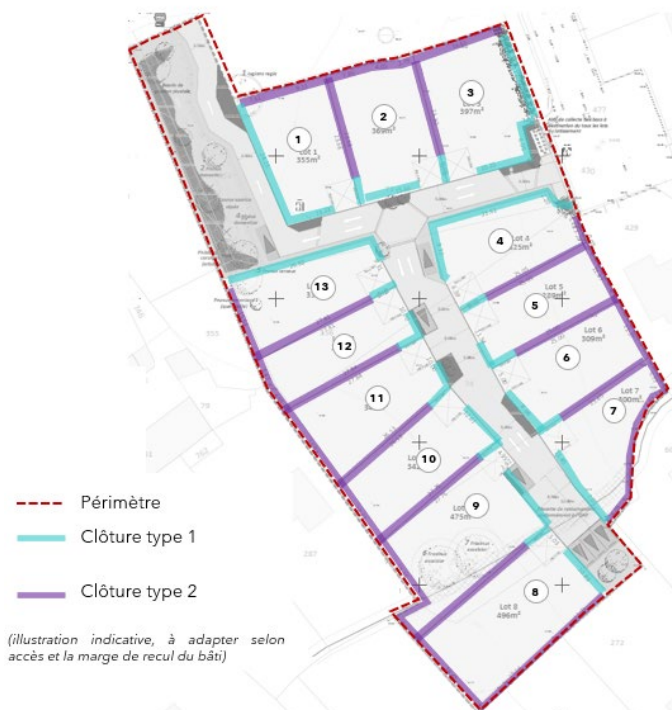


Figure 1 - Schéma d'illustration de la répartition des types de clôtures



Figure 2 - Schéma d'illustration d'un passage à petite faune (cf Charte d'Aménagement du Loroux-Bottereau)

Les clôtures et haies situées en limite avec les voies et espaces communs ainsi qu'au niveau de la marge de recul (type 1)

Les clôtures situées en limite avec la voie de desserte seront constituées par une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1m40 maximum.

Essences locales préconisées :

- *Ligustrum vulgare* (feuillu persistant) - à tailler
- *Carpinus betulus* touffe (feuillu marcescent) - à tailler
- *Cytisus scoparius* (feuillu caduque)
- *Ribes rubrum* (feuillu caduque) - fruitier
- *Ribes uva-crispa* (feuillu caduque) - fruitier
- *Rubus idaeus* (feuillu caduque) - fruitier
- *Ulex europaeus* (feuillu persistant)

Autres essences non locales préconisées :

- *Arbutus unedo* 'Compacta' (feuillu persistant)
- *Hydrangea quercifolia* (feuillu caduque)
- *Cistus laurifolius* (feuillu persistant)

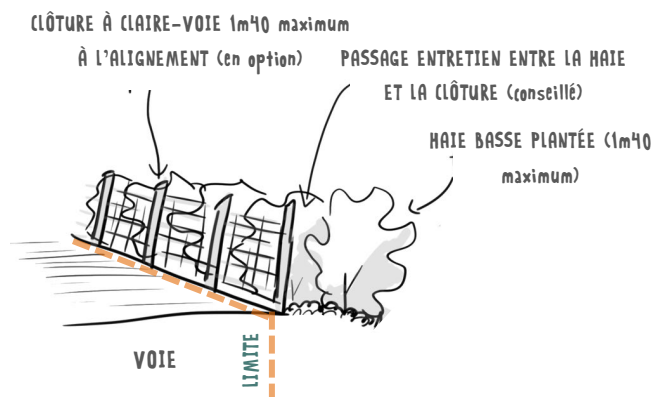


Figure 3 - Schéma d'illustration de la clôture Type 1

Cette haie pourra être doublée par une clôture à claire-voie de 1m40 de hauteur maximum implantée à l'alignement. La clôture à claire voie peut être constituée :

- Soit d'un grillage gris ou vert sur poteaux de même type
- Soit d'un grillage sur poteaux bois (type grillage à mouton)

Les lames occultantes ainsi que les bâches seront interdites.

Pour une partie du lot 3 localisée sur le PA4, la haie est pré-plantée par l'aménageur et devra être conservée par l'acquéreur. Pour les linéaires restants du lot 3 et pour tous les autres lots, la fourniture et la plantation de la haie est à charge acquéreur. Dans tous les cas, l'entretien est à charge acquéreur.

La fourniture et pose, ainsi que l'entretien, de l'éventuelle clôture à claire-voie sera à la charge de l'acquéreur.

Les clôtures et haies situées en limite séparatives (type 2)

Les clôtures et haies situées en limite séparative au-delà de la marge de recul seront constituées par une haie vive d'essences variées et locales d'une hauteur de 1m80 maximum.

Essences locales préconisées :

- *Ligustrum vulgare* (feuillu persistant) - à tailler
- *Carpinus betulus* touffe (feuillu marcescent) - à tailler
- *Crataegus laevigata* (feuillu caduque) - à tailler
- *Cytisus scoparius* (feuillu caduque)
- *Euonymus europaeus* ou *latifolius* (feuillu caduque) - à tailler
- *Frangula alnus* (feuillu caduque) - à tailler
- *Prunus spinosa* (feuillu caduque) - à tailler
- *Salix atrocinerea* (feuillu caduque) - à tailler
- *Sambucus nigra* (feuillu caduque) - à tailler
- *Ulex europaeus* (feuillu persistant)

Autres essences non locales préconisée :

- *Arbutus unedo* 'Compacta' (feuillu persistant)

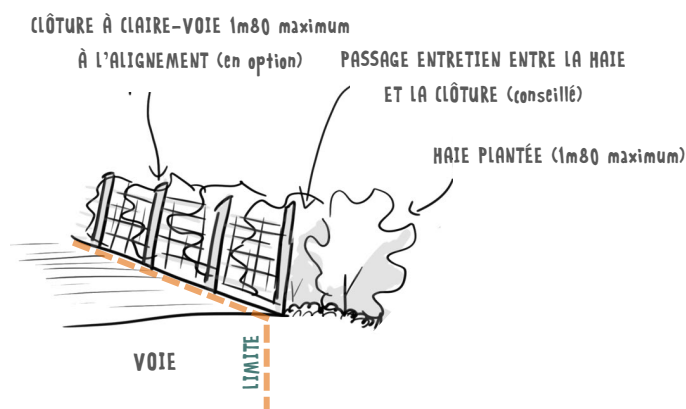


Figure 4 - Schéma d'illustration de la clôture Type 4

- Hydrangea quercifolia (feuillu caduque)
- Myrtus communis (feuillu persistant) – à tailler
- Osmanthus delavayi (feuillu persistant) – à tailler
- Philadelphus x virginalis (feuillu caduque)
-

Cette haie pourra être doublée par une clôture à claire-voie de 1m80 de hauteur maximum implantée à l'alignement.

La clôture à claire-voie peut être constituée uniquement :

- Soit d'un grillage gris ou vert sur poteaux de même type
- Soit d'un grillage sur poteaux bois (type grillage à mouton)

Cas particulier de la limite nord des lots 1,2 et 3 :

- Sur la limite séparative au nord des 3 lots cités uniquement, une clôture rigide sera fournie et posée par l'aménageur dans le cadre des travaux. Les acquéreurs doivent la conserver et l'entretenir. Ils sont encouragés à doubler cette clôture d'une haie. Pour les autres limites séparative de ces lots 1 à 3, la règle générale ci-dessus s'applique.

Les lames occultantes ainsi que les bâches seront interdites. Un pare-vue en bois ou de la brande de bruyère est toléré les 3 premiers mètres jouxtant la construction pour limiter le vis-à-vis avec les terrasses et pièces de vie.

La fourniture et pose, ainsi que l'entretien, de cette haie et de l'éventuelle clôture à claire-voie sera à la charge de l'acquéreur.

Habillage des éléments techniques

Les éléments techniques doivent être intégrés de façon à ne pas être visible depuis les espaces communs ou habillés de manière à s'intégrer harmonieusement dans l'environnement. En particulier, les acquéreurs sont incités à intégrer les éléments techniques spécifiques mis en place en limite de propriété (coffrets électriques et boîte aux lettres). Le dispositif d'habillage peut par exemple prendre les formes suivantes :

- Habillage structure bois avec lame de bois horizontales ou verticales en bois naturel ou teinté sombre, intégrant un emplacement pour la boîte aux lettres,

- Habillage en métal peint en cohérence avec les teintes utilisées pour la construction
- Intégration dans la clôture/haie si celle-ci est réalisée, avec une recherche de cohérence dans les teintes et matériaux, ou avec la création d'un masque végétal tout en conservant l'accessibilité aux éléments techniques.



Figure 6 - Exemple d'habillage métallique des coffrets et boîtes aux lettres



Figure 5 - Exemple d'habillage bois des coffrets et boîtes aux lettres



Figure 7 - Exemple d'intégration des éléments techniques dans une clôture

Article 1Aub 12 : stationnement des véhicules

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions est assuré sur l'emprise du lot, en dehors des voies de circulation publiques. Ces deux places, d'une profondeur de 5m minimum et d'une largeur de 5m minimum seront obligatoires et leur emplacement devra être conforme au plan de composition (sauf pour les deux lots 7 et 9 pour lesquels la localisation de cet emplacement est indiqué comme indicatif).

La pose d'un carport, préau ou pergola en bois n'est pas autorisée sur ces places. Ces places doivent être non closes, si une clôture ou portail est souhaité, il doit être implanté en retrait des 5m ou en dehors de cet emplacement.

Conformément à la charte d'Aménagement du Loroux-Bottereau, afin de limiter l'impact sur l'imperméabilisation des sols, cette emprise devra obligatoirement être réalisée au moyen d'un revêtement drainant ou semi-perméable tel que : pavés à joints enherbés, Evergreen béton, dalles alvéolaires remplies à l'aide de gravillons, revêtement terre-pierre...

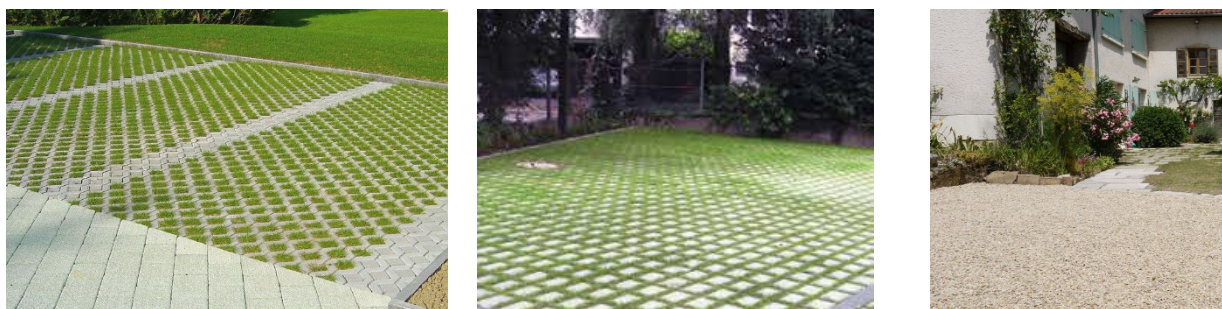


Figure 8 - Exemple de revêtements perméables

Article 1Aub 13 - espaces libres et plantations

Conservation et protection des arbres existants

L'ensemble des arbres existants conservés apparaîtront sur les différents plans de l'opération ainsi que sur les plans individuels de lots. L'implantation des constructions et des accès devra être compatible avec la préservation des arbres, c'est-à-dire **s'implanter en dehors de leur système aérien (houppier) et leur système racinaire** (cf. PA4).

Les arbres existants conservés devront être clairement protégés lors des travaux de construction par l'acquéreur. À ce titre aucun abatage ne sera autorisé sans autorisation déposée en mairie.

Sont interdits dans les zones de protection racinaire et sous le houppier (Cf.PA4):

- la circulation de véhicules lourds et légers
- le stockage
- le déversement de produits pouvant nuire à la santé de l'arbre (exemples : laitance de béton issu du nettoyage des toupies, produits chimiques...etc)
- le survol du houppier des arbres par les grues de chantier à moins de 30 mètres
- le remblaiement ou décaissement par rapport au terrain naturel avant travaux
- l'implantation de réseau enterré

En périphérie des zones de protection racinaire :

- toute coupe de racine de diamètre supérieur à 2,5 cm est proscrite
- toutes les racines altérées en périphérie de cette zone de protection devront faire l'objet d'une coupe propre (coupe à l'aide d'un sécateur ou d'une scie à main désinfectée)
- les fouilles réalisées en périphérie de cette zone de protection devront être remblayées dès que possible avec, en phase intermédiaire, un géotextile

Plantations

Pour l'ensemble des plantations, de manière générale, les essences locales seront privilégiées car elles sont les mieux adaptées aux caractéristiques physiques du site et s'intégreront le mieux au paysage.

En plus des préconisations sur les essences des haies en limites, les acquéreurs sont incités à planter au moins un arbre de petit ou moyen développement ou grand arbustes en fond de jardin. Exemple d'essences adaptées, locales ou fruitière :

- *Acer campestre*
- *Amelanchier ovalis*
- *Corylus avellana* (en cépée)
- *Fraxinus ornus*
- *Malus domestica*
- *Pyrus communis*
- *Prunus avium* (pour les plus grands jardins)
- *Prunus spinosa*
- *Prunus domestica*

Les plantes invasives (*Cf listes des plantes invasives des Pays de la Loire*) sont interdites, tout comme les haies à caractère monovariétal et les haies de conifères. Les végétaux à caractère exotique sont proscrits.

Les bambous traçants sont interdits car leur développement très rapide les rend invasifs vis-à-vis des autres végétaux. Les variétés non traçantes sont autorisées sous réserve de la mise en place de systèmes de « barrière anti-racine » pour contenir leur développement.

Surfaces imperméabilisées

La surface imperméabilisée totale de chaque lot ne doit pas dépasser la surface définie dans la note hydraulique (PA84) qui est reportée dans le tableau de répartition des surfaces à la page suivante du présent règlement.

Sont considérées comme surfaces imperméabilisées les constructions, les terrasses en béton, toutes les surfaces en enrobés ou en béton (accès de garage, parking), les cheminements en sablés, les surfaces en pavés.

Sont considérés comme surface partiellement imperméabilisées les toitures terrasses végétalisées, les surfaces en gravier ou drainant (les pavés à joints engazonnés, ...), les terrasses sur plots sans dalle, ...

Sont considérées comme surfaces perméables les espaces de pleine terre.

Tableau de répartition des surfaces

Les surfaces des lots ci-dessous sont provisoires et seront définitives qu'après bornage des lots.

Une surface imperméabilisée maximum par lot a été déterminée. Cette surface maximale à imperméabiliser par lot à respecter permet que l'imperméabilisation du projet soit en accord avec les données utilisées pour le dimensionnement de la rétention des eaux pluviales (Cf Note hydraulique PA.8.4).

N°	Typologie	Surface total des lots	Nb de logements	Nb de lots créés	Surface de plancher distribuée	Surface imperméabilisée maximum autorisée
1	Lot Libre	350 m ²	1	1	150 m ²	180 m ²
2	Lot Libre	367 m ²	1	1	150 m ²	180 m ²
3	Lot Libre	387 m ²	1	1	150 m ²	180 m ²
4	Lot Libre	327 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
5	Lot Libre	286 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
6	Lot Libre	307 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
7	Lot Libre	300 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
8	Lot Libre	496 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
9	Lot Libre	483 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
10	Lot Libre	349 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
11	Lot Libre	353 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
12	Lot Libre	281 m ²	1	1	150 m ²	180 m ²
13	Lot Libre	336 m ²	1	1	200 m ²	180 m ²
TOTAL		4622 m ²	13	13	2400 m ²	2340 m ²