

MAITRISE D'OUVRAGE

Ville de Beaupréau-en-Mauges

Rue Robert Schuman – CS 10063 - Beaupréau
49602 Beaupréau-en-Mauges Cedex
tél. : 02 41 71 76 80

Pour la commune déléguée de La Poitevinière

REÇU LE :
29 JUL. 2020
HOTEL DE VILLE
BEAUPREAU-EN-MAUGES

AMÉNAGEMENT

DU LOTISSEMENT DE GAZEAU Arrêté Municipal
N° 2020-486

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES
49600 MAINE-ET-LOIRE
document annexé à l'arrêté municipal
en date du 22 SEP. 2020

PERMIS D'AMÉNAGER

REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Date: 26 mars 2012

Modifications n°2
1 Juillet 2020

STADE

PA

n° pièce

10b

ÉQUIPE DE MAITRISE D'OEUVRE

AGENCE 7 LIEUX – mandataire
Paysage et urbanisme
SC Glangeaud/Rachez

1, rue de l'Échappée
49123 Champtocé sur Loire
tél. : 02 41 39 73 13

Anjou Maine Coordination
Bureau d'études VRD

152, avenue du Général Patton
49000 Angers
tél. : 02 41 60 50 02

Hydratop
Bureau d'étude EAU

Malvoisine
49460 Écuillé
tél. : 02.41.95.71.90

REGLEMENT DU LOTISSEMENT DE GAZEAU

Sont également applicables à cette zone, en sus du droit des tiers, les dispositions générales présentées dans le règlement d'urbanisme en vigueur.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - TYPE D'OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITS

Toutes les occupations ou utilisations du sol sont interdites sauf celles énumérées à l'article 2, notamment les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère du voisinage ou susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

Les annexes ou abris de jardin isolés de plus de 20 m² (dissociés du garage ou de la maison), sont interdits.

Toutes constructions dont l'usage pourrait engendrer des nuisances sonores ou olfactives sont interdites, notamment les chenils.

ARTICLE 2 - TYPE D'OCCUPATIONS OU D'UTILISATION DES SOLS ADMISES

Dans cette zone, sont autorisées les opérations d'aménagement ou de constructions d'habitations individuelles. Des constructions destinées à l'usage de professions libérales pourront être autorisées dans la mesure où leur activité ne nécessite pas l'accueil d'une clientèle ou de personnels perturbant l'organisation du lotissement. Elles seront soumises à l'accord préalable de la municipalité.

La réalisation des sous-sols accessibles depuis l'extérieur est interdite sauf pour les parcelles n°8, 9, 12, 13, 14, 15 et 21.

Par lot, il n'est autorisée qu'une seule annexe indépendante ou abris de jardin, elle sera inférieure ou égale à 20 m². Les serres de jardin sont autorisées pour une surface maximum de 20 m².

L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

ARTICLE 3 - CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

L'accès aux lots doit être conforme aux indications du règlement graphique PA 10a du lotissement de Gazeau.

ARTICLE 4 - CONDITION DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

1- EAU POTABLE

Dispositions à appliquer selon le règlement d'urbanisme en vigueur.

2- EAUX USEES

Dispositions à appliquer selon le règlement d'urbanisme en vigueur.

3- Eaux pluviales

Dispositions à appliquer selon le règlement d'urbanisme en vigueur.

4- Défense incendie

Dispositions à appliquer selon le règlement d'urbanisme en vigueur.

MAIRIE DE BEAUPREAU-EN-MAUG
49600 MAINE-ET-LOIRE
document annexé à l'arrêté municipi:
en date du 22 SEP. 2020

Arrêté Municipal

2020 - 486

5-DESSERTE ELECTRIQUE, DESSERTE TELEPHONIQUE

Les branchements publics et privés seront obligatoirement enterrés. Les boîtiers devront rester accessibles.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans Objet

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent conformément au plan de règlement graphique dénommé PA 10a qui définit pour chaque lot une zone constructible et une zone non constructible. Le règlement graphique dénommé PA 10a impose des caractéristiques particulières à chaque lot:

- une zone de recul non constructible pour une annexe ou abri de jardin
- un linéaire interdit à l'accès véhicule
- une zone de stationnement

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement graphique du lotissement impose sur certaines parcelles :

- une mitoyenneté en tout ou partie de la construction (lots 1 et 2)

Les bassins des piscines doivent être implantés en respectant une marge d'isolement de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Pour optimiser le confort de chaque maison, le constructeur devra tenir compte de l'orientation et de l'ensoleillement de chaque parcelle.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur à l'égout du toit ou à l'acrotère par rapport au Terrain Naturel est limitée à 6 mètres.

La hauteur des annexes et la hauteur des garages n'excéderont pas 3 mètres à l'égout ou 3,5 m à l'acrotère.

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES
49600 MAINE-ET-LOIRE
document annexé à l'arrêté municipal

en date du **22 SEP. 2020**

Arrêté Municipal

N° **2020 - 486**

ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 Généralités

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. Les clôtures, les plantations et les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration.

Les principes architecturaux suivants seront respectés : harmonie des volumes, forme et couleur en accord avec les constructions voisines existantes (matériaux, pentes des toits, éléments de toiture). Les couleurs pourront s'inspirer du nuancier du Maine-et-Loire.

Le blanc pur est interdit (préférer pour un enduit, le blanc cassé plus chaud et moins lumineux à l'échelle du grand paysage).

Toitures

Les toitures autorisées sont :

- Les toitures à double pente, pente comprise entre 25% 35%
- Les toitures mono pente (hauteur au faitage limitée à 6m)
- Les toitures terrasses sont autorisées dans la mesure où la conception architecturale le justifie

Les toitures peuvent être :

- en tuiles de terre cuite de type plate ou canal demi ronde ou similaire, de teinte rouge naturel uni, vieilli ou panaché
- en métal laqué d'une teinte unie
- En zinc de couleur naturelle
- Végétalisées
- Les panneaux solaires sont autorisés, ils devront être intégrés à la construction.

Les couvertures en tôle galvanisée à nu sont interdites.

Façades

Les façades doivent être traitées en s'inspirant des matériaux et des teintes traditionnelles.

L'utilisation du bois est autorisée.

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions avoisinantes.

Les matériaux destinés à être revêtus (parpaings, briques creuses) ne doivent pas rester apparents.

L'emploi des tôles galvanisées à nu est interdit.

Annexes

L'annexe est traitée à l'identique du bâtiment principal en terme d'aspect ou en bardage bois naturel, d'aspect naturel.

Pérennité de la construction

Les murs mitoyens sont maçonnés ou techniquement compatibles.

Éléments techniques

Les éléments techniques (ex. : Pompe à Chaleur, capteurs solaires...) doivent être intégrés au bâtiment en général ou aux aménagements paysagers de la parcelle.

2 Les clôtures en limite ou retrait du domaine public (voies, espaces verts, stationnement...)

Les clôtures en ciment brut préfabriqué ou en toile plastique (brise-vue) sont interdites.

A : Les clôtures bordant l'espace public de la rue seront constituées:

- Soit d'un muret en maçonnerie enduit d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre. Ce muret pourra être doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80m.
- Soit d'un muret en maçonnerie enduit d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre surmonté d'un grillage d'une hauteur d'un mètre maximum. Cette clôture grillage ou barreaudage ainsi que les piquets maintenant le grillage seront choisis dans la couleur du nuancier du Maine et Loire. Ce dispositif muret + clôture pourra être doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80m.

Dans le cas où la rue serait en pente, le mur devra être constant et parallèle au profil en long du bord de voie.

B : Les clôtures bordant les espaces verts et les venelles piétonnes seront :

- Soit d'un muret en maçonnerie enduit d'une hauteur n'excédant pas 0,80 mètre. Ce muret pourra être doublé d'une haie vive d'une hauteur maximum de 1,80m.
- Soit d'un muret en maçonnerie enduit d'une hauteur comprise entre 0,15 mètre et n'excédant pas 0,80 mètre surmonté de panneaux bois. Ces panneaux bois s'implantent conformément au plan de règlement graphique dénommé PA 10a (lots n°9, 10, 14, 18, 19, 23, 25 et 26). Ce dispositif muret + panneaux bois ne pourra pas excéder une hauteur de 1,80m.

C : Les clôtures bordant les espaces verts en fond de parcelles

- Elles seront exclusivement constituées de haies végétales conformément au plan de règlement graphique dénommé PA 10a, doublées ou non d'un grillage d'une hauteur maximum de 1,80m

MAIRIE DE BEAUPRÉA
49600 MAINE-ET-LOIRE
document annexé à l'arrêté municipal

en date
du

22 SEP. 2020

N°

Arrêté Municipal

2020 - 486

- La composition des haies est établie à partir de la liste des végétaux figurant dans le cahier des charges du lotissement.
- Les haies mono spécifiques constituées exclusivement d'une espèce végétale persistante (type thuyas, cyprès, lauriers palme, photinia, aucuba ou espèces similaires) sont interdites.
- Les portails pour l'accès véhicule et les éventuels portillons pour accès piétons seront de même nature.
- La teinte des portails et portillons sera soit celle du bois naturel, soit en harmonie avec la couleur des menuiseries du bâtiment ou la couleur de façade, conformément au nuancier de Maine et Loire.

En limites séparatives :

Les clôtures séparatives seront constituées

- Soit d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage
- Soit en bois naturel ou en bois peint ou en PVC
- Soit en maçonnerie enduite en harmonie avec l'habitation.

Les clôtures ne doivent pas dépasser 1,80 mètres de hauteur totale.

ARTICLE 12 - OBLIGATIONS IMPOSÉES EN MATIÈRE D'AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions et installations nouvelles doit être assuré en dehors de la voie publique. Les accès véhicules sur les venelles sont interdits.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Il est fait application du document d'urbanisme en vigueur. Toutes les plantations à créer seront mises en place conformément aux distances réglementaires.

Les plantations d'arbres en espace privé doivent être effectuées à une distance minimale de 2 mètres à la limite de la propriété voisine.

MAIRIE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES
49600 MAINE-ET-LOIRE
document annexé à l'arrêté municipal
en date
du 22 SEP. 2020

Arrêté Municipal

N° 2020 - 486

ARTICLE 14 -SURPERFICIE DES LOTS ET SURFACE DE PLANCHER

PARCELLE	Superficie des lots	Surface de plancher	PARCELLE	Superficie des lots	Surface de plancher
N°1	674 m²	300	N°17	591 m²	300
N°2	498 m²	300	N°18	755 m²	300
N°3	715 m²	300	N°19	761 m²	300
N°4	625 m²	300	N°20	715 m²	300
N°5	747 m²	300	N°21	803 m²	360
N°6	628 m²	300	N°23	632 m²	300
N°7	652 m²	300	N°24	594 m²	300
N°8	693 m²	360	N°25	x	x
N°9	669 m²	360	N°26	856 m²	300
N°10	555 m²	300	N°27	766 m²	300
N°11	413 m²	300	N°28	522 m²	300
N°12	381 m²	360	N°29	1 384 m²	600
N°13	540 m²	360			
N°14	632 m²	360			
N°15	529 m²	360			
N°16	724 m²	300			

Total des lots	Total de la surface de plancher maximale cumulée
18 054 m2	8 820 m2

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-TOURAIN
49600 MAINE-ET-LOIRE
document annexé à l'arrêté municipal

en date
du 22 SEP. 2020

Arrêté Municipal

N° 2020-486