

LOTISSEMENT « LE CLOS DES ECOLIERS »

Département : MAINE ET LOIRE
Commune : BEAULIEU-SUR-LAYON
Adresse : Rue de Bel Air

Dossier : C.044.2008-231959
Date : Mars 2024
Fichier : C.044.2008-231959-PA02_IndF-PA10a.docx



PA 10a RÈGLEMENT ÉCRIT

MAITRE D'OUVRAGE

SARL FONCIER AMENAGEMENT
51 A Chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47
contact@foncier-amenagement.fr

FONCIER
AMÉNAGEMENT



ARCHITECTE

AGENCE GERGOIRE ARCHITECTE
46 Rue Paul Bouyx
49300 CHOLET
02 41 58 89 49
contact@gregoire-architectes.fr

A · G · E · N · C · E
GRÉGOIRE
ARCHITECTES

GEOMETRE-EXPERT

AIRGEO CHOLET
18 Rue du Devau – BP60204
49302 CHOLET CEDEX
02 41 62 22 39
cholet@airgeo.fr

AIRGÉO
Géomètres-Experts Associés

BUREAU D'ÉTUDES / MAITRISE D'ŒUVRE

AIRGEO CHOLET
18 Rue du Devau – BP60204
49302 CHOLET CEDEX
02 41 62 22 39
cholet@airgeo.fr

AIRGÉO
Géomètres-Experts Associés

BUREAU D'ÉTUDES ENVIRONNEMENT

CADEGEAU
5 Rue du Carrefour Rouge
49450 SEVREMOINE
02 41 49 07 74
contact@gadegauf.fr

CADEGEAU
Études environnementales et géotechniques

BUREAU D'ÉTUDES GÉOTECHNIQUES

CADEGEAU
5 Rue du Carrefour Rouge
49450 SEVREMOINE
02 41 49 07 74
contact@gadegauf.fr

CADEGEAU
Études environnementales et géotechniques

COMMUNE DE BEAULIEU-SUR-LAYON – Maine et Loire

LOTISSEMENT « LE CLOS DES ECOLIERS »

REGLEMENT

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans le lotissement « LE CLOS DES ECOLIERS » de BEAULIEU-SUR-LAYON, conformément aux prescriptions applicables à la zone UB, parcelle AE n°0777, du Plan Local d'Urbanisme en vigueur. Il est complété par les documents graphiques.

Ce règlement s'applique au seul lotissement « LE CLOS DES ECOLIERS », situé sur la commune de BEAULIEU-SUR-LAYON. Ce règlement précise les règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

Conformément à l'article R442.11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira pour chacun des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation indiquant la surface de plancher maximale sur chaque lot.

Le lotissement est situé dans le périmètre délimité des abords du monument historique : Le « Logis Desmazière ». Par conséquent, le lotissement est soumis à l'avis de l'ABF (Architecte des Bâtiments de France). L'avis des Architectes des Bâtiments de France a été sollicité via la plateforme internet de l'UDAP du Maine-et-Loire, l'Unité Départementale de l'Architecture et du Patrimoine.

Avant de déposer votre permis de construire, nous vous conseillons de transmettre votre projet de construction pour avis.

Contactez-le dès l'avant-projet :

- Présentez-lui sommairement votre projet
- Transmettez-lui à minima une notice, un plan de masse, un plan de toiture et un plan des façades

Sur cette base, les Architectes des Bâtiments de France pourront émettre un avis. Avec les remarques établies dans ce visa, vous ajusterez ou préciserez votre projet. Une fois le projet finalisé, vous transmettez le dossier du permis de construire.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

SANS OBJET – Cf. article du PLU.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 – Lot 1

Pour le lot 1, sont admises les constructions à usage d'habitation collective ou semi-collective.

2.2 – Lots 2 à 7

Pour les parcelles privatives, sont admises les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Il n'est autorisé qu'un seul logement par lot pour ces parcelles privatives.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Les lots seront uniquement desservis par la rue de Bel Air.

Les accès aux lots sont règlementés : un seul accès de largeur maximum de 6 m, positionné conformément au règlement graphique (accès obligatoire suivant le règlement graphique), est autorisé pour chaque lot, sauf pour le lot 1.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée. L'accès devra être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules, sauf pour le lot 1. Le stationnement y sera dimensionné conformément aux règles du PLU suivant le projet à réaliser (habitat à caractère social ou non).

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 - Eau potable

L'aménageur prend à sa charge, pour chaque lot, la réalisation des branchements au réseau d'eau potable du service public, (branchement prévu jusque et y compris le regard sur la parcelle privative destinée à abriter le compteur). Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement se raccorder au service public d'adduction d'eau potable. La pose du compteur et l'ouverture du branchement restent à la charge des acquéreurs.

4.2 – Assainissement : eaux usées

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des antennes de branchement pour chaque lot jusqu'en limite de ceux-ci sur le domaine public, y compris le regard de branchement sur lequel les acquéreurs devront obligatoirement se raccorder pour les eaux usées.

4.3 – Assainissement : eaux pluviales

L'aménageur souhaite limiter l'imperméabilisation des sols et d'assurer en quantité et en qualité la maîtrise de l'écoulement des eaux pluviales, conformément à la réglementation en vigueur.

De manière générale, les eaux pluviales doivent être infiltrées dans le sol, en partie privative, selon la pédologie de ce dernier (perméabilité...), en favorisant les aménagements et dispositifs permettant la récupération et la rétention des eaux pluviales, comme par exemple la pleine terre, les jardins hydrauliques, les puisards ou bien encore les noues.

La gestion des eaux privées doit donc être conforme aux prescriptions de la note hydraulique jointe en annexe du présent permis d'aménager. Mise en place de la GIEP sous la responsabilité de l'acquéreur du lot.

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des regards de surverse et le raccordement au réseau public à créer pour chaque lot jusqu'en limite de ceux-ci sur le domaine public sur lequel les acquéreurs pourront se raccorder.

4.4 – Electricité

L'aménageur prend à sa charge la réalisation des coffrets de branchement de type S22 installés sur les parcelles privatives en limite du domaine public.

La demande d'installation doit être sollicitée par l'acquéreur auprès des services concessionnaires.

4.5 – Téléphone / fibre

L'aménageur prend à sa charge la réalisation du réseau souterrain de fourreaux en PVC. Un regard de branchement est positionné sur chaque parcelle privative à proximité de la limite sur le domaine privé. La demande d'installation doit être sollicitée par l'acquéreur auprès des services concessionnaires.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La réunion de deux parcelles privatives pour l'édification d'un seul logement est interdite.

La division d'une parcelle privative pour l'édification de plusieurs logements est interdite.

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

Emprise constructible : les constructions de l'habitation principale doivent être implantées à l'intérieur de la « zone constructible » définie au règlement graphique.

L'implantation des constructions doit respecter un alignement discontinu par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation :

- Pour les lots 1 à 6, desservis par la rue de Bel Air, en dehors de l'emprise des stationnements aériens (position et dimensionnement imposé au règlement graphique), l'alignement en limite du domaine public est obligatoire. **Cet alignement ne peut en aucun cas être réalisé par un garage**, c'est bien un espace habitable de la maison qui doit être positionné en limite du domaine public.
- Pour les lots 1 à 7, un retrait minimal de 5 m par rapport au domaine public doit être respecté sur l'emprise des espaces de stationnement aériens – position et dimensionnement imposé au règlement graphique.
- Pour le lot 7, pour éviter des croisements automobiles dangereux à l'angle de la rue de Bel-Air, l'accès automobile est imposé en partie Ouest du terrain. Une bande végétale de 5 mètres de profondeur et plantée est imposée au Sud, sur la rue de Bel Air.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Emprise constructible : les constructions de l'habitation principale doivent être implantées à l'intérieur de la « zone constructible » définie au règlement graphique.

L'obligation d'accroche d'une façade sur une profondeur minimale de 6 m le long d'une limite latérale est définie au règlement graphique.

La jonction avec la limite séparative latérale peut être assurée par la construction principale ou le garage, ou encore un abri dûment construit (présentant une toiture en continuité de la construction principale ou accolée à celle-ci comme une annexe au volume clairement différencié). Cette jonction doit se faire sur une profondeur minimale de 6 m. Dès lors que les constructions s'implantent sur une limite séparative latérale, elles doivent s'aligner strictement avec la construction mitoyenne ou présenter un décroché franc avec un minimum de 1 m avec cette dernière.

Que les constructions soient alignées ou non, il conviendra de soigner la jonction entre les deux volumes, (continuité de la hauteur d'éégout ou rupture franche, continuité de faîtage ou rupture franche, pente de toiture ou toiture terrasse similaires, net décroché, parenté de matériau, ...). Le projet veillera à être en harmonie avec les constructions édifiées où les permis de construire accordés dans le cadre du lotissement.

Lot 7 : compte-tenu de la spécificité de l'accès à ce lot et de l'implantation de la zone de stationnement obligatoire. La dissociation du garage ou de l'abri véhicule et de l'habitation principale est fortement encouragée pour permettre une bonne exposition des espaces de vie.

Lorsque les constructions ne sont pas édifiées d'une limite latérale à l'autre, le retrait minimal des constructions par rapport aux limites séparatives est de 3 m suivant le règlement du PLU.

Les piscines extérieures peuvent être implantées hors de la zone constructibles, tout en respectant 3 mètres de retrait minimum par rapport aux limites séparatives suivant le règlement du PLU.

Les annexes à l'habitation inférieures à 10 m² d'emprise au sol peuvent être implantées hors de la zone constructible en respectant le PLU.

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

Suivant le règlement du PLU, les constructions non contiguës édifiées sur un même terrain doivent respecter une distance minimale de 4 m entre elles.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Suivant le règlement du PLU, l'emprise au sol des constructions est limitée à 50% sur un même terrain.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

« La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

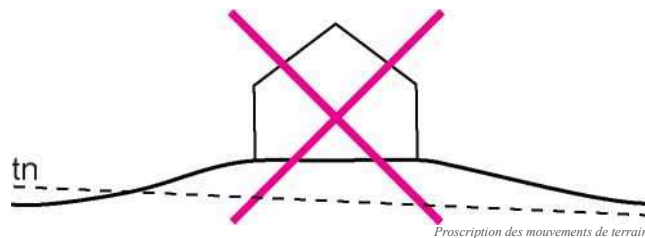
Lorsque la rue présente une pente égale ou supérieure à 10 %, la façade sur rue est découpée en éléments de 30 m de longueur au maximum, la hauteur étant mesurée dans l'axe de chaque tronçon, comme indiqué ci-dessus. »

La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres à l'égout ou au sommet de l'acrotère, et 10 mètres au faîtage suivant le règlement du PLU.

La hauteur des annexes à l'habitation non contiguës ne peut excéder 6 mètres au faîtage.

ARTICLE 11 – VOLUMES ET TERRASSEMENTS

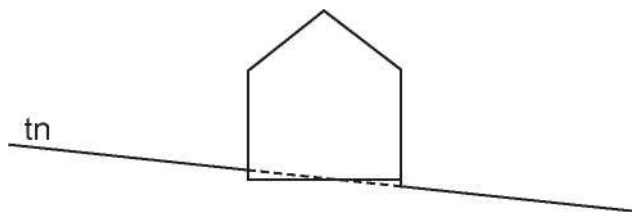
De manière générale, les constructions doivent s'adapter au terrain et non l'inverse : les mouvements de terrain, de type butte d'assise, sont interdits.



Les constructions devront :

Soit s'implanter dans la pente naturelle du terrain pour équilibrer les déblais et remblais (schéma 1)

Schéma 1: implantation dans la pente



ARTICLE 12 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

12-1 – Généralités

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, ou encore aux perspectives existantes. Leur expression architecturale peut être traditionnelle ou contemporaine.

Les installations techniques liées à la régulation de la consommation d'énergie du bâtiment, tels que les panneaux solaires, ou tout autre dispositif conformes au développement durable (récupération des eaux de pluie par exemple) devront être disposés de façon à s'intégrer au mieux à l'architecture du bâtiment, que celle-ci soit d'inspiration traditionnelle ou contemporaine. Le recours aux matériaux biosourcés, recyclables ou les techniques innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche environnementale affirmée est encouragé.

L'usage du bois comme matériau de construction, en parement exclusif de façade n'est pas autorisé. Il peut être utilisé en association avec des enduits en façade.

12-2 – Façades

Les constructions doivent être composées d'au plus 3 volumes simples présentant une emprise franchement rectangulaire avec un pignon n'excédant pas 8m50 de large. Le corps principal de l'habitation présentera un surcroît minimal de 60 cm par rapport aux autres volumes le cas échéant.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (briques creuses, parpaings...) est strictement interdit. L'emploi à nu de tôle galvanisée est strictement interdit.

Que l'architecture soit d'expression traditionnelle ou contemporaine, les coloris des matériaux utilisés resteront en harmonie avec les constructions avoisinantes. L'emploi de coloris sombres est interdit pour lutter contre l'intensification des îlots de chaleur urbains.

Les menuiseries pourront présenter des coloris tels que gris-brun, ou gris-vert, d'un ou deux tons plus foncés que les parements. Le ton blanc est possible (il est largement utilisé dans le bourg ancien : rue de Bel-Air, rue de la Chapelle ou rue Saint Vincent – cf Manoir de la Chapelle, Logis Desmazières, etc). Les tons gris anthracite ne sont pas autorisés.

Les volets roulants doivent être de même teinte que les menuiseries, et sans coffre extérieur.

Les enduits doivent être de couleur grège (E3, E6, ou E9 suivant nuancier départemental), les tons pierre très claire ne sont pas autorisés. Il sera défini 1 teinte d'enduit distincte et uniforme par corps de bâtiment, les bandes d'enduit gris verticales ou horizontales sont interdites.

Les éventuels bardages bois doivent être posés verticalement (uniquement sur les volumes secondaires), et dans ce cas, ils doivent former l'entièreté du parement de ce volume, sur toutes ses élévations.

12-3 – Annexes à l'habitation et extensions

Lorsque les annexes à l'habitation telles que les garages, carport, abris de jardin, ... ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent présenter une volumétrie et une architecture simple et sobre.

12-4 – Toitures

La couverture des constructions principales doit présenter deux pentes symétriques. Les faîtages doivent être dans la direction de la plus grande longueur (le long pan est bien le mur gouttereau). Ces toitures seront en ardoises naturelles conformément à la mise en œuvre locale.

Les faîtages doivent être :

- A lignolet,
- En tuiles à emboîtement ou terre cuite, avec crêtes et embarrures au mortier.

Les toitures terrasses sont autorisées uniquement sur les volumes secondaires et si celles-ci sont comprises entre deux volumes de toits pentus. Ces toitures terrasses peuvent être végétalisées ou non. Lorsque les toitures terrasses ne sont pas végétalisées, la membrane d'étanchéité devra être recouverte de gravillons clairs.

Les volumes secondaires et les annexes pourront recevoir une couverture dont la pente est différente de celle du bâtiment principal, à condition de ne pas porter atteinte à la qualité des lieux avoisinants ou à l'harmonie d'ensemble sur un même lot. Ces toitures peuvent être en ardoises naturelles, en zinc gris ou présenter des toitures terrasses suivant les conditions précédemment citées. Les tôles en bacs acier sont exclues.

Les ossatures des vérandas et des piscines couvertes doivent être de même ton que les menuiseries extérieures de la construction principale.

12-5 – Clôtures

Les clôtures en treillis soudés, les lames d'occultation en PVC, les remplissages de types « clins » PVC ou métalliques sont interdits.

Les clôtures en limite d'espace public (rue de Bel Air) peuvent être constituées par :

- Un muret maçonné et enduit du même ton que la construction principale et sur les deux faces. Il sera protégé par une couvertine en zinc ou en aluminium laqué de même teinte que les menuiseries. Sa hauteur maximale sera de 1,40m par rapport au terrain naturel ou à la voirie. Ce muret pourra être doublé d'une haie vive (haie champêtre constituée à minima de trois essences différentes et locales).
- Une haie vive seule (haie champêtre constituée à minima de trois essences différentes et locales).

Les clôtures en limites latérales peuvent être constituées par :

- Des grillages losangés galvanisés et non plastifiés posés sur des poteaux bois. Ce grillage pourra être doublé d'une haie vive (haie champêtre constituée à minima de trois essences différentes et locales).
- Des « grillages à moutons » galvanisés et non plastifiés posés sur des poteaux bois. Ce grillage pourra être doublé d'une haie vive (haie champêtre constituée à minima de trois essences différentes et locales).
- D'un mur maçonné et enduit du même ton que la construction principale et sur les deux faces. Il sera protégé par une couvertine en zinc ou en aluminium laqué de même teinte que les menuiseries. Sa longueur est limitée à 4m et sa hauteur maximale sera de 1,80m par rapport au terrain naturel. Cette disposition n'est autorisée que dans l'alignement de la construction principale et sur l'emprise de la terrasse.

ARTICLE 13 – STATIONNEMENT

13-1 – Espaces de stationnement extérieurs et obligatoires

Le stationnement est assuré à l'intérieur des parcelles privatives en dehors du domaine public. L'espace dédié à l'accès aux parcelles privatives doit être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules.

Le règlement graphique définit pour chaque lot l'emplacement des places de stationnement non closes.

Cas spécifique du lot 1 : suivant le projet retenu, (à caractère social ou non), la réalisation de places de stationnement supplémentaires pourra être nécessaire suivant le règlement du PLU. Leur réalisation et leur intégration sera fonction du projet global et devra être intégrée harmonieusement avec l'environnement existant.

13-2 – Autres espaces de stationnement

Si les espaces de stationnement couverts ne sont pas intégrés à la construction principale, ils doivent être conçus sous forme de garages ou de carports :

- Ils sont couverts par une toiture :
 - o En continuité du corps principal de l'habitation,
 - o Différenciée du corps principal de l'habitation, suivant les prescriptions spécifiques de l'article 12-4.
- Ils sont édifiés suivant les articles 12-2, 12-3 et 12-4.

13-3 – Revêtements des espaces de stationnement

Tous les espaces de stationnement des véhicules doivent être réalisés de préférence en matériaux drainants, limitant l'imperméabilisation. Les matériaux autorisés sont :

- Les pavés, joints à écartement, remplis de matériaux drainants (graviers, ...) ou engazonnés.
- Les dalles alvéolées en polyéthylène ou en béton, remplies de graviers ou engazonnées.
- Les mélanges terre-pierre engazonnés.
- Deux bandes de béton au niveau des roues des véhicules sur gazon.
- Les grandes dalles de béton balayé, calepinées avec de larges joints réguliers et engazonnés.

La réalisation d'espaces en enrobé est interdite.

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Le règlement graphique définit, pour les lots 1 & 7, une bande végétalisée obligatoire d'une profondeur de 5 m donnant sur la rue de Bel Air (lot 7) et rue de la chapelle (lot 1) et plantée à minima d'un arbre de haute tige. La proportion minimale d'espace en pleine terre à réaliser sur chaque lot est définie par le règlement du PLU.

De manière générale, la végétalisation des espaces libres doit répondre à 3 objectifs :

- Limiter / supprimer des îlots de chaleurs,
- Favoriser la biodiversité,
- Assurer la résilience face au changement climatique.

Le choix des essences arbustives ou des arbres doit donc se faire en favorisant les essences locales et en répondant aux 3 objectifs précédemment cités. S'il est planté des arbres fruitiers, ils doivent être de type « commun » (les cerisiers à feuilles pourpres sont notamment interdits). Les essences répertoriées comme invasives sont interdites (cf <https://www.pays-de-la-loire.developpement-durable.gouv.fr/liste-regionale-des-plantes-invasives> - lien avec la préfecture de Maine et Loire).

ARTICLE 15 - SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE

La Surface de Plancher Globale maximale retenue sera de **1800 m²** répartie conformément au tableau suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m ²)
1	600
2	200
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
TOTAL	1800

Fait à LES PONTS DE CE, En Mars 2024
L'aménageur

