

# FONCIER AMENAGEMENT

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune de La Bazoge

Aménagement du lotissement

"Le Grand Cloteau 3"

Viabilisation de 15 lots

PA 10.1 -Règlement

Echelle : 1/500

Maître d'ouvrage		3 rue René Hatet - Appt n°2 72000 LE MANS Tél: 02 43 86 64 76 Email: c.soucy@foncier-amenagement.fr	
Maître d'oeuvre		Rue Lucien Chaserant 72650 ST SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 Email: sarthe@soderef-dev.fr	
Paysagiste		Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 Port: 06.22.05.89.03 Email: paysage.dutheil@orange.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Présentation initiale du PA	22 nov 2019
PA	B	Mise à jour suite demande de pièces manquantes	10 Janv 2020
PRO	C		
DCE	D		
EXE	E		
VISA			

Novembre 2019

# TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

## OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement. Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement du Grand cloteau 3 accessible depuis la rue de la Madeleine. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA BAZOGE.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

## ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront la remise en état, à leurs frais exclusifs, effectuée par des entreprises compétentes et mandatées à cet effet.

## DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

## OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA BAZOGE.

Pour l'édification d'une clôture, les propriétaires des lots devront obligatoirement déposer une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA BAZOGE, si celle-ci n'est pas gérée dans le Permis de Construire.

## CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de construction à vocation d'habitat.

## DIVISION DU TERRAIN

La répartition des surfaces est la suivante

N° de Lot	Surface	Surface de plancher
1	447m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
2	464m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
3	388m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
4	394m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
5	400m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
6	391m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
7	755m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
8 Macrolot	525m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>

N° de Lot	Surface	Surface de plancher
9	301m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
10	401m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
11	401m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
12	758m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
13	357m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
14	353m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>
15	334m <sup>2</sup>	

<b>Total</b>	<b>6 669 m<sup>2</sup></b>	<b>4 000m<sup>2</sup></b>
--------------	----------------------------	---------------------------

*Les surfaces définitives seront données par le plan de vente de chaque parcelle*

## TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est à vocation principale d'habitat.

### **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

### **Article 3 - Accès et voirie**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur et au règlement graphique (PA10-2).

### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

#### **4.2 – Assainissement**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

#### **4.3 – Eaux pluviales**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Le présent règlement ajoute les compléments suivants :

***La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle*** (aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.  
***Volume à stocker et à infiltrer :4m<sup>3</sup>. Le trop-plein de l'ouvrage sera raccordé à un regard de branchement situé en limite de propriété sur chaque parcelle.***

#### **4.4 – Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

### **Article 5 – Superficie minimum des terrains**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

## **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Le présent règlement ajoute les compléments suivants :

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions et des espaces de stationnement doit répondre au respect des prescriptions figurant sur le plan de règlement graphique (PA 10.2)
- L'implantation des abris de jardin est autorisée sur l'ensemble de la parcelle sous réserve des dispositions suivantes :
  - ✓ Leur implantation est strictement interdite en limite du domaine public
  - ✓ Ils doivent être implantés à une distance minimale de 5m par rapport à l'alignement de la voie.
  - ✓ Ils doivent être implantés à une distance minimale de 1m par rapport aux espaces communs et séparés de cette limite par une bande plantée.
  - ✓ Ils ne doivent pas être implantés entre la construction principale et la voie donnant accès à l'habitation.

## **Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les implantations devront être conformes aux zones constructibles figurant au plan de règlement graphique (PA10.2)

- L'implantation des abris de jardin est autorisée sur l'ensemble de la parcelle sous réserve des dispositions de l'article 6.

## **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

## **Article 9 – Emprise au sol**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

## **Article 10 - Hauteur des constructions**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

## **Article 11 Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Le présent règlement ajoute les compléments sur les façades, toitures et clôtures.

### **FACADES**

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris les pignons donnant sur les voies et emprises publiques.



Les éléments de décor tel que bardage et jeux d'enduit doivent faire l'objet d'une réflexion poussée :

- ***D'une manière générale la teinte majoritaire de l'enduit devra être dans un ton sable à ocre choisit dans le nuancier ci-dessous***



La référence de la teinte choisie apparaîtra dans la notice du Permis de construire

- ***Jeu d'enduits de finitions ou teintes différentes :***

⇒ Ils pourront être utilisés pour distinguer les volumétries. La couleur peut être utilisée pour marquer un volume en avancé ou en retrait. Elle peut dessiner des encadrements de portes ou de fenêtres pour suggérer l'esprit des décors traditionnels soulignant les volumes simples.



En revanche, les aplats de couleur en bandes horizontales toute longueur ou verticales toute hauteur de façade sont interdits.



⇒ L'animation de la façade peut être assurée par un jeu graphique de joins creux, ton sur ton.



⇒ Pour les bardages, les matériaux pérennes et durables seront privilégiés.

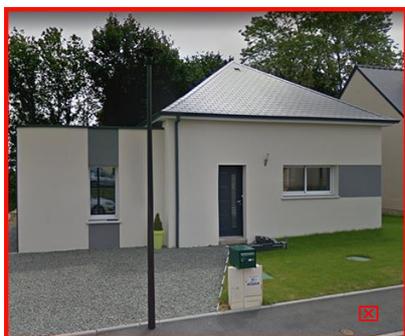
## TOITURES

La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33cm x 23cm ou en tuiles plates de teinte foncée, 18U au m<sup>2</sup> minimum, afin d'être en harmonie avec les constructions voisines. La tuile ardoisée est interdite.

Les constructions présenteront **des toitures à doubles pentes**.

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés sous condition :

- qu'il ne représente pas plus de 50% de la surface au sol de la maison (garage inclus)
- qu'il ne soit pas situé sur le niveau R+1.

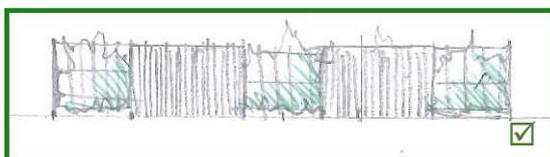
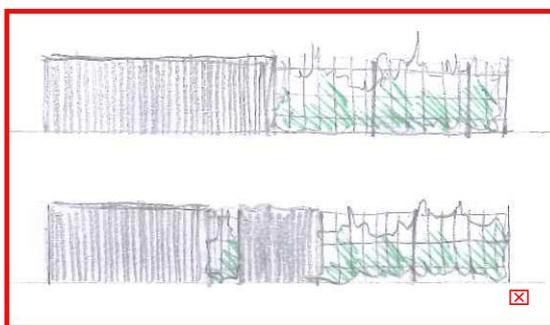


## CLOTURES

Clôture en limite séparative, figurant au plan de règlement graphique (P10.2).

**Pour les lots 1 à 5, 8 et 9**, la clôture localisée sur le plan de règlement graphique, si elle existe pourra présenter un linéaire occultant sous certaines conditions :

- La clôture occultante ne pourra pas représenter plus de 50% du linéaire.
- Le linéaire d'occultant ne pourra être d'un seul tenant. Celui-ci sera interrompu par des parties ajourées qui seront doublées d'une haie de type bocagère décrite à l'article 13.
- Les proportions entre les linéaires pleins et ajourés devront être harmonieuses.



## **Article 12 Obligation de réaliser du stationnement**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

## **Article 13 Espaces libres de plantations**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Le présent règlement ajoute les compléments suivants :

***Pour les lots 1 à 5, 8 et 9***, les futurs acquéreurs ont l'obligation de planter un linéaire de haie le long des limites signalées sur le plan de règlement graphique (PA 10.2) en accompagnement de la clôture règlementé à l'article 11.

Cette haie sera composée de 5 essences minimum choisit dans la liste ci-après, en forme libre ou taillée.

***Pour les lots 8, 9, 12 et 13***, les futurs acquéreurs ont l'obligation de planter un linéaire de haie le long des limites signalées sur le plan de règlement graphique (PA 10.2).

Cette haie sera composée de 5 essences minimum choisit dans la liste suivante, en forme libre ou taillée.

## Liste des essences pour haie de type bocagère

### Persistant :

*Coronilla emerus*

*Coronille*



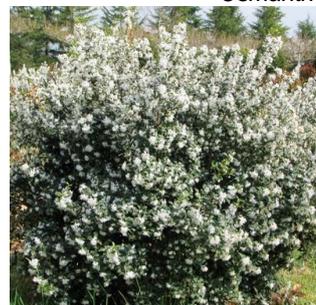
*Ligustrum vulgare*

*Troène vulgaire*



*Osmanthus burkwoodii*

*Osmanthe*



### Caduc :

*Cornus sanguinea*

*Cornouiller sanguin*



*Viburnum opulus*

*Viorne aubier*



*Malus x perpetu 'Everest'*

*Pommier fleurs*



*Rhamnus frangula*

*Bourdaine*



*Lonicera xylosteum*

*Chèvre feuille arbustif*



*Acer campestre*

*Erable*



*Carpinus betulus*

*Charme*

