

FONCIER AMENAGEMENT

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune de La Bazoge




Aménagement du lotissement

"Le Grand Cloteau 4"

Viabilisation de 9 lots et 1 Macro-lot

PA 10.1 - Plan de Règlement écrit

Echelle : 1/500

Maître d'ouvrage			3 rue René Hatet - Appt n°2 72000 LE MANS Tél: 02 43 86 64 76 Email: contact@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	Avril 2022
PA	B	Pièces complémentaires	04.08 2022
PRO	C	Modificatif N°1	27.09 2023
DCE	D		
EXE	E		
VISA			

JUIN 2022

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 4 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	412m ²	250m ²
2	378m ²	250m ²
3	388m ²	250m ²
4	391m ²	250m ²
5	445m ²	250m ²
6	383m ²	250m ²
7	360m ²	250m ²
8 Macrolot A	305m ²	200m ²
9	357m ²	250m ²
10	360m ²	250m ²
TOTAL	3 779m²	2450m²

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.

A l'Echelle de l'opération, le regroupement de 2 lots sera autorisé 1 seule fois, et devra après regroupement, être toujours conforme à la densité réglementaire des 17 logement/ha.

Après regroupement, les 2 lots ne constitueront qu'1 seul lot. Les règles d'urbanisme s'appliqueront à son nouveau périmètre.

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

Le présent règlement ajoute les compléments suivants :

La position de l'accès du lot sera conforme au plan de règlement graphique (PA10.2) et d'une largeur maximum de 6m à compter de la limite séparative du lot.

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 :2m³. 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)

Le présent règlement ajoute les compléments suivants :

- En cas de retrait, celui-ci ne devra pas être inférieur à 2m
- 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 :***

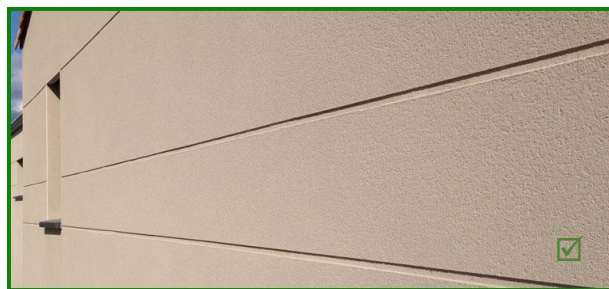
⇒ Ils pourront être utilisés pour distinguer les volumétries. La couleur peut être utilisée pour marquer un volume en avancé ou en retrait. Elle peut dessiner des encadrements de portes ou de fenêtres pour suggérer l'esprit des décors traditionnels soulignant les volumes simples.



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 joints creux, ton sur ton.



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

TOITURES

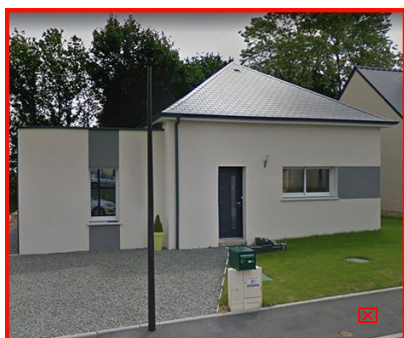
La couverture des constructions à usage d'habitation doit être réalisée en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33cm x 23cm ou en tuiles plates de teinte foncée, 18U au m² minimum, afin d'être en harmonie avec les constructions voisines. La tuile ardoisée est interdite.

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

La réalisation de croupes sont autorisées à condition de présenter un faîtage minimum de 2m de long. Les toitures à 4 pans type pointe de diamant (2 croupes sans faîtage) sont interdites.

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.

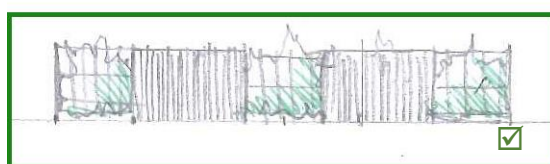
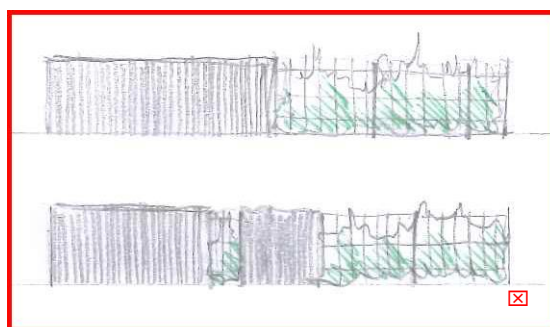


CLOTURES

Clôture en limite le long de l'espace public, figurant au plan de règlement graphique (P10.2).

Pour les lots 1, 4, 5, 9 et 10, 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.

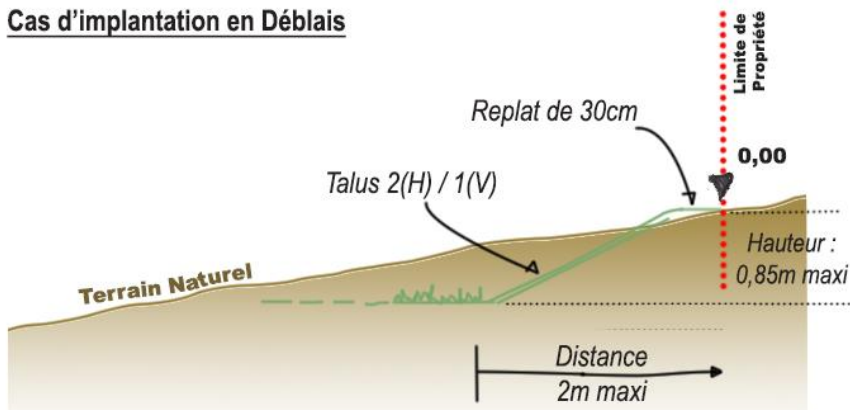


GESTION DU NIVELLEMENT AVEC LA TOPOGRAPHIE DU SITE

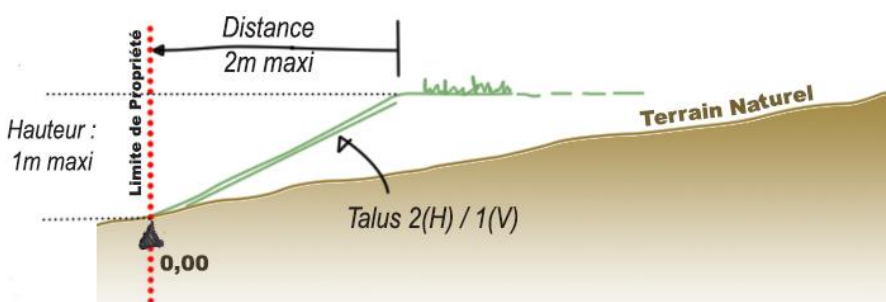
Pour les lots 1 à 7 et 9 à 10 :

Conformément au plan de règlement graphique, sur la bande de 2m de large signalée au plan, le rattrapage des niveaux devra se réaliser avec un talus présentant une pente maximum de 2(H) pour 1(V) dans une limite de 1m maximum de différence de niveau avec le terrain situé en limite de propriété. Le talus généré sera préférentiellement planté.

Cas d'implantation en Déblais



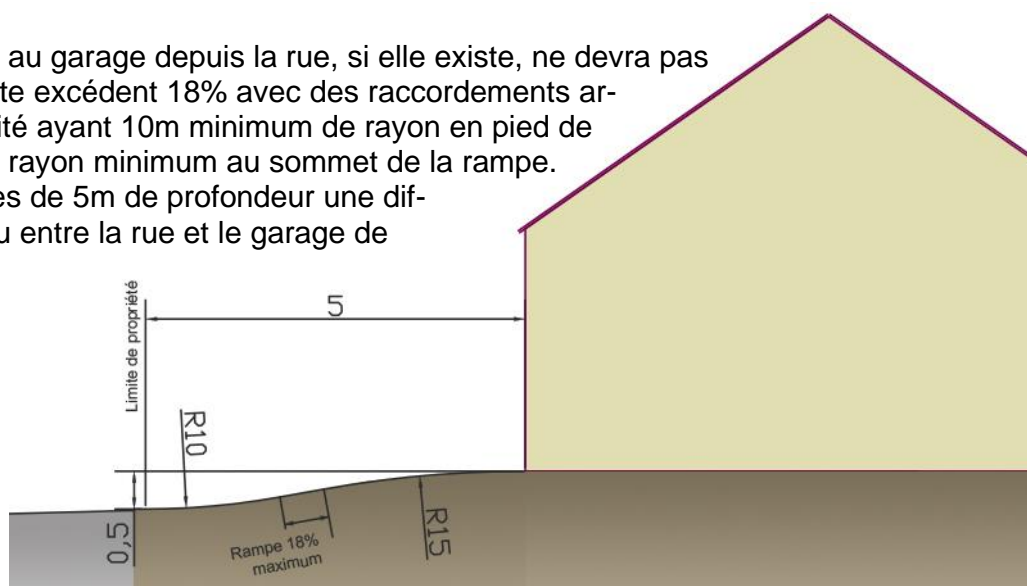
Cas d'implantation en Remblais



GESTION DU NIVELLEMENT AVEC LA TOPOGRAPHIE DU PROJET

Accès aux lots

La pente d'accès au garage depuis la rue, si elle existe, ne devra pas présenter un pente excédent 18% avec des raccords arrondis en extrémité ayant 10m minimum de rayon en pied de rampe et 15m de rayon minimum au sommet de la rampe. Soit pour un accès de 5m de profondeur une différence de niveau entre la rue et le garage de 50cm maximum.



Seuil de construction

Les constructions devront prendre en compte les seuils minimum et/ou maximum indiqués au plan de règlement graphique, dans l'objectif :

- d'une part de pouvoir raccorder les eaux de surverse de l'ouvrage d'infiltration des eaux de pluies vers le réseau principal
- d'autre part de permettre un accès conforme au garage depuis la rue.

Article 12 Obligation de réaliser du stationnement

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Le présent règlement ajoute les compléments suivants :

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser 2 places de stationnement sur sa parcelle dont à minima une en relation directe avec l'accès à la parcelle.

L'aire de stationnement extérieure, sera réalisée au maximum avec des matériaux poreux pour limiter l'imperméabilisation du sol et les effets de ruissellement, conformément aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

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 et 5 le long de la rue de la Madeleine, 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 règlementée à l'article 11.
Cette haie sera composée de 5 essences minimum choisies dans la liste des essences entrée de bourg, en forme libre ou taillée.
- Un arbre de moyen développement dans la bande de retrait de 5m longeant la rue de la Madeleine du type Erable champêtre, Sorbier des oiseaux...

Pour les lots 4, 9 et 10 le long des espaces communs, 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 règlementée à l'article 11.
Cette haie sera composée de 5 essences minimum choisies dans la liste des essences pour haie de type bocagère définie ci-après.

Pour les lots 1 à 4 le long de leur limite Nord-Ouest, les futurs acquéreurs ont l'obligation de planter le talus généré par les terrassements.

Ces plantations auront pour rôle d'intégrer le talus et de limiter les vues sur les parcelles situées plus au Nord. Elles intégreront soit en tête de talus soit dans le talus, des essences issues de la liste : essences pour haie de type bocagère définie ci-après et pourront être accompagnées de plantes tapissantes type symphorines, Lonicera nitida, cotoneaster... pour garnir l'ensemble du talus.

Liste des essences entrée de bourg

Persistant :

Escallonia



Ligustrum

Troène



Osmanthus burkwoodii

Osmanthe



Lonicera Henryi

Chèvrefeuille grimpant



Trachelospermum

Jasmin étoilé



Cistus

ciste



Caduc :

Physocarpus opulifolius 'Dart's Gold'



Viburnum opulus 'Compactum'

Viorne aubier



Ribes

Groseiller



Molinia caerulea 'Heldebrault'

Moline



Miscanthus sinensis 'Gracillimus'

Eulalie



Pennisetum alopecuroides japonicum

Herbes aux écouteillons



Gaura



Perovskia



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



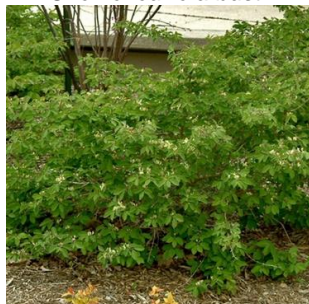
Malus x perpetu 'Everest'
Pommier fleurs



Rhamnus frangula
Bourdaine



Lonicera xylosteum
Chèvre feuille arbustif



Acer campestre
Erable



Carpinus betulus
Charme

