



PERMIS D'AMENAGER

Lotissement «La Chapuisière»
72380 JOUE L'ABBE

PA 10 - REGLEMENT DE LOTISSEMENT

N° d'affaire

Date

1727

20/07/2017

Maitrise d'ouvrage

Foncier Aménagement
8, Boulevard Oyon
72100 - Le Mans
Tél : 02 43 86 64 76



Maitrise d'oeuvre

ARCHITECTE

ARCHITOUR architectes associés
Rémi HERSANT Architecte d.p.l.g
63, Boulevard Oyon
72100 - Le Mans
Tél : 02 43 86 09 42
e-mail : contact@architour.fr



PIECES COMPLEMENTAIRES

Indice A - 12/09/2017:

- Précisions et modifications mineures du texte
- Insertion de tableaux en annexes sur la surface de plancher, la surface de la zone constructible, et la taille de la zone imperméabilisable par lot

Indice B - 03/10/2017:

- Modifications sur le retrait en limites séparatives

Ce dossier n'est en aucun cas un dossier d'exécution

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « La Chapuisière ».

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur, que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Le terrain loti est composé de 14 lots libres et 1 macro lot à usage d'habitation.

Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire. Les clôtures feront l'objet d'une déclaration simplifiée de travaux. Les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au moment de l'instruction de la demande.

Permis de construire :

Les acquéreurs rencontreront préalablement à toute esquisse et au dépôt de Permis de Construire, soit dès la signature de la promesse de vente, l'architecte conseil du lotissement pour présentation et explication des enjeux et objectifs de l'aménagement.

Les permis de construire seront ensuite soumis à l'architecte conseil pour avis avant dépôt pour validation.

Le permis de construire ne peut être accepté si la construction ne respecte pas les dispositions édictées aux articles suivants et si, par sa situation, son volume, son aspect, la construction neuve est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées aux articles suivants pourront être admises.

SECTION 1 - Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol :

Article U1 - Les occupations et utilisations des sols interdites :

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

Article U2 - Les occupations et utilisations des sols soumises à conditions particulières :

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

Il est rappelé que le lotissement est soumis à une servitude de mixité sociale, en application des articles L 123-1-5,16° et L123-2-B du Code de l'urbanisme.

Ainsi le nombre minimum de logements sociaux de type locatif ou accession sociale à la propriété est de 3 logements au sein de l'opération.

SECTION 2 - Condition de l'occupation des sols :

Article U3 - Accès et voirie

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute cependant des compléments.

- L'accès aux différents lots est conditionné au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).
- Il ne sera autorisé qu'un seul et unique accès par lot d'une largeur maximale de 5m, même dans le cas de réalisation de plusieurs logements sur un même lot.

Article U4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

Il est rappelé que pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

Article U5 - Superficie minimale des terrains

Rappel : La superficie minimale des terrains n'est pas règlementée.

- Au sein du lotissement, plusieurs logements peuvent être réalisés sur un seul lot.
- La fusion de plusieurs lots pour la construction d'un seul logement est interdite.
- En cas de réunion de lots, le nombre de logements construits devra être supérieur au nombre initial de lots.

Article U6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute cependant des compléments et se substitue au PLU pour ce qui concerne les lots 4,5,6, 7 et 8, et l'implantation des abris de jardins.

- Pour les lots 4,5,6, 7 et 8, l'implantation des constructions est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).
- L'implantation des abris de jardin en limite du domaine public est strictement interdite. Une distance minimale d'1,50 m entre l'espace public et les abris de jardin doit être respectée.

Article U7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- L'implantation des nouvelles constructions en limite séparative est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).
- A l'intérieur de l'opération, pour les façades non implantées en limite, les dispositions du PLU s'appliquent, la construction doit être implantée à une distance minimum d'1,90 m de la limite séparative.

Article U8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

- L'implantation des nouvelles constructions est conditionnée au respect du plan de composition (PA4).

Article U9 - Emprise au sol des constructions

- L'emprise au sol maximale des constructions est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4). Les nouvelles constructions doivent être implantées au sein du secteur repéré au plan comme étant «constructible» et présenter une emprise au sol inférieure à 50% de la surface totale du lot. (cf. tableaux en annexes)
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 12m² maximum.

Article U10 - Hauteur des constructions

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

Il est rappelé que la hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 6m à l'égout des toitures (R+1+C).

Article U11 - Aspect extérieur - prescriptions architecturales et paysagères

Les dispositions du PLU restent applicables pour ce qui concerne les toitures et façades. Le présent règlement ajoute cependant des compléments.

Concernant les clôtures, les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du PLU en vigueur.

Il est rappelé que le PLU réglemente l'aspect extérieur des constructions dans son article 11

Dispositions du PLU applicables au sein de l'opération:

- Les sous-sols sont interdits.
- Les mouvements de sol seront limités au strict minimum pour faciliter l'adaptation au sol de la construction. Toute construction devra être implantée au maximum à 0,20 m au-dessus du terrain naturel (côtes prises au croisement des diagonales du RDC de la construction)
- Les constructions doivent présenter une simplicité de volume : Les pastiches d'architecture étrangère à la région sont interdits de même que les tours, etc.

Toitures :

- Les matériaux de couverture seront constitués, pour les constructions à usage d'habitation et leurs annexes accolées: soit de tuiles (ou matériaux d'aspect similaire), soit d'ardoises (ou matériaux d'aspect similaire).
- Sous réserve d'une justification architecturale, sont également autorisés les formes et matériaux différents de ceux du bâti traditionnel tel que toiture terrasse, toiture végétalisée, bac acier, toiture zinc, toiture vitrée, toitures intégrant des panneaux solaires...
- Les couvertures des autres constructions (annexes non accolées, abris de jardins, etc.) seront d'aspect mat ou traité anti-brillance.
- L'emploi de tôles ondulées ou de matériaux de récupération (tôles, palettes) est interdit.
- Les prises de jour en toiture seront assurées par : des lucarnes de type gerbières établies au nu de la maçonnerie des longs pans, des lucarnes à deux pans en retrait,
- les châssis de toiture et les capteurs solaires sont autorisés, dans la mesure où ils sont encastrés dans le pan de toiture.

Façades :

- Pour les constructions à vocation principale d'habitat, les enduits de façade de couleur vive sur les volumes principaux des constructions sont interdits, mais les volumes annexes accolés pourront supporter des couleurs plus soutenues et des matériaux différents.
- Les façades utilisant des baies vitrées, des bardages bois ou d'aspect similaire, de la terre, de la pierre, ou du béton brut sont autorisées. Est interdite l'utilisation de tôle ondulée et de bac acier.

Dispositions complémentaires:

Dispositions générales :

- Dans le cas de constructions neuves et d'une implantation sur au moins une limite séparative, la conception de la construction doit s'harmoniser avec celle présente sur la ou les parcelles voisines (pentes de toiture, volumétrie, clôture etc.) dans un souci de cohérence des constructions entre-elles.
- Pour les constructions principales, Les sens de faitage repérés sur le plan de composition doivent être respectés.

Abris de jardin :

- Les abris de jardin ne doivent pas dénaturer, par leur implantation et leur aspect, la qualité des abords des constructions existantes.



Exemple d'abris de jardins autorisés

- Ils doivent présenter une volumétrie et des dimensions réduites.
- Ils seront réalisés en bardage bois de teinte naturelle ou peint d'aspect mat.
- La toiture pourra être réalisée avec un matériau différent du bardage.

Traitement des clôtures en bordure de l'espace public:

- Si des clôtures sont édifiées, elles doivent l'être en limite parcellaire, à l'alignement existant ou futur.
- Elles doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Elles devront être en harmonie avec les clôtures des constructions voisines.
- Les clôtures devront présenter une hauteur maximale qui ne devra pas dépasser 1,50 m exception faite des lots 1,2,8,9, 11, 12, 13,14 et 15
- Sur ces lots (1,2,8,9, 11,12,13,14, et 15) le plan de composition autorise, suivant les secteurs, des clôtures en bordure d'espace public d'une hauteur maximale de 1,80m

Elles doivent être constituées soit :

- D'un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1m, surmonté d'une clôture de bois d'aspect brut (non peint) ajourée, constituée de lames verticales et doublée ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
- D'une clôture en bois d'aspect brut (non peint) ajourée, constituée de lames verticales et doublée ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
- D'un grillage souple doublé d'une haie vive d'essences locales variées.
- L'utilisation de plantes grimpantes locales pour doubler une clôture est autorisée.
- Les portails seront réalisés en bois ou bois composites.

Sont interdits en bordure d'espace public:

- Les clôtures en PVC, en éléments de ciment et de ciments moulés, les toiles, brandes et pare-vues plastifiés
- Les éléments maçonnés non enduits, les plaques et poteaux en ciment
- Les haies monospécifiques de persistants tels que les thuyas ou lauriers palmés

Traitement des clôtures en limites séparatives

- Les clôtures autorisées en bordure d'espace public sont également autorisées en limite séparative.
- Les clôtures devront présenter une hauteur maximale qui ne devra pas dépasser 1,80 m.

D'autres types de clôtures sont autorisés :

- Les clôtures et panneaux en bois, PVC, Aluminium
- Les murs en pierre ou maçonnés et enduits,
- Les grilles ou grillages
- Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées
- Les toiles, brandes et pare-vues plastifiés restent strictement interdits

Eléments techniques et réseaux :

- Les éléments de type transformateurs et dépôts d'ordures ménagères devront autant que possible, faire l'objet d'intégration et/ou de traitements paysagers (plantation de haies) afin d'être intégrés à l'espace public. Cette intégration peut se faire de manière à regrouper ces éléments et à limiter leur perceptibilité dans l'espace public.
- Les éléments de type coffres de branchement et armoires électriques devront autant que possible être intégrés aux bâtiments ou aux clôtures plutôt qu'implantés isolément dans l'espace public.
- Le choix des modèles, matériaux et couleurs de ces éléments sera fait en cohérence avec le port éventuel et avec leur environnement.



Exemple de clôtures autorisées en bordure d'espace public



Article U12 - Stationnement

Les dispositions du PLU restent applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments.

- Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles privées doivent être réalisés au maximum à l'aide de matériaux perméables et poreux.
- Chaque lot individuel doit prévoir l'espace nécessaire pour recevoir le stationnement de 2 véhicules.
- Pour les logements de type collectif, 1 seule place de stationnement par logement est obligatoire.
- Ces espaces seront localisés sur la parcelle privée et destinés au stationnement privé et à l'accès sur le futur lot.



Exemple d'espaces de stationnement en matériaux perméables et poreux

Article U13 - Espaces libres, Plantations et espaces boisés classés

Les dispositions du PLU restent applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments.

Espaces libres et plantations :

- Les espaces de stationnement privés doivent être aménagés et plantés : Ils seront plantés et/ou accompagnés de haies vives d'essences locales.
- En dehors de la zone constructible identifiée au plan de composition (PA4), l'imperméabilisation du sol pour la création de terrasses, allées, annexes, abris de jardin etc. est limité à 15% de la superficie totale de la zone blanche (non constructible au plan (PA4)). (cf.tableaux en annexes)
- Des haies vives doivent être plantées, sur les limites séparatives Nord des lots 1, 2 et 3 afin de renforcer l'intimité des lots.

Choix des végétaux:

- Les essences végétales doivent être locales et peuvent être choisies parmi la liste présentée ici :

Liste des arbres possibles pour les alignements, espaces publics et espaces de stationnement:

Alisier Tormalin (*Sorbus torminalis*)
Cerisier à grappe (*Prunus padus*)
Cormier commun (*Sorbus domestica*)
Erable Champêtre (*Acer campestre*)
Prunier cerise (*Prunus cerasifera*)
Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

Liste des arbustes possibles pour les haies vives :

Amelanchier (*Amelanchier canadensis*),
Lilas (*Syringat sp.*),
Cerisier saint lucie
Céanothe (*Ceanothus sp.*),
Cornouiller (*Cornus sp.*),
Erable champêtre (*Acer campestre*),
Forsythia (*Forsythia europaea*, X *intermedia*),
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),
Hibiscus (*Hibiscus syriacus sp.*),
Laurier tin (*Viburnum tinus*),
Lilas commun (*Syringa vulgaris*),
Seringat (*Philadelphus sp.*),
Viorne (*Viburnum mariesi/opulus*),
Charmille (*Carpinus betulus*),
Noisetier (*Corylus avellana*),
Néflier fruit (*Mespilus germanica*),
Nerprun (*Rhamnus catharticus*),
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Rosiers rugueux (*Rosa Rugosa*)

Saule (*Salix alba* sp)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Troène (*Ligustrum vulgare*).

Liste des plantes grimpantes possibles pour les clôtures et pergolas :

Chèvrefeuille (*Lonicera caprifolium*)
Clématites des haies (*Clematis vitalba*)
Glycine gracieuse (*Wisteria venusta*)
Lierre commun (*Hedera helix*)
Vigne (*Vitis vinifera*)
Vigne vierge (*Parthenocissus quinquefolia*)

Liste des plantes vivaces possibles pour les massifs :

Achillée millefeuille (*Achillea millefolium* L.)
Grande astrance (*Astrantia major*)
Géranium vivace (*Geranium*)
Primevère acaule (*Primula vulgaris*)
Valérianne rouge (*Centranthus ruber*)
Sauge commune (*Salvia officinalis*)

ANNEXES

Annexe 1 : Tableau des surfaces de plancher autorisées suivant les lots

SURFACE DE PLANCHER ENVISAGEE		
N° Lot	Surface parcellaire	Surface de plancher maximale envisagée
	m2	m2
1	378,87	265,21
2	414,92	290,44
3 - macro lot	548,25	383,78
4	413,37	289,36
5	412,70	288,89
6	410,97	287,68
7	391,99	274,39
8	376,52	263,56
9	380,27	266,19
10	397,63	278,34
11	434,28	304,00
12	390,03	273,02
13	334,23	233,96
14	457,85	320,50
15	301,17	210,82
TOTAL =		4230,14

Annexe 2 : Tableau des surfaces constructibles suivant les lots

ZONE CONSTRUCTIBLE PAR LOT			
N° Lot	Surface parcellaire	Zone constructible	Zone de construction possible pour garage
	m2	m2	m2
1	378,87	243,27	0,00
2	414,92	259,08	37,37
3 - macro lot	548,25	363,22	0,00
4	413,37	220,00	0,00
5	412,70	220,00	0,00
6	410,97	220,00	0,00
7	391,99	220,00	0,00
8	376,52	184,68	0,00
9	380,27	187,49	26,99
10	397,63	290,53	0,00
11	434,28	183,83	36,23
12	390,03	193,62	0,00
13	334,23	263,06	0,00
14	457,85	217,40	0,00
15	301,17	142,05	36,20

ANNEXES

Annexe 3 : Tableau des superficies non constructibles et surfaces autorisées à l'imperméabilisation

IMPERMEABILISATION AUTORISEE PAR LOT		
N° Lot	Zone non constructible	Surface imperméable autorisée max. (15%)
	<i>m2</i>	<i>m2</i>
1	135,60	20,34
2	118,47	17,77
3 - macro lot	185,03	27,75
4	193,37	29,01
5	192,70	28,91
6	190,97	28,65
7	171,99	25,80
8	191,84	28,78
9	165,79	24,87
10	107,10	16,07
11	214,22	32,13
12	196,41	29,46
13	71,17	10,68
14	240,45	36,07
15	122,92	18,44