

## MAÎTRISE D'OUVRAGE

# BESNIER AMÉNAGEMENT

## ARCHITECTE / URBANISTE

ARCHITECTE D.P.L.G.  
Aurélien RAVENEAU  
9, rue des Oreáades  
44980 - Ste Luce s/Loire  
TEL. 06.18.11.09.93  
ravenneau.architecte@gmail.com



## BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES



INGÉNIERIE  
MAÎTRISE D'ŒUVRE  
INFRASTRUCTURE  
AMÉNAGEMENT URBAIN

INFRAservices  
55b, rue Gaston BOULET  
76380 CANTELEU

Tel. 02 32 82 36 81  
contacts@infraservices.fr

## GEOMETRE



## **GÉOMÈTRE-EXPERT**

**Cabinet Antoine Février**  
géomètres-experts  
46 BD du ROI RENÉ  
49100 ANGERS  
Tel. 02 41 37 05 17  
[eqs@geometre-expert.fr](mailto:eqs@geometre-expert.fr)

## PIÈCE

PA10

Département du Maine-et-Loire

# Commune de **BEAUPRÉAU-EN-MAUGES**

## RUE DES CÈDRES

# Aménagement de lotissement **PERMIS D'AMENAGER**

# Les Jardins de la Scierie

*sur l'ancien site de la Scierie des Cèdres*

## RÈGLEMENT DE LOTISSEMENT

## Arrêté Municipal

## RECU LE :

Nº 2022-539

15 JUIN 2022  
HOTEL DE VILLE  
BEAUPREAU-EN-MAUGES

MAIRIE DE BEAUPRÉAU EN MAUGES  
49600 MAINE ET LOIRE  
document annexe à l'arrêté municipal  
en date  
du 10 OCT. 2022

JUIN 2022

REÇU LE :

15 JUIN 2022

HOTEL DE VILLE  
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

## LES JARDINS DE LA SCIERIE

Arrêté Municipal

N° 2022-539

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

49600 MAINE-ET-LOIRE

document annexé à l'arrêté municipal

en date

du

10 OCT. 2022

## I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## 1. OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe en sus du Plan Local d'Urbanisme en vigueur (zone 1AUh), les conditions d'insertion de l'opération dans la réglementation générale d'urbanisme.

Il ne s'applique que dans l'assiette foncière du lotissement.

Ce règlement définit des contraintes spécifiques liées à la préservation d'une qualité de vie et des liens sociaux entre les occupants. **L'ambition du projet est de créer un quartier innovant et écologique, dans une démarche de développement durable.**

Il décrit ainsi les règles minimums à observer pour une meilleure vie en collectivité.

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

Le complément graphique du présent règlement est le plan de composition.

## 2. CHAMP D'APPLICATION

Les règles et recommandations décrites dans le présent cahier s'ajoutent aux dispositions d'urbanisme en vigueur à savoir le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 octobre 2019 pour la Commune de Beaupréau.

Les règles précisées ci-avant s'imposeront :

- Dans les rapports de l'aménageur et des propriétaires des lots ;
- Dans les rapports de propriétaires entre eux.

Le présent règlement est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en société tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction « in extenso », à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de reventes ou locations successives.

Le respect des règles est assuré par tout propriétaire du lotissement.

En cas de transgression et de différend, le tribunal de grande instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée, notamment en démolition et allouer tous dommages intérêts.

## 3. DEFINITION DES LOTS

Le lotissement comprendra 40 lots, dont les superficies et les caractéristiques sont les suivantes :

LOT	Désignation	Nbr de Logements maxi	Surf de plancher Maxi
1	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
2	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
3	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
4	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
5	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
6	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
7	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
8	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
9	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
10	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
11	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
12	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
13	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
14	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
15	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
16	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
17	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
18	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
19	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
20	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
21	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
22	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
23	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
24	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
25	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
26	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
27	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
28	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
29	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
30	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
31	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
32	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
33	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
34	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
35	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
36	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
37	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
38	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
39	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
40	Lot libre	1	200 m <sup>2</sup>
Surface résiduelle			600 m <sup>2</sup>
	Total :	40	8 600m <sup>2</sup>

REÇU LE :

15 JUIN 2022

HOTEL DE VILLE  
BEAUPREAU-EN-MAUGES

Arrêté Municipal

2022-539

N° MAIRIE DE BEAUPREAU-EN-MAUGES  
49600 MAINE-ET-LOIRE  
document annexé à l’arrêté municipal  
en date du 10 OCT. 2022

Les superficies indiquées sont approximatives et ne seront définitives qu’après bornage des lots.  
La Surface de Plancher totale maximum du lotissement est de : 8 600 m<sup>2</sup>.

Une Surface résiduelle de 600 m<sup>2</sup> pourra être répartie en fonction des demandes particulières.

## II - DISPOSITIONS APPLICABLES EN MATIÈRE D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DES SOLS

Les prescriptions concernant le règlement annexé au Plan Local d'Urbanisme de la Commune sont applicables au présent lotissement. Cependant, les prescriptions ci-après apportent des précisions à certains articles, où complètent ceux-ci en raison d'éléments particuliers, propres au lotissement.

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Sont admises les constructions de maisons à usage d'habitation et leurs annexes.

Les constructions destinées à l'exercice de profession libérale ou assimilée pourront être autorisées en complément d'une habitation.

Des équipements tels que les piscines, carports, abris de jardin ou véranda pourront être réalisés sur cette opération.

Les clôtures, les caves et les équipements reliés aux réseaux et aux voiries sont autorisés.

Les équipements collectifs pourront être autorisés conformément au PLU.

Un seul logement sera autorisé par parcelle.

N° 2022-539

### OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les occupations ou utilisations du sol non prévues à l'article précédent sont interdites.

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

49600 MAINE-ET-LOIRE

document annexé à l'arrêté municipal

en date  
du

10 OCT. 2022

ACCES ET VOIRIE

La desserte des lots sera assurée par une voie interne du lotissement.

Les accès devront se faire à partir des emplacements prévus sur chaque parcelle. Ils seront imposés suivant le plan de composition (PA4).

L'emplacement des aires de stationnement devra être respecté afin de laisser les places publiques [P] dites « visiteurs » dédiées à cet usage.

### DESSERTE PAR LES RESEAUX

Chaque construction sera obligatoirement raccordée aux frais de l'acquéreur, en souterrain, aux réseaux d'eau potable, d'eaux usées, d'eaux pluviales, d'électricité et de téléphone. Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour permettre son raccordement.

Pour tous ces réseaux, les amorces de branchement seront réalisées par le lotisseur, afin d'éviter ultérieurement toute dégradation de la chaussée et des trottoirs.

En cas de réalisation des constructions à un niveau inférieur aux branchements réalisés ne permettant pas une évacuation gravitaire des eaux vers le branchement prévu, l'acquéreur fera son affaire des moyens à mettre en œuvre pour permettre leur relèvement (pompes...) ou leur infiltration.

Les acquéreurs sont responsables des dégradations causées aux espaces communs, lors de l'édification de leurs constructions.

Les constructions seront raccordées au réseau électrique et téléphone par des câbles enterrés.

L'acquéreur ne pourra s'opposer à la pose d'un élément technique (coffret, ...) en limite de sa parcelle.

### CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les formes des terrains sont celles indiquées au plan de composition (PA4), les surfaces portées ne seront définitives qu'après le bornage des lots.

REÇU LE :

15 JUIN 2022

HOTEL DE VILLE  
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES ET VOIES

L’implantation des constructions est soumise aux règles du PLU. Des restrictions supplémentaires d’implantation sont reportées sur le Plan de Composition (PA4).

Le plan de composition indique notamment les zones non constructibles, signalée par la légende "Zone non constructible sauf clôture".

La position des accès aux parcelles est imposée suivant le plan de composition PA4.

L’implantation, la volumétrie et l’épannelage des constructions doivent être pensés pour assurer le meilleur ensoleillement des pièces de vie, du jardin et préserver l’intimité.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Tous les locaux de service, tels que garages, buanderies, séchoirs, seront obligatoirement inclus dans un volume bâti.

En bordure des espaces verts de l’opération et sans indications du plan de composition, ce sont les règles article 1AUH4 des dispositions applicables à la zone 1AUH du PLU qui s’appliqueront.

## IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

### EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

### HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

### ASPECT EXTERIEUR

### Arrêté Municipal

#### Implantation et volume des constructions :

N° 2022-539

Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l’environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s’inscrit et notamment des constructions voisines qui y sont implantées.

#### Aspect des constructions :

L’architecture proposée devra parfaitement s’insérer dans le milieu bâti ou naturel existant.

Sans autre indication du plan d’aménagement, la dominante architecturale devra rester autant que possible perpendiculaire aux limites séparatives de lots.

Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie. Ils ne seront alors pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction.

Les maisons à ossature bois sont autorisées. L’adaptation au sol devra être particulièrement étudiée.

Les pignons de constructions donnant sur des rues devront être traités comme des façades avec percement.

Les dispositifs et équipement liés aux énergies renouvelables et ceux permettant la préservation de l’environnement (récupérateur des eaux pluviales notamment) devront être intégrés à l’architecture ou au projet paysager. Un dispositif enterré est fortement conseillé. Les cuves aériennes en plastique apparent sont interdites. Ces dispositifs ne resteront jamais apparents et seront cachés par un encoffrement bois, brique, pierre, soigné.

#### Toitures :

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

**Les revêtements de façade**

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

**Fermetures**

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

**Annexes - Implantation et aspect :**

Le présent Lotissement n'est soumis qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.

**Clôtures :****FAÇADE SUR VOIES NOUVELLES :**

Les clôtures en façade sur rue et en limites séparatives côté rue seront obligatoirement constituées d'une haie. La haie en limite de parcelle pourra être doublée par l'acquéreur du lot par un grillage qui devra être implanté à 80 cm minimum de l'alignement, de façon que, vu de l'espace public, le végétal soit en premier plan.

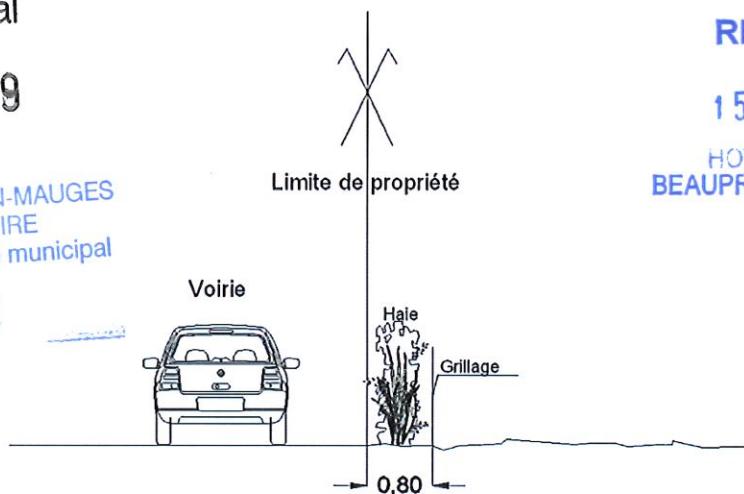
**Description :**

- Haie Vive ht maxi 1.80m :
- La haie pourra être complétée ou non, côté maison et dans la marge de recul, d'un grillage plastifié vert à mailles rectangulaires, d'une hauteur maxi de 1,20 m. Dans ce cas, la haie sera implantée obligatoirement devant le grillage côté rue, ou dans l'alignement de la façade avant de la maison, l'utilisation de grillage seul est interdite.
- Les haies constituées d'arbustes persistants d'essence identique sont interdites.
- Les murets seront interdits en façade à l'exclusion des murets techniques.
- Les murets de soutènement permettant le maintien des terres en cas de différence de niveaux de deux terrains contigus sont autorisés, ils ne devront pas dépasser de plus de 10 cm le plus haut des deux terrains et leur hauteur totale sera de 50 cm maximum. Ils devront être enduits.

**Arrêté Municipal**

n° 2022-539

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES  
49600 MAINE-ET-LOIRE  
document annexé à l'arrêté municipal  
en date du 10 OCT. 2022

**REÇU LE :**

15 JUIN 2022

HOTEL DE VILLE  
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES**AUTRES LIMITES:**

- Les clôtures sur les autres limites ne sont soumises qu'aux règles d'urbanisme en vigueur sur la commune.
- Nota : Dans certains cas, lorsque l'accès du terrain jouxte les espaces verts communs, il peut être prévu un portillon sur l'arrière du lot pour rejoindre ces espaces.

**Haies :**

Les haies végétales ne devront pas être mono-spécifiques et seront réalisées conformément à l'annexe ci-après.

## STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules devra être assuré en dehors des emprises publiques et voies.

Afin d'éviter le plus possible le stationnement précaire des usagers sur la voirie il sera exigé deux emplacements véhicule de dimension totale 5.00x5.00m minimum à l'intérieur des lots.

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature seront interdits dans cet espace).

En dehors de ces 2 places de parkings, les garages intégrés dans le volume bâti sont autorisés.

En cas de construction destinée à l'exercice d'une profession libérale, le stationnement nécessaire à l'activité devra être réalisé sur la parcelle conformément au P.L.U.

D'une manière générale, les acquéreurs des lots devront tenir compte, lors de l'élaboration de leur projet de construction, des contraintes liées à la présence des ouvrages d'équipements collectifs et individuels (coffrets de comptage électrique, alimentation en eau potable, téléphone, candélabre d'éclairage public, bornes télécom, poteau incendie) qui pourraient exister en façade de leur lots. Aucun équipement collectif énuméré ci-dessus ne pourra être déplacé.

## ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aménagements paysagers, réalisés par le lotisseur ou par l'Association Syndicale ne pourront être supprimés, sauf pour des raisons techniques ou de sécurité avérées. La marge de recul hors aire de stationnement sera végétalisée avec soin et si possible paysagée.

Un dispositif de haies vives en limites séparatives et/ou de massifs arbustifs pourra venir compléter l'organisation des constructions et clôtures pour garantir l'intimité de chacun des lots. Les haies de composition adaptées au rôle qui lui est donné interviennent ainsi comme participation à la qualité et à la cohérence de l'espace public ou comme séparatif. Elles participent à renforcer l'ambiance de jardin fleuri recherchée.

Sur les lots privés, un ou des arbres, devront être implantés par les différents propriétaires dans leurs terrains afin de compléter le caractère paysager de l'ensemble et favoriser l'insertion dans le milieu environnant et l'ambiance de jardin.

## POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher constructible pour chaque lot est définie dans le tableau page 2.

Arrêté Municipal

2022-539

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES  
49600 MAINE-ET-LOIRE  
document annexé à l'arrêté municipal  
en date du 10 OCT. 2022

REÇU LE :

15 JUIN 2022

HOTEL DE VILLE  
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

## IMPERMÉABILISATION DES SOLS

Données : Surface du terrain : 17 918 m<sup>2</sup> Surface approximative des lots privatifs : 13 456 m<sup>2</sup>  
 Surface maximale autorisée d'imperméabilisation sur le terrain (Cimperméabilisation<60%) : soit pour les lots : 59% de 13 456 m<sup>2</sup>=> 7 939 m<sup>2</sup>, répartis comme ci-après :

Tableau de répartition des surfaces imperméabilisées autorisée par lot,

Lot	Désignation	Surf Parcelle approximatives	% d'imperméabilisation maximum par lot	Surf pondérée d'imperméabilisation maximum par lot
1	Lot Libre	352	59%	207,7
2	Lot Libre	400	59%	236
3	Lot Libre	342	59%	201,8
4	Lot Libre	410	59%	241,9
5	Lot Libre	343	59%	202,4
6	Lot Libre	392	59%	231,3
7	Lot Libre	320	59%	188,8
8	Lot Libre	335	59%	197,7
9	Lot Libre	310	59%	182,9
10	LOT LOIRE	304	59%	179,4
11	Lot Libre	303	59%	178,8
12	Lot Libre	316	59%	186,4
13	Lot Libre	303	59%	178,8
14	Lot Libre	316	59%	186,4
15	Lot Libre	302	59%	178,2
16	Lot Libre	284	59%	167,6
17	Lot Libre	251	59%	148,1
18	Lot Libre	343	59%	202,4
19	Lot Libre	402	59%	237,2
20	Lot Libre	322	59%	190
21	Lot Libre	302	59%	178,2
22	Lot Libre	312	59%	184,1
23	Lot Libre	306	59%	180,5
24	Lot Libre	323	59%	190,6
25	Lot Libre	366	59%	215,9
26	Lot Libre	291	59%	171,7
27	Lot Libre	288	59%	169,9
28	Lot Libre	285	59%	168,2
29	Lot Libre	306	59%	180,5
30	Lot Libre	252	59%	148,7
31	Lot Libre	622	59%	367
32	Lot Libre	283	59%	167
33	Lot Libre	372	59%	219,5
34	Lot Libre	380	59%	224,2
35	Lot Libre	329	59%	194,1
36	Lot Libre	300	59%	177
37	Lot Libre	302	59%	178,2
38	Lot Libre	252	59%	148,7
39	Lot Libre	365	59%	215,4
40	Lot Libre	570	59%	336,3
Total :		13456		7939,0

N° 2022-7539

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

49600 MAINE-ET-LOIRE

document annexé à l'Arrêté municipal

en date du 10 octobre 2022

REÇU LE :

15 JUIN 2022

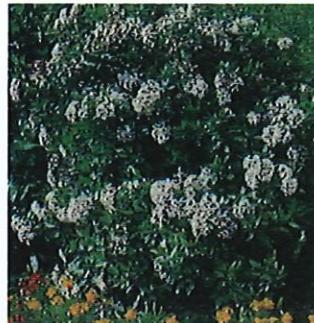
HÔTEL DE VILLE  
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

## ANNEXE : VEGETAUX

Les haies privatives sont constituées par un mélange de plusieurs essences d'arbustes à feuilles persistantes ou non :

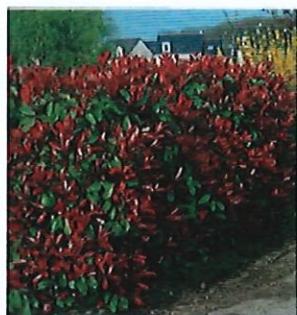
- Laurier tin - *Viburnum tinus*

feuillage persistant  
forme arrondie  
floraison blanc rosé de décembre à avril



- Photinia - *Photinia x fraseri 'Red Robin'*

feuillage persistant  
forme érigée  
jeunes pousses rouge vif  
floraison en avril-mai



- Oranger du Mexique - *Choisiaternata*

feuillage persistant  
forme arrondie  
fleurs blanches de mars à mai puis en été



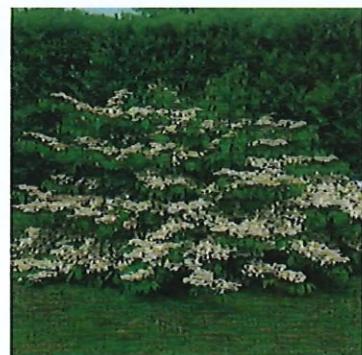
- Cornouiller blanc - *Cornus alba 'Elengantissima'*

feuillage caduc  
forme arquée  
bois rouge vif très décoratif en hiver  
floraison blanche en avril-mai



- Viorne - *Viburnum plicatum 'Lanarth'*

feuillage caduc  
forme étalée  
floraison blanc en mai



Arrêté Municipal

N° 2022-539

MAIRIE DE BEAUPRÉAU EN-MAUGES  
49600 MAINE-ET-LOIRE  
document annexe à l'arrêté municipal  
en date  
du 10 OCT. 2022

REÇU LE :

15 JUIN 2022

HOTEL DE VILLE  
BEAUPRÉAU-EN-MAUGES

Cette liste peut être complétée par des essences offrant une variété de couleurs diversifiée mais ayant toujours un caractère rustique adaptée à la région et au site :

• *Forsythia* - *Forsythia Mélée d'Or 'Courtaneur'*

feuillage caduc  
forme arrondie  
floraison jaune en mars



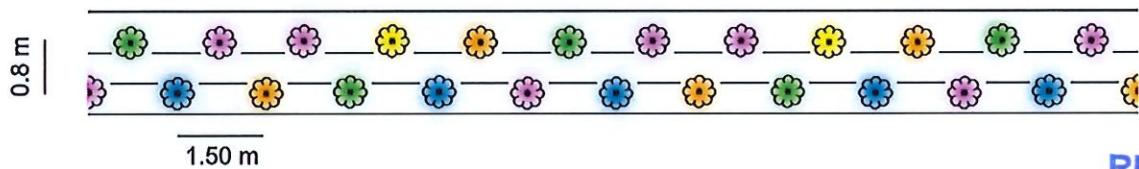
• *Ceanothe* - *Ceanothus thyrsiflorus*

feuillage persistant  
forme arrondie  
floraison bleu clair en mai-juin



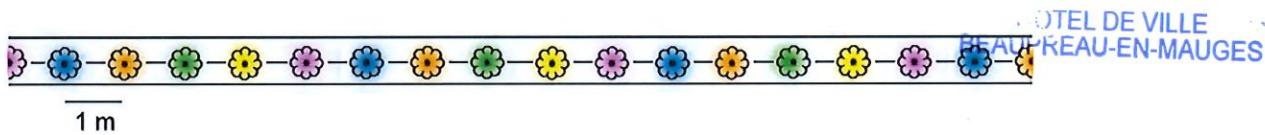
Afin de présenter une richesse végétale et une qualité esthétique, les haies devront être constituées de plusieurs essences. L’intérêt des haies poly-spécifiques est multiple :

- elles jouent un rôle d'écran vis à vis des voisins grâce aux différentes formes des végétaux qui s'associent et se complètent;
- elles offrent un caractère ornemental toute l'année grâce à l'utilisation de feuillages, floraisons et fructifications variées;
- elles sont moins sensibles à une attaque parasitaire ou un accident climatique, et la perte d'une espèce n'entraîne pas la destruction de la haie dans son entier.



REÇU LE :

15 JUIN 2022



Afin de permettre le bon développement des végétaux et la qualité esthétique de la haie, les plantations se feront sur deux lignes en quinconce, en alternant les essences. Une séquence végétale sera répétée plusieurs fois, donnant une ossature et une unité au jardin.

Les plantations peuvent être réalisées sur une seule ligne. Le manque d'épaisseur de la haie devra être compensé par un rapprochement des végétaux pour obtenir un étoffement végétal.

La conduite en haie libre nécessite tout de même une taille annuelle pour éviter que les espèces les plus vigoureuses n'étouffent les autres espèces de croissance plus lente.

N° 2022-539  
MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES  
49600 MAINE-ET-LOIRE  
document annexé à l'arrêté municipal  
en date du 10 OCT. 2022

page 9/10



## Arrêté Municipal

Nº 2022-539

MAIRIE DE BEAUPRÉAU-EN-MAUGES  
49600 MAINE-ET-LOIRE  
document annexé à l'arrêté municipal  
en date du 10 OCT. 2022

## REÇU LE :

15 JUIN 2022

HOTEL DE VILLE  
BEAUPREAU-EN-MAUGES