

PERMIS D'AMENAGER

Commune de **BEAUPREAU**



LOTISSEMENT «LA DUBE N°2»

MAIRIE DE BEAUPREAU
 49600 MAINE-ET-LOIRE
 document annexé à l'arrêté municipal
 en date du **25 AOUT 2014**

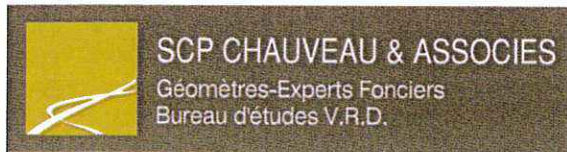
Arrêté Municipal
 N° **2014/204**

REGLEMENT

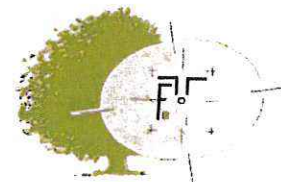


Atelier PAUSE
 1, Rue Maurice Blanchard
 49000 ANGERS
 tél : 02 41 20 94 58

pause-site-in@hotmail.fr



SCP CHAUVEAU et 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



François Tavernier
PAYSAGISTE

F.TAVERNIER - PAYSAGISTE
 "Le Moulin des Buttes"
 49380 FAVERAYE-MACHELLES
 tél : 02 41 54 11 11
 fax : 02 41 54 12 13
 tavernier.paysage@wanadoo.fr

		FICHER :		
DESSINE PAR :		AFFAIRE SUIVIE A CHEMILLE		
INDICE DU PLAN	DATE	MODIFICATIONS	DESSINE PAR	VISE PAR

Règlement de lotissement

La Dube N°2

Sommaire

ARTICLE 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	2
ARTICLE 2 - VOIRIES ET ACCES	2
ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	2
ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES..	2
ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	3
ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	3
ARTICLE 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	3
ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS.....	4
ARTICLE 10 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENTS	5
ARTICLE 11 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS	5
ARTICLE 12 –COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	6

ARTICLE 1 – NATURE DE L’OCCUPATION ET DE L’UTILISATION DU SOL

Les terrains sont destinés à la construction de logements, proposant des maisons individuelles, de l’habitat groupé et des logements sociaux.

Concernant les Ilots A et B il s’agit de lots destinés à des opérations groupées, pour lesquels le présent règlement ne s’applique pas. Se référer au P.L.U.

Les abris pour animaux sont interdits à l’intérieur du lotissement.

ARTICLE 2 - VOIRIES ET ACCES

Accès piéton en limite de l’espace public sur cheminement doux :

Pour toutes les parcelles du lotissement, il peut être créé un seul accès piéton, en travers de la haie, à sortir sur le chemin piétonnier défini par le règlement graphique PA 10.2

Accès aux parcelles :

Les accès aux parcelles se font obligatoirement sur l’emprise précisée sur le règlement graphique PA 10-2 tout en tenant compte des emplacements des arbres, des coffrets et des candélabres de rue.

ARTICLE 3 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les règles de l’article UB4 du plan local d’urbanisme sont applicables aux parcelles du lotissement.

ARTICLE 4 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions d’habitation doivent être implantées dans la zone constructible définie sur le règlement graphique PA 10.2. A l’intérieur de la zone constructible, les constructions doivent être implantées :

- soit à l’alignement des voies,
- soit avec un retrait minimal de 3 mètres ou 5 mètres ou plus, par rapport à l’alignement des voies et emprises publiques.

Quand précisé sur le document graphique PA 10.2, le garage s’accrochera sur au moins une partie de la ligne de mitoyenneté.

Exceptions : les abris, piscines, locaux techniques et serres peuvent être implantées hors de la zone constructible à une distance minimum de 2 mètres en retrait des voies et emprises publiques

ARTICLE 5 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions d'habitation doivent être implantées dans la zone constructible définie sur le règlement graphique PA 10.2. Elles peuvent être implantées soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait des limites séparatives avec un recul minimal de 2 mètres.

Exceptions :

Certaines constructions énumérées ci-dessous peuvent être implantées en dehors de la zone constructible définie par le règlement graphique PA 10.2 :

Abris de jardin et locaux techniques des piscines :

Conditions :

- un seul volume de bâtiment par parcelle, en une ou plusieurs fois, sans excéder une superficie totale au sol de 15 m².
- La hauteur mesurée entre le plus haut de la construction et le terrain naturel ne pourra pas être supérieure à 2,70 mètres.

Piscines et serres :

Conditions :

Les piscines extérieures ou couvertes par des éléments amovibles dépourvus de fondations doivent être situées à une distance minimum de 2 mètres de la limite séparative la plus proche. Les serres de jardin sont autorisées sans limitation de surface. Elles s'ajoutent aux abris de jardin, locaux techniques et piscines.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.

ARTICLE 7 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé.

ARTICLE 8 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les règles de hauteur applicables aux constructions sont celles définies par le règlement de la zone UB10 du plan local d'urbanisme.

Exceptions : abris de jardin (voir article 5 du présent règlement).

ARTICLE 9 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENTS DE LEURS ABORDS

1) Type d'architecture

L'architecture des constructions, leurs dimensions et leur aspect extérieur doivent être adaptés au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux ne présentant pas, par eux-mêmes, un aspect suffisant de finition doivent être enduits ou recouverts d'un revêtement approprié. En outre les teintes criardes sont proscrites.

2) Toitures

La couverture des constructions doit être réalisée en tuile. La teinte sera unie de couleur rouge.

Pour les conceptions innovantes, le mariage de matériaux pourra induire l'utilisation de zinc en couverture, ou toiture végétale. Les toitures terrasses ainsi que les toitures mono-pentes sont autorisées.

Pour les lots 13, 14, 15, 16, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, le sens du faitage se fera selon l'orientation définie par le règlement graphique PA 10.2 et les croupes de toitures seront interdites.

Abri de jardin avec pentes de toit : la teinte de la couverture devra être rouge (couleur tuile).

Vérandas, serres et capteurs solaires : les dispositions du paragraphe 2 ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas, de serre et de mise en place de capteurs solaires.

3) Matériaux de façades

Tous les matériaux de façade devront présenter une mise en œuvre parfaite ainsi qu'une cohérence dans leurs proportions, aspect et ordonnancement.

Les traitements en pierre apparente (pierre naturelle ou reconstituée) pour les encadrements de baies, angles des volumes sont interdits. Toute imitation telle que faux moellons de pierre, fausses briques, faux pans de bois ou faux marbre est interdit. Seuls 2 matériaux de façades seront autorisés.

4) Façades

Teintes :

Les différences de teinte sur la façade devront être justifiées, par le jeu volumétrique de la construction. Toute fresque de façade est interdite. Les teintes criardes sont proscrites.

Les teintes des façades devront être précisées sur la demande de permis de construire.

Les climatiseurs ne doivent pas être implantés en saillie sur la construction.

Le caisson des mécanismes de fermeture des baies (volets roulants) doit être dissimulé à l'intérieur des constructions.

Garde-corps de balcon, terrasse et rampes d'accès :

Ces éléments doivent être, soit en bois naturel ou peint, soit en métal peint ou non, soit en partie pleine (maçonnerie, béton, panneaux etc.)

Les matériaux suivants sont interdits : balustre pierre, PVC.

Les panneaux solaires sont autorisés. Ils devront être intégrés à la construction.

5) Clôture

L'édification des clôtures est soumise à l'obtention d'une autorisation administrative.

En limite de voie et espaces publics

La clôture végétale est obligatoire en façade sur rue tout comme en limite avec l'ensemble des espaces publics (routin). Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,40 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 15 cm. Les haies vives doivent être constituées de charmes sur la limite avec la voie principale, et de haies champêtres sur les limites avec les cheminements doux.

Sur les limites séparatives

La clôture sera également végétale, composée d'une haie à base d'essences locales fruitières ou feuillues, choisies majoritairement parmi la liste figurant à l'article 11. Un grillage pour être implanté en mitoyenneté dont la hauteur ne devra pas être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1,40 mètre. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 15cm.

Types de clôtures interdites : les clôtures de type fibrociment, béton moulé ou plastiques sont interdites.

Grillages : tous les grillages autorisés seront plastifiés, de couleur verte, et montés sur des poteaux métalliques de même teinte (les poteaux en ciment sont interdits). Ils devront se conformer aux hauteurs indiquées ci-dessus.

ARTICLE 10 - REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENTS

Les stationnements extérieurs s'implanteront dans le prolongement des emprises d'accès définies sur le règlement graphique du PA 10-2.

- Pour les lots A et B : application de l'article UB 12 du PLU.
- Pour les lots 37, 38, 39, 40, 48, 49, 50, 51, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 58, 59, 60, 61, 62, 63, 64 : application de l'article UB 12 du PLU.
- Pour les lots 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47 : un stationnement du midi et un stationnement dans un garage par logement.
- Pour les lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11, 12, 17, 18, 19, 35, 36 : deux stationnements du midi par logement.

ARTICLE 11 - REALISATION D'ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Espèces végétales autorisées :

Arbustes : aubépine, cerisier de sainte Lucie, chèvrefeuille des bois, cornouiller mâle, cornouiller sanguin ; bourdaine, églantier, fusain d'Europe, néflier, noisetier, nerprun purgatif, prunellier, saule marsault, sureau noir, troène commun, viorne lantane.

Arbres à haute tiges : bouleau, charme, chêne sessile, cormier, Erable champêtre, Erable plane, merisier, noyer, tilleul, arbres fruitiers.

Espèces végétales préconisées :

Pour les arbres isolés : essences locales fruitières ou feuillues ;

Pour les haies mono-spécifiques : charmes, buis, troènes,

Pour les haies champêtres et variées : viorne aubier, laurier tin, deutzias, fusain, spirées, Prunus lusitanica, cornouillers, houx, rosiers, noisetiers, lilas, petits saules, sureaux, amélanchiers...

Espèces végétales interdites :

Sont interdites en haies continues les essences suivantes : cyprès, thuyas, laurier palme, conifère et toute espèce végétale étrangère au contexte naturel.

ARTICLE 12 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols

Tableau de répartition de la Surface de Plancher :

La Surface de plancher attribuée dans le cadre du lotissement est de 32 200 m².

Elle est répartie conformément au tableau ci-après :

Lot ou îlot	Surface de plancher en m ²	Lot ou îlot	Surface de plancher en m ²	Lot ou îlot	Surface de plancher en m ²	Lot ou îlot	Surface de plancher en m ²
1	300	19	300	37	300	55	300
2	300	20	300	38	300	56	300
3	300	21	300	39	300	57	300
4	300	22	300	40	300	58	300
5	300	23	300	41	300	59	300
6	300	24	300	42	300	60	300
7	300	25	300	43	300	61	300
8	300	26	300	44	300	62	300
9	300	27	300	45	300	63	300
10	300	28	300	46	300	64	300
11	300	29	300	47	300	A	1200
12	300	30	300	48	300	B	3000
13	300	31	300	49	300	C	6000
14	300	32	300	50	300	D	2400
15	300	33	300	51	300	E	400
16	300	34	300	52	300		
17	300	35	300	53	300		
18	300	36	300	54	300		

Surface de plancher totale : 32 200 m²

A BEAUPREAU, le

