

# LA BAZOGE

## AMÉNAGEMENT DU LOTISSEMENT LE GRAND CLOTEAU TRANCHE 1



<b>Maîtrise d'Ouvrage :</b>	<b>Maîtrise d'Œuvre :</b>
<b>SAS SOFIAL</b> 1 rue Charles FABRY 72 000 LE MANS cedex Tel. : 02 43 43 79 60 Fax : 02 43 43 79 61	<b>Architecte-paysagiste</b>  <b>FEUILLE A FEUILLE</b> 7 2 4 4 0 TRESSON Tél : 02 43 35 90 40 • Fax : 02 43 35 90 41 email : arcp@feuille-a-feuille.fr
<b>Assistant à Maîtrise d'Ouvrage :</b>	<b>BET :</b>
<b>SOFIL</b> 1 rue Charles FABRY 72 000 LE MANS cedex Tel. : 02 43 43 79 60 Fax : 02 43 43 79 61	<b>SODEREF Développement</b> Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant 72 650 Saint Saturnin Tel : 02 43 51 10 28 Fax : 02 43 25 40 15 

### PA 10 RÈGLEMENT

<b>L A B</b>	<b>P A</b>	<b>F F</b>			<b>A</b>	Date : mai 2018
SITE	PHASE	ÉMETTEUR	LOT	ORDRE	INDICE	

	Modifications	Date	Indice
<b>3 8 0</b>	émission initiale	sep. 2016	A
N° AFF	Demande de pièces complémentaires	fév. 2017	B
	RÉCTIFICATIF	mai 2018	C

## TABLE DES MATIÈRES

TABLE DES MATIÈRES.....	1
DISPOSITIONS GÉNÉRALES et RAPPELS.....	3
ARTICLE 1 : OBJET du RÈGLEMENT et CHAMPS d' APPLICATION .....	3
ARTICLE 2 : DESTINATION des LOTS .....	3
ARTICLE 3 : COMPOSITION du RÈGLEMENT et APPLICATION.....	3
MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL .....	4
ARTICLE 1 AUh 1 - occupations et utilisation du sol interdites .....	4
ARTICLE 1 AUh 2 - occupations et utilisation du sol admises sous conditions : .....	4
ARTICLE 1 AUh 3 - Accès et voirie .....	4
ARTICLE 1 AUh 4 - Desserte par les réseaux .....	4
ARTICLE 1 AUh 5 - Superficie minimale des terrains .....	4
ARTICLE 1 AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publique .....	4
1AUh 6.1 - Dispositions générales .....	4
1 AUh 6.2 - Dispositions particulières .....	4
ARTICLE 1 AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	4
1AUh 7.1 - Dispositions générales .....	4
1AUh 7.2 - Dispositions particulières .....	5
ARTICLE 1 AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière .....	5
ARTICLE 1 AUh 9 - Emprise au sol .....	5
ARTICLE 1 AUh 10 - Hauteur des constructions .....	5
ARTICLE 1 AUh 11 - Aspect extérieur des constructions .....	5
1 AUh 11. 1 - Dispositions générales .....	5
1 AUh 11. 2 - Dispositions particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale .....	5
1 AUh 11.3 - Aspect extérieur des constructions principales.....	5
1 AUh 11.3 – 1 : Façades .....	5
1 AUh 11.3 – 2 : Ouvertures.....	5
1 AUh 11.3 – 3 : Toitures.....	5
ARTICLE 1 AUh 11. 4 : Annexes à l'habitation dissociées.....	5
ARTICLE 1 AUh 11.5 : Clôtures en limite du domaine public .....	5
1 AUh 11.5- 1 : Clôtures en limites du domaine public .....	6
1 AUh 11.5 – 2 : Clôture en limites séparatives .....	7
ARTICLE 1 AUh 12 - Stationnement .....	7
ARTICLE 1 AUh 13 - Espaces libres et plantations .....	7
1 AUh 13.1 - Disposition générales .....	7
1 AUh 13.2 - Espaces libres et plantations .....	7
1 AUh 13.3 - Éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme .....	8
ARTICLE 1 AUh 14 : Coefficient d'occupation du sol.....	8
ARTICLE 1 AUh 15 - Performances énergétiques et environnementales.....	9
ARTICLE 1 AUh 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques .....	9

## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES et RAPPELS**

### **ARTICLE 1 : OBJET du RÈGLEMENT et CHAMPS d'APPLICATION**

Le présent règlement a pour objet, en application notamment de l'article R.442-6 /a du Code de l'Urbanisme de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, qui s'imposent dans le lotissement situé sur la parcelle cadastrale n°61 section ZX sur la Commune de LA BAZOGE, sous réserve :

- De l'application de la Législation en vigueur
- De l'application des prescriptions du document d'urbanisme communal qui reste applicable et que les dispositions ci-après complètent, sans pouvoir s'y substituer

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de lotissement, il sera fait référence au document d'urbanisme de la Commune de LA BAZOGE.

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

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

### **ARTICLE 2 : DESTINATION des LOTS**

Le lotissement comprend 13 lots à bâtir divisibles, désignés : Lots 1 à 13.

Les nouveaux lots ainsi créés devront respecter les règles d'urbanisme du PLU opposable dans les conditions définies par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement.

### **ARTICLE 3 : COMPOSITION du RÈGLEMENT et APPLICATION**

Le présent règlement comporte les dispositions ci-après portant sur les modes d'utilisation et d'occupation du sol.

## **MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL**

### **SECTION 1 - NATURE de l'UTILISATION du SOL**

#### **ARTICLE 1 AUh 1 - occupations et utilisation du sol interdites**

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

#### **ARTICLE 1 AUh 2 - occupations et utilisation du sol admises sous conditions :**

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

### **SECTION 2 - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL**

#### **ARTICLE 1 AUh 3 - Accès et voirie**

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

#### **ARTICLE 1 AUh 4 - Desserte par les réseaux**

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

#### **ARTICLE 1 AUh 5 - Superficie minimale des terrains**

*Rappel du PLU : article non réglementé*

Cet alinéa est complété par les dispositions ci-après :

- *Les lots pourront être réunis pour la construction d'un logement*
- *Plusieurs logements pourront être réalisés sur un seul lot*

#### **ARTICLE 1 AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et aux emprises publique**

##### **1AUh 6.1 - Dispositions générales**

*Rappel du PLU :*

- *Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait entre 2m et 5m minimum par rapport à l'alignement*
- *Les garages doivent être implantés à 5m minimum par rapport à la voie*

##### **1 AUh 6.2 - Dispositions particulières**

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

#### **ARTICLE 1 AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

##### **1AUh 7.1 - Dispositions générales**

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

##### **1AUh 7.2 - Dispositions particulières**

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

#### **ARTICLE 1 AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

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

#### **ARTICLE 1 AUh 9 - Emprise au sol**

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

#### **ARTICLE 1 AUh 10 - Hauteur des constructions**

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

## **ARTICLE 1 AUh 11 - Aspect extérieur des constructions**

### **1 AUh 11. 1 - Dispositions générales**

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

### **1 AUh 11. 2 - Dispositions particulières pour la qualité architecturale et/ou environnementale**

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

### **1 AUh 11.3 - Aspect extérieur des constructions principales**

#### **1 AUh 11.3 – 1 : Façades**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute en complément les dispositions ci-après.

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après, les dispositions du PLU restent applicables.

Les enduits devront de préférence présenter une finition à grains fins. Leur couleur s'inspirera des nuances présentes sur le bâti ancien situé en limite du lotissement : couleurs ocre, terre, beige. Les nuances vives comme le blanc pur et le blanc cassé sont interdites.

#### **1 AUh 11.3 – 2 : Ouvertures**

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

#### **1 AUh 11.3 – 3 : Toitures**

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

## **ARTICLE 1 AUh 11. 4 : Annexes à l'habitation dissociées**

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

## **ARTICLE 1 AUh 11.5 : Clôtures en limite du domaine public**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute en complément les dispositions ci-après.

Les portails et portillons seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ajourés ou non, encadré d'éléments droits.

Ils seront teintés d'une couleur sombre : noir ou gris foncé ou vert foncé.

Sont interdits les portails dit "en chapeau de gendarme" ou similaires, les formes courbes ou géométriques, les décors originaux ou très ouvragés.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant et respecter l'esthétique du bâtiment.

Elles seront réalisées selon les prescriptions du plan de règlement graphique (cf. pièce PA 4).

### **1 AUh 11.5- 1 : Clôtures en limites du domaine public**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute en complément les dispositions ci-après.

Les clôtures et portails sont autorisés dans la mesure où ils respectent les règles suivantes :

Les clôtures doivent être constituées :

*- soit d'un grillage fixé sur des supports métalliques fins*

La clôture, pourra être en grillage plastifié, en métal, en bois, de couleur sombre. Les portails et portillons devront être en accord avec les clôtures (en bois ou en métal de même teinte que la clôture).

Une haie d'une hauteur maximale de 1,50 mètres pourra longer le grillage ou, en l'absence de clôture, longera la limite parcellaire.

*- soit d'une haie vive, composée selon les prescriptions de l'article 13, doublée ou non d'un grillage*

Pour les clôtures côté espace vert : les portails sont interdits, seul un portillon pourra être créé. Une haie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres pourra longer le grillage ou, en l'absence de clôture, longera la limite parcellaire.

### **1 AUh 11.5 – 2 : Clôture en limites séparatives**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute en complément les dispositions ci-après.

Les clôtures et portails sont autorisés dans la mesure où ils respectent les règles suivantes :

Les clôtures séparatives seront mitoyennes entre propriétaires.  
Elles ne dépasseront pas 1,50m sur espace privé.

Elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage fixé sur des supports métalliques fins.

Le grillage sera exclusivement en grillage plastifié ou métallique sombre à mailles carrées ou rectangulaires sur poteaux métalliques de même finition ou sur poteaux bois.

Tout type de palissage (bois, plastique, etc.) venant se fixer sur la clôture est interdit.

Une haie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres pourra longer le grillage ou, en l'absence de clôture, longera la limite parcellaire.

- soit d'une haie vive, composée selon les prescriptions de l'article 13, doublée ou non d'un grillage.

### **ARTICLE 1 AUh 12 - Stationnement**

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après, les dispositions du PLU restent applicables.

Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles privées devront être réalisées au maximum en matériaux poreux.

L'emplacement pour le stationnement et entrée sur la parcelle privée doit obligatoirement avoir des dimensions de 5m x 5m (25m<sup>2</sup>)

Il sera situé sur la parcelle privée et destiné au stationnement privé et à l'accès à la parcelle.

Si des clôtures et portails sont installés elles devront être implantés en retrait de cette surface.

### **ARTICLE 1 AUh 13 - Espaces libres et plantations**

#### **1 AUh 13.1 - Disposition générales**

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

#### **1 AUh 13.2 - Espaces libres et plantations**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute en complément les dispositions ci-après.

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après et le cahier des charges (PA c1), les dispositions du PLU restent applicables.

Sur chaque lot construit au moins 1 arbre de moyenne ou haute - tige devra être planté.

Conformément à l'article 11 du présent règlement et aux plans de règlement graphique (cf pièce PA 4) les clôtures peuvent être constituées par un grillage seul et / ou accompagnées de haies. Elles seront réalisées suivant les principes et recommandations du cahier des charges (PA c1), en excluant les conifères (cyprès, thuyas...). ~~Les haies plantées en pré-verdissement devront être maintenues en place et entretenues par le propriétaire privé.~~ Le propriétaire privé devra planter une haie de pré-verdissement en façade de lot et la maintenir à une hauteur maximale de 2m.

La haie pourra être en partie supprimée uniquement si la construction principale est implantée en limite séparative.

#### **1 AUh 13.3 - Éléments de patrimoine végétal à protéger au titre de l'article L 123-1-5-III-2° du Code de l'urbanisme**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute en complément les dispositions ci-après.

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après et le cahier des charges (PA c1), les dispositions du PLU restent applicables.

La haie existante située sur le fond des lots n°5 à 9 devra être préservée, entretenue et taillée par les propriétaires.

### SECTION 3 – POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 1 AUh 14 : Coefficient d'occupation du sol.

*Rappel du PLU : article non règlementé.*

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après :

- Superficie du terrain : 9935 m<sup>2</sup>

La surface de plancher maximum, autorisée pour chacun des lots, est répartie de façon suivante :

<b>TABLEAU DES SURFACES</b>		
<b>LOT N°</b>	<b>SURFACE m<sup>2</sup></b>	<b>SURFACE DE PLANCHER m<sup>2</sup></b>
1	351	250
2	318	250
3	315	250
4	396	250
5	381	250
6	374	250
7	350	250
8	349	250
9	401	250
10	429	250
11	640	250
12	434	250
13	444	250
<b>Total</b>	<b>5196</b>	<b>3250</b>

#### ARTICLE 1 AUh 15 - Performances énergétiques et environnementales

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

#### ARTICLE 1 AUh 16 - Infrastructures et réseaux de communications électroniques

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

