

Aménageur BATI-AMENAGEMENT
1 ter mail Pablo Picasso
44000 NANTES
Tél : 02 40 37 61 00
Email : ac.ribault@batiamenagement.fr

BATI-AMÉNAGEMENT
AMÉNAGEUR-LOTISSEUR

Opération **Lotissement « Le Côteau des Praires »**
Rue de Beau Soleil - LE LONGERON
Commune de SEVREMOINE
DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT D'URBANISME

PA 10

Référence : 9194/241663	Date d'origine : 03/04/2025	Date de modification : 15/01/2026	Indice : H
-------------------------	-----------------------------	-----------------------------------	------------

Géomètre – BET VRD

Paysagiste-Concepteur



Agence SCALE

4 Rue du Ponant
85500 LES HERBIERS
07 84 96 60 99

contact@agence-scale.com

Les règles du document d'urbanisme en vigueur sur la commune de SEVREMOINE s'imposeront aux futures constructions à édifier dans l'emprise du lotissement définie sur le document graphique annexé.

De manière générale, ces règles s'appliquent également au macro-lot, sauf mention contraire expressément prévue dans le texte.

Elles sont complétées par les dispositions suivantes :

Densité et Habitat

Afin de répondre aux objectifs de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), le lotissement devra présenter un minimum de 30 logements (17 logements/ha minimum) dont 8 logements sociaux minimum.

La division de lot ou le regroupement de lot est interdit. Il doit être réalisé un seul logement individuel par lot libre n°1 à 26.

Accès

Un seul accès véhicules motorisés de largeur maximum 6.00m est autorisé pour chaque logement. Son emplacement figure sur le document graphique du présent dossier (PA 4). Il est figé pour certains lots (présence d'un symbole d'accès interdit sur le reste de la façade) et préférentiel pour d'autres.

Cette règle ne s'applique pas au macro-lot.

Implantation des constructions

Les constructions y compris les annexes devront s'implanter conformément au document d'urbanisme en vigueur sur la commune, complété des contraintes apparaissant sur le document graphique annexé (PA 4).

Par rapport aux voies et emprises publiques, sur tous les lots à l'exception du lot 20, l'implantation des 2/3 minimum de la façade de la construction principale (y compris le garage) doit être située dans une bande d'implantation* de 1,5 m à 6 m de l'alignement.

Le reste de la façade de la construction devra s'implanter en retrait de 1,5 m minimum de l'alignement.

**La bande d'implantation étant « l'espace » matérialisé au document graphique (PA4), mesuré depuis la voirie, dans lequel doivent être implantés les 2/3 de la façade de la construction principale.*

Au démarrage des travaux, l'implantation de la construction sera obligatoirement réalisée par le géomètre de l'opération (SELARL JEANNEAU-RIGAUDEAU-SEYDOUX, 33, avenue de la Tessoualle, 49300 CHOLET, Tél. 02 41 65 66 16) conformément au permis de construire obtenu.

Cette règle ne s'applique pas au macro-lot.

Eaux usées

D'une manière générale, les acquéreurs devront tenir compte du fil d'eau du tabouret d'eaux usées, pour l'implantation de leur construction, afin d'assurer l'évacuation des eaux usées vers le réseau collectif par un branchement gravitaire, ou la mise en place d'une pompe de relevage individuelle.

Eaux pluviales

Il n'est pas prévu de branchement EP en attente. C'est le principe de gestion intégrée des eaux pluviales (GIEP) qui s'appliquera à l'opération.

Les eaux pluviales seront conservées sur l'unité foncière. Les dispositifs d'infiltration devront être conçus, dimensionnés et implantés pour éviter toute résurgence sur les fonds voisins. Des emplacements préférentiels de ce dispositif figurent sur le plan règlement graphique (PA4).

Chaque acquéreur devra mettre en place les aménagements nécessaires sur sa parcelle afin de ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans la limite des dispositions édictées au code civil (revêtements perméables), en réalisant des dispositifs adaptés au terrain : jardins de pluie (ouvrages recommandés par Mauges Communauté), noues, tranchées drainantes, massifs drainants, ... Ces ouvrages devront être dimensionnés de façon à pouvoir stocker la pluie centennale (soit 61 mm sur 24h selon les prescriptions de Mauges Communauté). Cette pluie sera calculée en fonction de l'imperméabilisation réelle du site.

Les dispositions relatives à ces aménagements devront figurer sur le plan de masse de la demande de permis de construire et devront être validés par le service assainissement de Mauges Communauté, après études et visa hydraulique (à joindre à la demande de permis de construire).

La gestion des eaux pluviales sur chaque parcelle privative doit être indiquée au dossier de permis de construire, sous forme d'une note hydraulique spécifique, et un visa hydraulique positif doit y être joint pour le dépôt. **L'acquéreur d'un lot ne pourra déposer son permis de construire que si l'avis du bureau d'études VRD est favorable.**

Coordonnées du bureau d'études VRD : SELARL JEANNEAU-RIGAUDEAU-SEYDOUX, 33, avenue de la Tessoualle, 49300 CHOLET, Tél. 02 41 65 66 16

En cas de pluie exceptionnelle dépassant les hypothèses de dimensionnement (dépassant la centennale), les ouvrages doivent être conçus de façon à déborder sur l'espace commun.

Le demandeur sera invité à justifier par tous moyens la bonne réalisation des aménagements au dépôt de la DAACT (factures, photographies, plan de récolement...). L'obtention de la non-opposition à la conformité des travaux sera conditionnée par la bonne réalisation des travaux en question.

Ces dispositifs de régulation pourront être couplés à du stockage pour de l'utilisation domestique (ce stockage n'étant pas pris en compte dans le calcul de la GIEP).

Les dispositifs de récupération des eaux pluviales externes (cuve, bidons etc.) ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

CF. PIECE ANNEXEE : Note hydraulique réalisée par le bureau d'étude ACCETE (notamment la rubrique 4.6.1 traitant de la gestion des eaux pluviales sur les lots et îlots)

Surfaces imperméabilisées

Les surfaces imperméables doivent être limitées au strict minimum.

Les surfaces perméables ou drainantes sont à privilégier tant sur les voies et espaces publics que sur le domaine privé.

Et notamment, les circulations (accès au garage, allée privative, aire de stationnement) doivent être conçues de façon à permettre à l'eau de pénétrer dans le sol : recours à des dalles alvéolées, revêtements drainants...

L'imperméabilisation de chaque lot devra respecter le tableau ci-après.

Clôture

Les clôtures et les portails devront s'intégrer au paysage environnant (notamment en terme de coloris, d'aspects des matériaux et de hauteur) et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

La réglementation des clôtures s'adaptera à la forme de la parcelle.

De manière générale, le long des emprises publiques les clôtures devront être végétales. La hauteur du grillage, qui pourra la doubler, variera en fonction de l'emplacement de la construction principale par rapport à la clôture. (Cf. Règlement graphique PA 4)

En limite séparative, les clôtures devront respecter le document d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Les essences plantées devront respecter les listes jointes au document d'urbanisme en vigueur (liste des plantations recommandées et liste des essences interdites).

Le mur existant en fonds des lots 19 et 20 devra être préservé et entretenu par les acquéreurs.

Végétation

La végétation existante le long de la parcelle cadastrée 179 AI n°90 devra être préservée. La zone non constructible de 4.00m sur le lot 5 permettra cette préservation. Une deuxième zone non constructible de 2.00m de large permettra de préserver la haie existante au nord-est des lots 20 à 23 et 27.

Chaque lot libre de constructeur devra prévoir la plantation d'au minimum un arbre de haute tige sur l'espace privé.

[Cette règle ne s'applique pas au macro-lot.](#)

Les essences plantées devront respecter les listes jointes au document d'urbanisme en vigueur (liste des plantations recommandées et liste des essences interdites). (Cf. pièce annexée)

Stationnement

Chaque lot libre de constructeur devra prévoir sur sa parcelle privative au minimum 2 places de stationnement (garage y compris). Ces stationnements devront représenter un minimum de 25m².

[Pour le macro-lot, ce sera la règle du document d'urbanisme en vigueur sur la commune qui s'appliquera.](#)

Possibilité maximale d'occupation des sols

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur le lotissement est de **7500m²** répartie de la manière suivante : 250 m² / lot libre et **1000 m² sur le lot 27.**

Tableau récapitulatif de surfaces

Lot	Superficie du lot (Provisoire en attente de bornage)	Nombre de logement autorisé	Surface de plancher maximum autorisée	Surface d'imperméabilisation maximum
1	370 m ²	1	250 m ²	145 m ²
2	393 m ²	1	250 m ²	150 m ²
3	397 m ²	1	250 m ²	150 m ²
4	332 m ²	1	250 m ²	135 m ²
5	471 m ²	1	250 m ²	170 m ²
6	450 m ²	1	250 m ²	170 m ²
7	448 m ²	1	250 m ²	170 m ²
8	372 m ²	1	250 m ²	145 m ²
9	380 m ²	1	250 m ²	145 m ²
10	396 m ²	1	250 m ²	150 m ²
11	429 m ²	1	250 m ²	160 m ²
12	436 m ²	1	250 m ²	160 m ²
13	319 m ²	1	250 m ²	130 m ²
14	313 m ²	1	250 m ²	130 m ²
15	313 m ²	1	250 m ²	130 m ²
16	400 m ²	1	250 m ²	150 m ²
17	400 m ²	1	250 m ²	150 m ²
18	400 m ²	1	250 m ²	150 m ²
19	703 m ²	1	250 m ²	240 m ²
20	613 m ²	1	250 m ²	220 m ²
21	401 m ²	1	250 m ²	150 m ²
22	405 m ²	1	250 m ²	150 m ²
23	361 m ²	1	250 m ²	145 m ²
24	343 m ²	1	250 m ²	135 m ²
25	322 m ²	1	250 m ²	130 m ²
26	397 m ²	1	250 m ²	150 m ²
27	1199 m ²	8 minimum	1000 m ²	650 m ²
TOTAL	11763 m ²	34 minimum	7500 m ²	4660 m ²