

DEPARTEMENT DE MAINE-ET-LOIRE

COMMUNE DE MAUGES SUR LOIRE

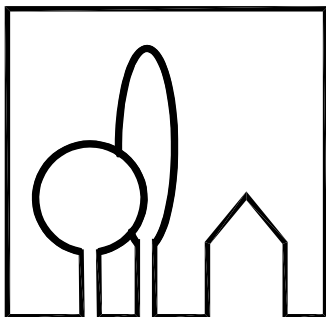
LA POMMERAYE
Rue des Mauges

Projet de lotissement "Le Douet Neuf"

PA10a

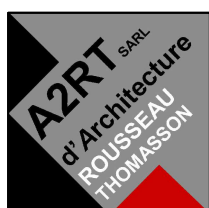
REGLEMENT DU LOTISSEMENT

BESNIER
aménagement



SAS au capital de 800 000 euros
RCS NANTES B 389 619 388 (93 B 35)
255 rue de la Renaudière 44 300 NANTES
TEL : 02 40 49 21 22
FAX : 02 40 49 01 21

Interventions	Date
Permis d'Aménager	Juillet 2024



Société d'Architecture
A2RT sarl
Architectes DPLG

6ter, boulevard de l'Epervière
49 000 - Ecoflant
tél : 02.41.37.55.30
accueil@a2rt.fr



AGENCE ANGERS
35 Rue du Nid de Pie - 49000 Angers
Tél : 02 41 47 22 77 - email : angers@hamel-ge.com
Dossier : 19135-

**COMMUNE DE MAUGES SUR LOIRE
COMMUNE DELEGUEE DE LA POMMERAYE**

LOTISSEMENT « Le Douet Neuf »

PA10a - REGLEMENT ECRIT

INTRODUCTION

Le présent règlement d'urbanisme s'applique aux terrains compris dans le lotissement dont le périmètre est défini sur le document graphique annexé.

Il constitue un complément aux règles de la zone UB, du PLU applicable sur la Commune de MAUGES SUR LOIRE.

Seuls les articles du plan local d'urbanisme pour lesquels il est envisagé d'apporter un complément sont cités.

Un document graphique est annexé au présent règlement.

Chaque projet de construction fera l'objet d'un VISA de l'architecte du lotissement avant dépôt de la demande de permis de construire.

CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique sur les terrains situés dans le périmètre défini dans les documents graphiques annexés et qui constituent le lotissement dénommé « Douet Neuf » sur la Commune de MAUGES SUR LOIRE – LA POMMERAYE (département du Maine et Loire)
Il fixe les règles d'aménagement et les modes d'occupation des sols à l'intérieur de ce périmètre.

**ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES
LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

En sus du droit des tiers, des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de MAUGES SUR LOIRE, sous réserve de leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement doivent se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.

CHAPITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES

ARTICLE 3 - ACCES DES LOTS

Tout terrain libre de constructeur (lots 1 à 9) ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement. Les accès sont figés au règlement graphique. Ils auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 5.5 mètres de profondeur.

ARTICLE 4 - DESSERTE EN EAU POTABLE ET ASSAINISSEMENT

Eau potable

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au branchement d'eau potable réalisé par l'aménageur au droit de chaque lot.

Eaux usées

Les constructions doivent être obligatoirement raccordées au branchement d'eaux usées réalisé par l'aménageur au droit de chaque lot.

Eaux pluviales

Les futurs acquéreurs devront gérer leurs eaux pluviales à la parcelle en suivant le cahier des charges de Mauges Communauté (documents en annexe de la note hydraulique - PA8aa). Chaque demande de permis de construire sera accompagnée d'une note hydraulique présentant :

- ✓ Les surfaces imperméabilisées ou semi-imperméabilisées prise en comptes.
- ✓ Les mesures de perméabilités (fiche de « Préconisation pour la mesure de la perméabilité sur site en vue d'infiltrer les eaux pluviales à la parcelle » en annexe) :
 - o Si on ne connaît pas l'emplacement de la zone d'infiltration : au moins un essai par 1000 à 2000 m² selon hétérogénéité du sol ;
 - o Si on connaît l'emplacement de l'ouvrage : 1 à 3 essais pour 1000 m², minimum 3 essais par projet
- ✓ Le calcul du volume de rétention : le dimensionnement peut être fait via une hauteur de pluie choisie de 61 litres /m² imperméabilisé ou par la méthode des hauteurs de pluies. Un ratio de 5 ou de 7 maxi sera respecté pour une bonne infiltration.
- ✓ La description des ouvrages d'infiltration (dimensions, matériaux, implantation planimétrique et altimétrique) et leurs modalités d'entretien. Le dossier sera accompagné de plans et coupes de détails.

Un exemple pour comprendre

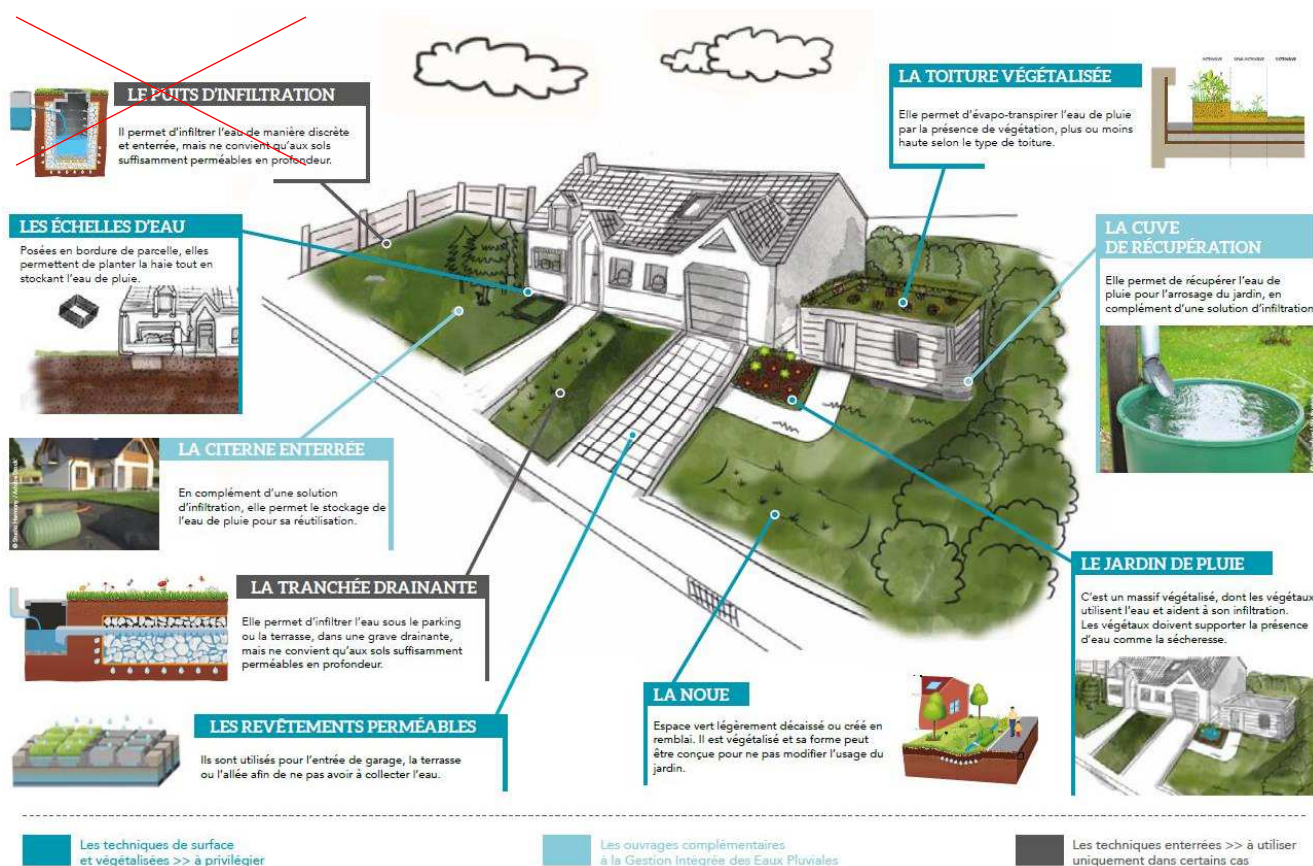
Pour un pavillon de 100 m² d'emprise au sol, le volume à stocker est de $100 \times 61 = 6\,100$ litres, soit 6,1 m³.

>> Pour les répartir sur 40 m², cela nécessite 16 cm de profondeur.
>> Pour les répartir sur 60 m², ce n'est plus que 11 cm.



Un formulaire d'aide au calcul est à disposition
sur demande à contactsea@maugescommunaute.fr

Exemples d'ouvrages permettant d'infiltrer les eaux de pluie :



Source : Fiche GIEP éditée par Mauges Communauté

Compte tenu de la faible épaisseur de l'horizon perméable, les puits d'infiltration ne sont pas autorisés.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Le découpage parcellaire projeté est matérialisé sur le document graphique réglementaire annexé.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS NOUVELLES

En complément des règles d'urbanismes en vigueur, les constructions devront être édifiées à l'intérieur de « l'emprise d'implantation des constructions » définie au règlement graphique.

A l'intérieur de cette zone, les constructions principales pourront s'implanter :

- En limite séparative, une ligne d'accroche obligatoire est définie au règlement graphique pour les lots 1 à 3 et 5 à 8 Cette accroche pourra concerner la construction principale ou la construction d'un garage, d'un carport ou d'une pergola.
- En dehors des limites concernées par la ligne d'accroche précisées ci-dessus et pour les autres lots, les constructions pourront être implantées :
 - soit en limite séparative,
 - soit à une distance au moins égale à 2 mètres de la limite séparative,

Seule la construction d'annexes est autorisée dans la « zone d'implantation complémentaires des annexes et/ou des apprentis non accolés à l'édifice principale » définie au règlement graphique.

Les annexes de type abris de jardin devront être implantée avec un retrait minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative.

Les annexes autres que les abris de jardins devront respecter les règles définies au PLU à l'intérieur des emprises d'implantation définies au règlement graphique.

ARTICLE 7 – CARRACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Les constructions, installations et aménagements de chaque lot devront respecter les prescriptions suivantes :

PRISE EN COMPTE DES CARACTERISTIQUES DU TERRAIN

Chacune des parcelles présente des caractéristiques spécifiques qui doivent être prises en compte impérativement dès le début des études du projet : forme du lot, topographie, orientation, disposition par rapport aux voies et aux espaces publics.

Ces données constituent le point de départ de l'étude architecturale du projet de construction qui doit **s'adapter aux caractéristiques du terrain et non l'inverse.**

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Elle devra tenir compte des **caractéristiques particulières de chaque terrain** (façade en contrehaut ou en contrebas de la voie, orientation nord ou sud, parcelle d'angle, etc...), ainsi que de l'implantation des constructions des parcelles mitoyennes.

Le volume principal des constructions sera développé à l'intérieur des emprises délimitées sur le document graphique d'implantation. Seule la construction d'annexes est autorisée dans la « zone d'implantation complémentaires des annexes et/ou des appentis non accolés à l'édifice principale ». Les aménagements extérieurs (terrasses, préaux, piscines, ...) peuvent être implantés à l'extérieur de ces emprises, en dehors de la « zone non aedificandi – zone humide conservée » définie au règlement graphique.

L'accolement des garages en limite séparative, face à l'accès au lot, est préconisé, afin de dégager une marge latérale suffisante au droit de la limite opposée.

La cote « RDC mini » indiquée au règlement graphique est la cote NGF préconisée pour l'implantation du garage de la maison afin d'assurer une pente d'environ 2% sur l'accès au lot.

Les acquéreurs devront prévoir la mise en place de caniveau grille en cas de seuils (garage, entrée...) construits en contrebas de l'espace public.

ASPECT EXTERIEUR

Dans le respect des règles du document d'urbanisme communal, les constructions devront justifier d'une cohérence d'ensemble avec les projets voisins et tenir compte des dispositions suivantes :

- Adaptation au terrain

Les constructions doivent s'adapter à la configuration du terrain existant de manière à assurer des accès de niveau en façade avant ou arrière.

Les aménagements extérieurs nécessaires pour compenser une différence de niveau devront être étudiés avec de simples emmarchements, ou jeux de terrasses successifs avec murets bas, de manière à **exclure tout effet artificiel de remblai ou de déblai.**

Gestion des dénivelés le long des voirie et emprises publiques :

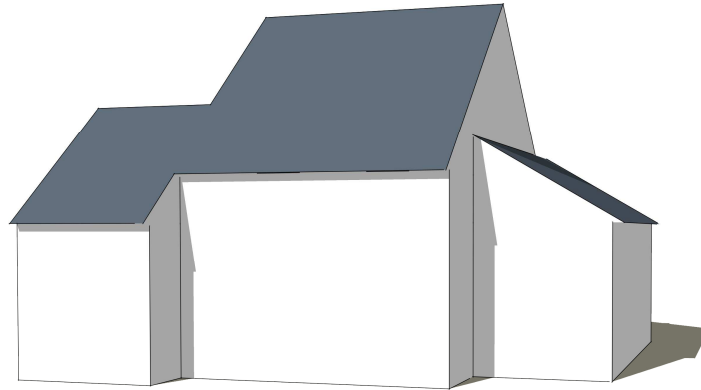
- Les dénivelés seront gérés par des talus (pente maximale 50 cm / m) plantés d'une haie à connotation horticole. La couverture du talus par une bâche non biodégradable n'est pas autorisée. Sont autorisés les toiles de paillages biodégradables et les paillages organiques (copeaux de bois et BRF).
- Des plantes tapissantes et/ou une haie vive pourront accompagner le talus.

- Volumétrie

De manière générale, le projet de construction se composera d'un volume de base simple, auquel sont venus s'accoler au fur et à mesure des besoins d'autres volumes élémentaires, simplement adossés en pignon ou en façade, sans imbrications complexes. Tous les volumes devront être de base rectangulaire.

Les volumes à étage doivent préserver au moins partiellement des continuités verticales de façades sur les deux niveaux.

Les volumes jumelés en limite séparative auront des dimensions et une implantation permettant de limiter au maximum pour chaque bâtiment la surface de pignon restant libre.



- Façades

Les façades doivent présenter **un ordonnancement et une animation suffisante** par les détails de modénature (linteaux, appuis, encadrements, garde-corps, ...), les matériaux, et la couleur des portes et fenêtres.

Pas de jeux d'enduit sur une même façade.

Les enduits seront de type rustique, à finition lavée ou grattée fin, de teinte prise dans le nuancier du Maine-et-Loire, rubrique « enduits de façades ».

- Pignons et façades d'angle

Les constructions localisées en angle de deux voies ou d'un espace public, feront l'objet d'une recherche particulière de composition d'ensemble des différentes façades.

- Toitures

Les couvertures traditionnelles seront réalisées **en ardoises naturelles** (pose aux crochets teintés et faitage à lignolet ou crêtes et embarrures au mortier, en usage dans la région).

La pente doit être comprise entre 37° et 45°, et identique à celle de la construction mitoyenne à laquelle elle s'accrole.

La pente des couvertures des volumes annexes peut être moins forte sans être inférieure à 30°

Pour les constructions de style contemporain, tout matériau peut être autorisé à condition d'être adapté à l'architecture du projet et à son environnement.

Panneaux solaires

Les capteurs seront constitués de modules à faible largeur, posés en longueur dans le sens de la pente et intégrés dans l'épaisseur de la couverture. Ils seront regroupés en panneau et calés en rive basse de toiture avec un aspect de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit.

Ils pourront être également intégrés dans la toiture de volume en appentis



- Percements et menuiseries

L'ensemble des percements doit faire l'objet d'une composition d'ensemble en façade, tant pour leur localisation que pour leurs proportions respectives.

La largeur des portails de garage devra être limitée à 3 m. Les doubles portails ne pourront être autorisés que dans les façades basses, sous la ligne d'égout du toit.

Les portes d'entrée devront être d'aspect traditionnel, avec ou sans imposte vitrée.

Les menuiseries seront de teinte claire choisi dans une gamme « M » du nuancier de Maine et Loire, le ton blanc en est exclu.

Les coffres des volets roulants, s'intégreront obligatoirement dans l'épaisseur du mur et, ne devront pas être visibles.

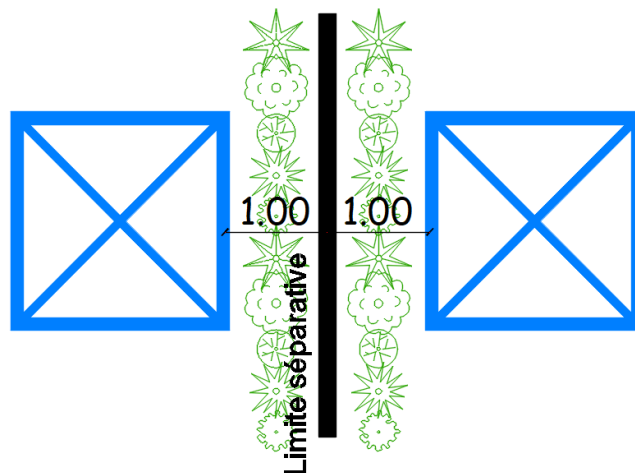
- Annexes

Les annexes visibles depuis les espaces publics devront être composées avec la construction principale et réalisées avec des matériaux de même nature et aspect. Leur couverture sera identique à celle de la construction principale.

Des annexes en bois à lames verticales, traité de teinte foncée ou en maçonneries enduites dito maison, pourront être édifiées dans les parties non visibles des espaces publics, à condition d'être intégrées dans une masse végétale.

Le volume des annexes non accolées à la construction principale sera limité aux dimensions suivantes : surface de 12 m².

Les annexes de type abris de jardin devront être implantées avec un retrait minimum d'un mètre par rapport à la limite séparative :



- Vérandas

Elles seront composées avec le volume de la maison, en continuité de la pente du toit ou sous forme de verrière ou panneau vitré intégré au volume construit. Le projet de véranda doit donc être prévu dès l'origine dans la volumétrie de la construction principale.

- Clôtures, portails et portillons

Les clôtures sur façade avant (type 1 sur le plan de règlement) seront constituées :

- Par un mur bahut d'une hauteur de 50 à 80 cm, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.50m.

Les clôtures en limite latérale de l'emprise publique (type 2 sur le plan de règlement) seront constituées :

- Par un mur bahut d'une hauteur de 60 cm à 0.80 m, pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage et doublé ou non d'une haie vive d'essences locales.
- La hauteur totale ne doit pas dépasser 1.80m.

Les clôtures en limites séparatives seront constituées :

- Par un grillage plastifié gris de 1,80 m de hauteur maximum doublé ou non d'une haie
- Afin de favoriser l'intimité des constructions accolées en limite séparative, un dispositif de mur respectant la couleur d'enduit de la construction principale de 2,00 m de hauteur maximum peut être édifié sur une profondeur de 5,00 m à compter de l'arrière du volume principal. Ce mur peut être remplacé par des brises-vues (même hauteur)

Les haies vives seront réalisées à partir d'un mélange d'essences diverses de feuillus non persistants ou persistants d'espèces locales et rustiques.

Les haies de conifères (thuyas, ifs, cupressus et autres hybrides...) ou de feuillus d'une seule espèce (laurier palme, cotoneaster, pyracanthas,...) sont notamment interdites.

Les clôtures, tant sur les voies et emprises publiques que sur les limites séparatives et retours des stationnements non clos viendront renforcer le caractère végétal des aménagements.

Les murets autorisés le long des emprises publiques **devront être enduits** (coloris et finition idem façade maison) ou monté/habillé en pierre locale.

Les clôtures, poteaux, lisses, portails en profilé PVC ou matériaux de synthèse sont interdits. Les clôtures panneaux rigides sont interdites.

Des brise-vues pourront être utilisés pour créer de l'intimité dans les espaces de vie du jardin sur les zones les plus sensibles comme les terrasses. Ils respecteront les principes suivants :

- Ils seront implantés à proximité directe du volume bâti. Soit en limite séparative, soit au niveau de la terrasse par exemple.
- Aucun brise vue ne pourra être implanté en limite de propriété le long du domaine public sur rue ou sur espaces verts
- Leur hauteur n'excèdera pas 2.00m et leur longueur 5.00m

Ces brise-vues seront réalisées en bois, bois composite de qualité, schiste ou métal, à lames horizontales ou verticales, de teinte allant du ton taupe au gris anthracite.

Les poteaux seront en bois de même nature que les lames ou en métal galvanisé à chaud finition epoxy gris anthracite.

Les lames seront espacées de 2 à 5 cm de manière à alléger la structure et limiter les effets de prise au vent.

Les brise-vues pourront être agrémentés de plantes grimpantes.

Les portails, portillons et piliers éventuels seront d'un dessin simple, de teintes et matériaux s'harmonisant avec la végétation. Les teintes blanches sont notamment exclues.

Un plan détaillé précisant les essences végétales, la nature et l'implantation des éléments de clôture, en périphérie de la parcelle et des places de stationnement, sera obligatoirement joint au projet de la construction principale.



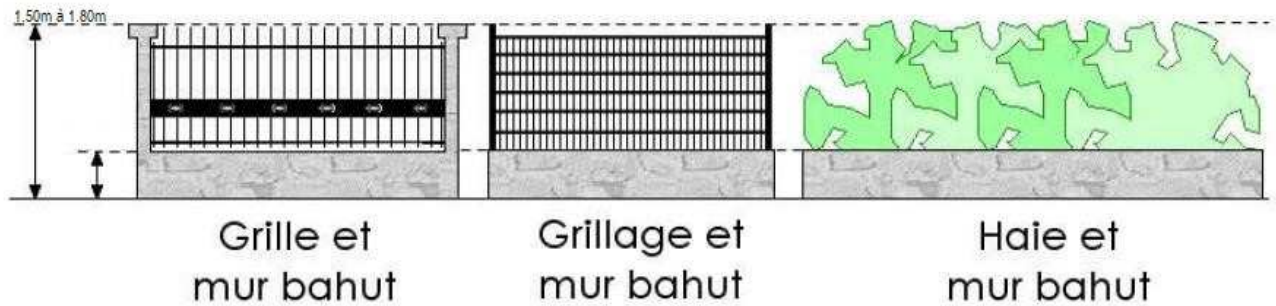
Exemples de brises-vues



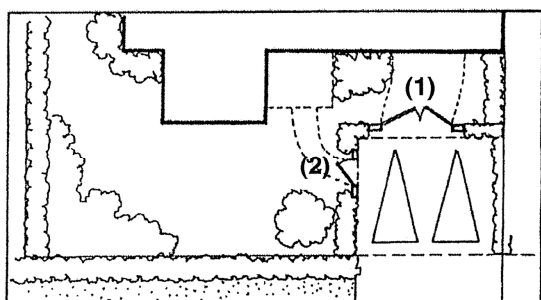
Clôture en aluminium sur mur-bahut en pierre naturelle, hourdée au mortier, réalisé en soutènement d'un jardin en pente



Mur-bahut doublé d'une haie

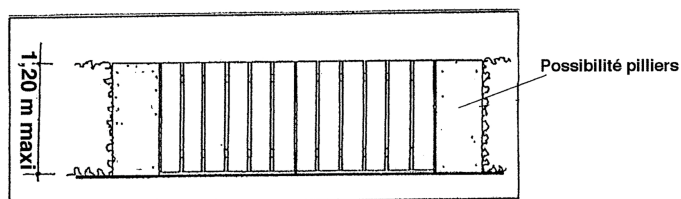


ACCES PARCELLES

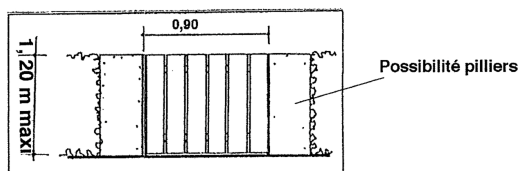


Accès parcelle obligatoire (largeur 6mx5m)
Si portail : implantation en retrait de 5m

PORTAILS (1)



PORTILLONS (2)



Implantation des portails et portillons

- Espaces libres, plantations

Les arbres existants sur les parcelles devront être préservés. Cette protection inclut également les plantations réalisées sur les parcelles et espaces publics dans le cadre de l'aménagement paysager du Lotissement.

Dans l'intérieur du périmètre visé par le présent cahier des charges, aucune distance n'est imposée pour les plantations d'arbres qui peuvent avoir lieu sur les limites des parcelles. Cette disposition réglementaire particulière se substitue de droit aux règles supplétives prévues à l'article 671 du Code Civil.

Les bandes arborées figurées au plan de composition en limites séparatives et fonds de parcelles seront plantées de haies bocagères composées d'arbres et arbustes en mélange de plusieurs espèces de feuillus, non persistants ou persistants (voir liste en annexe n°1).

Pour la plantation d'arbres de haies de clôture, on pourra s'inspirer de la liste suivante (non exhaustive) :

- | | | |
|--------------------|------------------------|--------------------------|
| • Aubépine | • Prunellier | • Fusain d'Europe |
| • Charme commun | • Robinier faux acacia | • Noisetier |
| • Châtaignier | • Saule | • Prunellier épine noire |
| • Erable champêtre | • Tilleul | • Sureau noir |
| • Frêne commun | • Bourdaine | • Troène commun |
| • Houx | • Charme commun | • Viorne obier |
| • Noisetier | • Cornouiller sanguin | • Ronce |

Pour la plantation d'arbres de hauts jets, on pourra s'inspirer de la liste suivante (non exhaustive) :

- | | | |
|----------------------|--------------------------|------------------------|
| • Alisier torminal | • Chêne rouge d'Amérique | • Merisier |
| • Aulne glutineux | • Chêne sessile | • Noyer |
| • Bouleau verruqueux | • Cormier | • Poirier sauvage |
| • Châtaignier | • Erable sycomore | • Robinier faux acacia |
| • Chêne pédonculé | • Frêne commun | • Saule |
| | | • Tilleul |

Pour la plantation d'arbres de haies de clôture, on pourra s'inspirer de la liste suivante (non exhaustive) :

- | | | |
|--------------------|------------------------|--------------------------|
| • Aubépine | • Houx | • Bourdaine |
| • Charme commun | • Noisetier | • Charme commun |
| • Châtaignier | • Prunellier | • Cornouiller sanguin |
| • Erable champêtre | • Robinier faux acacia | • Fusain d'Europe |
| • Frêne commun | • Saule | • Noisetier |
| | • Tilleul | • Prunellier épine noire |

ARTICLE 8 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondent aux besoins des constructions nouvelles doit être assuré suivant les dispositions ci-après :

1- Il doit être réalisé au moins 2 places par logement sur chaque parcelle.

2- Les places de stationnement sont obligatoirement réalisées sur un emplacement de 6m x 5.5 m figuré au document graphique et donnant directement sur la voie de desserte, Une troisième place pourra être intégrée dans un garage ou abri à voiture réalisé simultanément avec la construction principale.

Afin de limiter l'imperméabilisation, le sol de l'aire de stationnement sera traité avec des matériaux favorisant l'infiltration de l'eau de pluie. Il sera cependant interdit d'utiliser des matériaux pouvant être entraînés par le ruissellement des eaux pluviales.

Exemples de revêtements perméables :



*Dalle alvéolaire
gravillonnée*



*Dalle et pavé
engazonné*



*Dalle alvéolaire
engazonnée*



*Enrobé et béton
drainant*

ARTICLE 9 – CLOTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures devront respecter le cahier des prescriptions architecturales annexé au présent règlement.

ARTICLE 10 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

La surface de plancher globale autorisée sur l'ensemble du lotissement est de **1 350 m²**, répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m²)
1	150
2	150
3	150
4	150
5	150
6	150
7	150
8	150
9	150
TOTAL	1 350