

PA 10

Règlement de Lotissement

« Le Clos des Guigniers »

72650 LA BAZOGE

février 2018

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes imposées dans le lotissement.

Les présentes règles sont soit des rappels des règles d'urbanisme applicables dans la commune, soit des prescriptions spéciales à ce lotissement ; elles viennent en complément d'autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles du secteur 1AUh et UB de la commune de LA BAZOGE (72650) auxquelles il convient de se rapporter suivant l'emprise de la construction.

Il est précisé que l'arrêté portant autorisation du lotissement ne comporte pas permis de construire et qu'en conséquence aucune construction ne pourra être édifiée sans la délivrance par l'autorité compétente d'un permis de construire dans les conditions fixées par le Code de l'Urbanisme.

Le présent règlement fait partie intégrante du dossier de demande de permis d'aménager et sera approuvé par l'Autorité Administrative par son permis. Les pièces du dossier au nombre desquelles figure le présent règlement seront publiées au Bureau des Hypothèques après que le lotissement aura été approuvé.

Le respect du présent règlement sera assuré par l'Administration.

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.

Approbation Administrative

Les dispositions du présent règlement ne seront rendues définitives qu'après approbation administrative du présent projet de lotissement.

Article 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Article 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

L'exercice des professions ou la création d'un simple bureau sans dépôt de marchandises est autorisé dans les constructions utilisées pour l'habitation et/ou l'exercice de telles professions. Toutefois, toutes enseignes et tous signes apparents de l'activité exercée sont interdits. Le stationnement nécessaire à cette activité devra être assuré obligatoirement à l'intérieur de la parcelle.

Article 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement

Toutes dispositions doivent être prises pour assurer la visibilité des véhicules sortant des propriétés.

L'accès au lot sera à réaliser à charge de l'acquéreur. D'une profondeur de 5m minimum par rapport à la limite du domaine public.

Article 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Les acquéreurs ne devront se raccorder aux réseaux qu'en utilisant les branchements posés en limite de propriété.

4.1. Eau potable

Chaque lot disposera d'un branchement d'eau potable en attente.

4.2. Assainissement eaux usées

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété.

4.3. Assainissement eaux pluviales

Chaque lot disposera d'une boîte de branchement posée en limite de propriété.

4.4. Autres réseaux (électricité, téléphone)

Chaque lot disposera d'un branchement en attente.

Pour toute construction nouvelle, quelle qu'elle soit, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain.

Article 5 – ACCÈS AUX LOTS DEPUIS LE DOMAINE PUBLIC

Les entrées à chaque lot doivent être conformes aux indications du Plan de Composition (pièce PA 4).

La largeur de ces entrées peut varier entre 3 et 5 m.

Article 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions devront respecter un recul minimal de 3,00 m par rapport aux voies pour les façades de maison et de 5,00 m pour les garages, annexes et car-ports.

Les côtes altimétriques des seuils indiquées sur le Plan de Composition (pièce PA 4) devront être scrupuleusement respectées. Elles sont établies en fonction des altimétries de voirie.

L'orientation des toitures devra dans la mesure du possible permettre une implantation optimale pour les panneaux solaires.

Article 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sur le périmètre de l'opération, les constructions devront être implantées avec un recul d'au moins 3,00m sans être inférieur à la moitié de la hauteur à l'égout de la construction.

A l'intérieur de l'opération par rapport aux limites nouvellement créées, les constructions peuvent être implantées soit en limite soit avec un recul minimal de 2,00m.

En aucun cas les constructions ne pourront joindre les deux limites séparatives latérales à la fois.

Article 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

Article 9 – EMPRISE AU SOL ET SURFACE PERMÉABLE

Tout aménagement créé au sol devra respecter une imperméabilisation maximale de la parcelle de 70 %. Ainsi les piscines, terrasses, voiries, allées, etc. seront comptabilisées comme surfaces imperméables.

Article 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Article 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, y compris les annexes, doivent respecter le caractère de leur environnement. Notamment, leur volume, leurs matériaux, leurs percements, leur toiture doivent être compatibles avec celui des constructions avoisinantes sans exclure les architectures contemporaines de qualité. Les abris de jardin ne pourront être implantés le long des limites sur rue.

• Les clôtures

Sur rue :

- constituées de grillages doublés de haies.
- la hauteur maximale autorisée est de 1,20m pour les clôtures et les haies.

En limite séparative et en fond de parcelles :

- constituée de grillage doublés ou non de haies
- la hauteur maximale autorisée est de 1,80m pour les clôtures et les haies.

Les végétaux utilisés en clôture sont à choisir dans les essences locales : charmes, aubépine, houx, noisetiers, cornouillers etc. ... Les thuyas et essences voisines sont proscrits.

Article 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Chaque acquéreur devra aménager sur sa parcelle 2 places de stationnements intérieures et/ou extérieures.

Article 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir P.L.U en vigueur à la date du présent règlement.

Les espaces libres, visibles ou non de l'extérieur doivent faire l'objet du même soin que les constructions. Leur aménagement, qu'il soit végétal ou minéral, devra être joint à la demande de permis de construire.