

MAINE-ET-LOIRE

Commune de BEAUPREAU-EN-MAUGES

Commune déléguée de VILLEDIEU-LA-BLOUERE

Lotissement "Sanguèze - Partie Est"

Permis d'Aménager



D. CHAUVEAU - S. ROUSSEL
- A. LANGLOIS

Géomètres-Experts Fonciers Associés

10, Place Croix Boulay - B.P. 80075

49120 CHEMILLE-MELAY

tél : 02 41 30 50 22

fax : 02 41 30 69 46

chemille@crl-geometres.com



Urbanisme et Paysage

9 rue du Picard

37140 BOURGUEIL

tél : 02 47 95 57 06

fax : 02 47 95 57 16

contact@urban-ism.fr

PA 10-1
RÈGLEMENT ÉCRIT
MODIFICATIF n°2

OCTOBRE
2017

GENERALITES

Le présent règlement, complété par le Plan Règlementaire PA10-2 figurant au présent dossier, s'applique sur tous les terrains situés dans le périmètre du « lotissement de la Sanguèze – partie est » sur la commune de Villedieu-La-Blouère.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du dit lotissement.

Il devra être reproduit in-extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour le lotisseur que pour les détenteurs successifs lors de mutations ultérieures.

Les règles applicables au lotissement sont celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur et complétées par les règles suivantes.

Cependant, en application de l'article R. 123-10-1 du Code de l'Urbanisme, dans la mesure où le règlement du Plan Local d'Urbanisme ne s'y oppose pas, les règles édictées par le Plan Local d'Urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet de « lotissement de la Sanguèze – partie est » c'est-à-dire sur le pourtour de l'opération.

Le lotissement est réservé à l'habitation.

Chaque lot doit comporter au moins un logement ; le regroupement de plusieurs lots pour l'édification d'une seule habitation est interdit.

L'îlot 1 est destiné à recevoir 4 logements groupés et/ou intermédiaires ; le cas échéant, le découpage des lots cessibles se fera à la demande.

En outre seules pourront être admises les constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux et de services nécessaires et compatibles avec un pôle résidentiel.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les sous-sols avec accès extérieur sont strictement interdits.

Les dispositions figurant au Plan Règlementaire PA10-2 sur les espaces non constructibles doivent être respectées.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES

Pour tous les lots et pour l'îlot 1, l'accès automobile au terrain doit respecter les dispositions d'accès automobile obligatoire figurant au Plan Règlementaire PA10-2.

Pour les accès devant permettre le stationnement d'un véhicule parallèlement à la voie de desserte, la profondeur de l'accès peut être augmentée afin de stationner perpendiculairement à la voie de desserte.

Sous réserve de respecter les dispositions figurant au Plan Règlementaire PA10-2 quant aux accroches bâties minimales des logements et des garages, et quant aux places de stationnement sur emprise publique :

- la largeur de l'accès peut être portée au maximum à 6,00m pour les accès devant permettre le stationnement d'un véhicule perpendiculairement à la voie de desserte.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

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

Sauf dispositions spécifiques figurant au Plan Règlementaire PA10-2 (implantation à l'alignement, accroches bâties minimales ...), et hormis sur les accès automobiles obligatoires, les constructions seront édifiées soit à l'alignement des voies et emprises publiques, soit avec un recul minimal de 2,00 m desdites voies et emprises publiques.

Sur les accès automobiles obligatoires :

- une couverture (préau, pergola) est autorisée, en s'implantant à l'alignement ou avec un recul minimal de 2,00m par rapport à la voie de desserte,
- un garage est autorisé, à condition d'être implanté avec un recul minimal de 2,00m par rapport à la voie de desserte.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Sauf dispositions spécifiques figurant au Plan Règlementaire PA10-2 (implantation en limite séparative ...), les constructions seront édifiées soit en limite séparative soit avec un recul minimal de 2.00 m de ladite limite.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour tous les lots, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance minimale de 2.00 m.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale de toute construction, mesurée au point le plus haut, est limitée à 10,00m au faitage et à 6,00m à l'égout ou à l'acrotère, sous réserve du respect des volumes constructibles de hauteur limitée pour le « droit au soleil ».

Les dispositions spécifiques figurant au Plan Règlementaire PA10-2 et concernant la hauteur minimale des constructions doivent être respectées.

En outre pour toute construction annexe (détachée de la construction principale d'habitation), la hauteur maximale est de 4,50m, mesurée au point le plus haut (faitage ou acrotère), sous réserve du respect des volumes constructibles de hauteur limitée pour le « droit au soleil ».

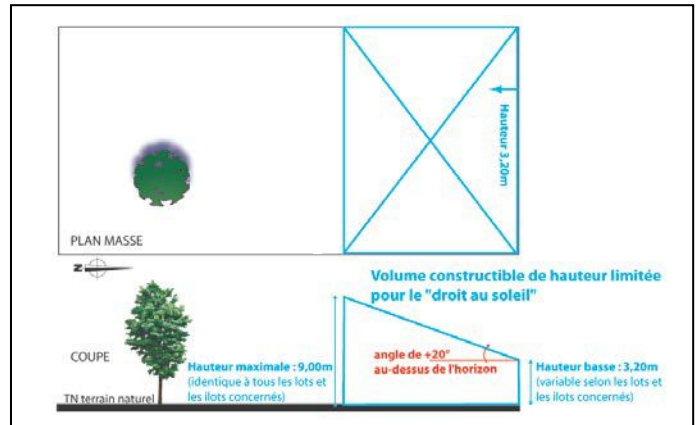
Pour tous les lots, le niveau fini du seuil du rez-de-chaussée de chaque construction principale et de chaque garage (garage couvert ou préau) devra se situer en 0,00m et +0,20m par rapport au terrain après travaux, mesuré au droit de l'accès principal du bâti.

Application du volume constructible de hauteur limitée pour le « droit au soleil » :

Pour chacun des lots concernés, l'emprise au sol du volume constructible de hauteur limitée pour le « droit au soleil » figure au Plan Règlementaire PA10-2.

Une hauteur maximale est indiquée au Plan Règlementaire PA10-2, elle correspond au plus haut à 10,00m. L'autre hauteur indiquée au Plan Règlementaire PA10-2 correspond à une hauteur maximale plus basse du volume constructible, calculée à partir d'un angle de 20° comme indiqué sur le schéma type ci-dessous (l'angle de 20° correspond, par simplification, à la hauteur du soleil par rapport à l'horizon, le 21 décembre à 12h00 heure solaire).

Le volume constructible définit une emprise au sol et des hauteurs à l'intérieur desquelles les hauteurs des constructions, mesurées au point le plus haut (à l'acrotère ou au faitage), ne doivent pas être supérieures.



Coupe type du principe du « droit au soleil »

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET CLOTURES

11.1 Construction d'habitation

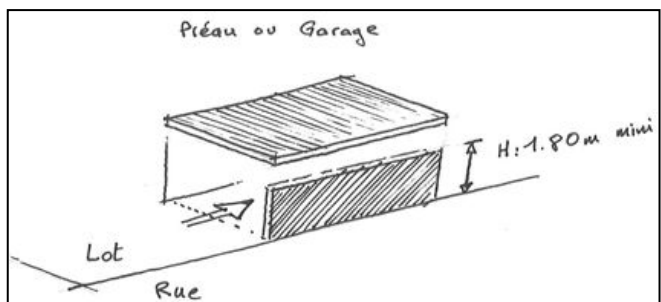
Toute construction d'habitation ayant une façade bâtie à l'alignement sur voie ou emprise publique, doit comporter au moins une ouverture (porte, porte-fenêtre...) d'une dimension minimum de 0,7 m² s'ouvrant sur voie ou emprise publique.

En outre pour des raisons de sécurité :

- la porte d'entrée du logement ne peut donner directement sur une voie de desserte interne de l'opération sans trottoir ni bande plantée figurant au Plan Règlementaire PA10-2 ou au Plan des Aménagements PA 8-2,
- les volets battants sont interdits sur les façades bâties implantées à l'alignement d'une voie de desserte interne de l'opération sans trottoir ni bande plantée figurant au Plan Règlementaire PA10-2 ou au Plan des Aménagements PA8-2.

11.2 Garage, préau, pergola :

Pour tout préau, pergola et garage destiné au stationnement automobile et implanté à l'alignement, les façades à l'alignement sur voies et emprises publiques qui ne servent pas d'accès du véhicule devront être construites jusqu'à une hauteur minimum de 1,80m (porte et fenêtre néanmoins possibles).



11.3 Abri de jardin :

Si le matériau de façade utilisé est le bois, il sera traité en teinte naturelle et non vernis.

11.4 Accès automobile obligatoire :

Pour les lots, le revêtement de l'accès automobile obligatoire sera constitué soit de :

- Gravillons compactés de teinte grise ou ocre, la structure pouvant être renforcée par des alvéoles ou systèmes équivalents,
- Mélange terre-pierre engazonné, la structure pouvant être renforcée par des alvéoles ou systèmes équivalents,
- Enrobé de même teinte que la chaussée, ou bicouche ou béton de teintes grises, pouvant se limiter à deux bandes de roulement séparées de bande(s) engazonnée(s).

11.5 Clôtures en façade sur voie ou sur une emprise publique :

Les dispositions spécifiques figurant au Plan Règlementaire PA10-2 sur les clôtures doivent être respectées. Le projet définit 5 types de clôtures qui présentent chacune plusieurs typologies :

➤ Clôture de type 1 :

- Soit lisses en bois sur piquets bois, d'une hauteur d'1,00m à 1,20m ;
- Soit grille ou grillage, d'une hauteur d'1,20m ;
- Soit palissade bois, d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2,00m, constituée de lames verticales ou horizontales de 12mm d'épaisseur minimum avec largeur variable (*bois de qualité, exemples : châtaigner, red cedar, pin traité cœur autoclave*). La palissade devra être opaque à 60% minimum et pourra être animée d'une légère claire voie d'environ 2 cm entre les lames.

➤ Clôture de type 2 :

- Soit grille ou grillage, d'une hauteur d'1,20m ;
- Soit mur, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 2,00m, de même facture (*même teinte et/ou même matériau pour les murs, piliers, chaperons ou couvertures, et ce sur toutes les faces*) que la façade bâtie de l'habitation et/ou du garage ;

➤ Clôture de type 3 :

- Soit grille ou grillage, d'une hauteur d'1,20m ;
- Soit palissade bois, d'une hauteur comprise entre 1,80m et 2,00m, constituée de lames verticales ou horizontales de 12mm d'épaisseur minimum avec largeur variable (*bois de qualité, exemples : châtaigner, red cedar, pin traité cœur autoclave*). La palissade devra être opaque à 60% minimum et pourra être animée d'une légère claire voie d'environ 2 cm entre les lames.
- Soit mur, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 2,00m, de même facture (*même teinte et/ou même matériau pour les murs, piliers, chaperons ou couvertures, et ce sur toutes les faces*) que la façade bâtie de l'habitation et/ou du garage.

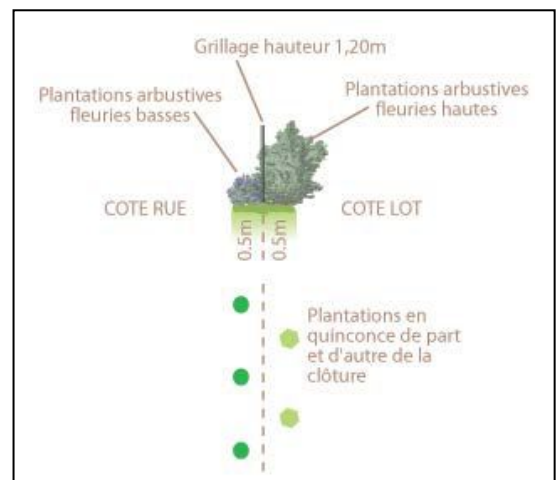
➤ Clôture de type 4 :

- Soit muret, d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, de même facture (*même teinte et/ou même matériau pour les murs, piliers, chaperons ou couvertures, et ce sur toutes les faces*) que la façade bâtie de l'habitation et/ou du garage, et pouvant être doublé d'une haie ;
- Soit mur bahut, d'une hauteur globale comprise entre 1,80m et 2,00m, pouvant être doublé d'une haie, et composé :
 - o d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,80m et 1,20m, de même facture (*même teinte et/ou même matériau pour les murs, piliers, chaperons ou couvertures, et ce sur toutes les faces*) que la façade bâtie de l'habitation et/ou du garage,
 - o par-dessus le muret, d'une grille ou d'une palissade bois constituée de lames verticales ou horizontales de 12mm d'épaisseur minimum avec largeur variable (bois de qualité, exemples : châtaigner, red cedar, pin traité cœur autoclave). La palissade devra être opaque à 60% minimum et pourra être animée d'une légère claire voie d'environ 2 cm entre les lames.

➤ Clôture de type 5 :

- Grillage à mouton, d'une hauteur d'1,20m, implanté sur la limite parcellaire.

Pour les clôtures de type 1 à 4 : Si elle n'est pas bordée d'une bande paysagère (massif, ondulation, haie) plantée sur voie ou emprise publique par l'aménageur, la grille ou le grillage est obligatoirement doublé d'une haie souple plantée sur 2 rangs de part et d'autre de la clôture. La haie est alors composée de plusieurs essences en mélanges, et la clôture est implantée en retrait de 0,50m à l'intérieur de la parcelle. (cf. croquis ci-contre).



Règlement écrit – « Lotissement de la Sanguèze - partie est », VILLEDIEU-LA-BLOUERE

D'une manière générale pour les clôtures sous forme de grillages et/ou de grilles (sur muret ou non) :

- Elles seront constituées d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés.
- Elles doivent être interrompues en cas de bâti à l'alignement. La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte.

D'une manière générale pour les murets et les murs bahuts :

- Pas de grille, grillage, palissade ou tout autre élément de clôture en arrière-plan du muret ou du mur bahut.

Tout système occultant en plastique ou en panneau tressé est interdit.

En outre pour chaque lot et ilot, le long de chaque type de clôture figurant au Plan Règlementaire PA10-2 :

- Possibilité de composer une clôture à partir de 2 typologies autorisées, sous réserve d'un linéaire minimum de 5,00 m par typologie.

Par ailleurs, quel que soit le type de clôture autorisée, et afin de gérer l'intimité du lot, une clôture opaque est autorisée en prolongement du bâti sur 5ml maximum et d'une hauteur maximale de 2m. Elle peut être constituée :

- d'un mur de même facture (même teinte et/ou même matériau) que la façade bâtie de l'habitation et/ou du garage,
- Soit d'une palissade bois constituée de lames verticales ou horizontales de 12mm d'épaisseur minimum avec largeur variable (bois de qualité, exemples : châtaigner, red cedar, pin traité cœur autoclave). La palissade devra être opaque à 60% minimum et pourra être animée d'une légère claire voie d'environ 2 cm entre les lames.

11.6 Clôtures en limites séparatives :

La hauteur des clôtures en limite séparative est mesurée depuis le terrain fini.

Si une clôture est édifiée, elle doit être constituée : d'un grillage sur piquets métalliques fins ou de grilles soudées en panneaux teintés, doublés éventuellement d'une haie composée d'essences à caractère champêtre ou floral (cf. article 13 exposant les essences pouvant être plantées).

La teinte du grillage ou des grilles soudées en panneaux sera noire, vert foncé ou galva (aspect mat) avec des piquets de même teinte. La hauteur du grillage sera entre 1,20 m et 1,50 m maximum.

Par ailleurs, afin de gérer l'intimité du lot, une clôture opaque est autorisée en prolongement du bâti sur 5ml maximum et d'une hauteur maximale de 2m. Elle peut être constituée :

- d'un mur de même facture (même teinte et/ou même matériau) que la façade bâtie de l'habitation et/ou du garage,
- Soit d'une palissade bois (bois de qualité, exemple : Pin traité cœur auto clave, châtaigner, red cedar...).

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques.

Pour les lots libres de constructeurs, il est exigé 2 places de stationnement par logement, contiguës ou non l'une par rapport à l'autre, et pouvant être ouvertes, couvertes (préau, pergola) ou fermées (garage).

Dans le cas de constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux et de services telles que définies en Généralités du présent règlement, il est imposé la réalisation sur le lot des places de stationnement nécessaires aux besoins de l'activité.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Pour chaque lot, un coefficient de pleine terre au minimum égal à 30% de la surface du terrain doit être conservé. Ces espaces de pleine terre ne seront donc pas construits, ne comporteront pas de revêtement de

Règlement écrit – « Lotissement de la Sanguèze - partie est », VILLEDIEU-LA-BLOUERE

sol type cour goudronnée, terrasse pavée ou dallée. Ils seront maintenus en vocation paysagère (pelouse, verger, jardin potager, plantation d'arbres et d'arbustes ...).

Dans l'ensemble du lotissement, les haies de conifères (ex. : thuya, cupressus, ...) ou de persistants taillés (ex. : laurier tin, laurier palme, ...) sont interdites. Toute haie sur limite publique ou séparative devra être constituée d'essences mixtes comportant au minimum 50% de feuilles caduques.

Si une haie est édiflée en façade sur emprise publique ou en limite séparative, en doublant ou pas une grille ou un grillage :

- elle doit être libre, souple et champêtre ;
- elle sera composée de plusieurs essences en mélange (5 à 7 suffisent) en proscrivant les arbustes à feuillage panaché et en plantant selon une composition aléatoire afin d'éviter les séquences et les rythmes. La haie devra être constituée d'essences sélectionnées dans la liste suivante : *Carpinus betulus* (charmille) - *Ribes nigrum* (cassis) - *Ribes rubrum* (groseillier) - *Viburnum lantana* (viorne lantane) - *Viburnum opulus* (viorne obier) - *Rosa rugosa* (rosier) - *Cornus sanguinea* (cornouiller sanguin) - *Buddleia davidii* (arbre aux papillons) - *Ligustrum* (troène) - *Philadelphus* (seringat) - *Coryllus* (noisetier) - *Malus sylvestris* (pommier sauvage) - *Prunus padus* (cerisier à grappes) - *Prunus spinosa* (prunellier) - *Syringa* (Lilas).

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans dispositions complémentaires à celles du PLU.

ARTICLE 15 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher autorisée sur l'ensemble du lotissement est limitée à 7 900m². Sa répartition par lot et ilot est définie dans le tableau figurant en annexe au présent dossier.

Conformément aux dispositions du Code de l'Urbanisme, une attestation de surface de plancher sera fournie aux attributaires des lots /ilot à la vente de ceux-ci.