

Département de la Mayenne

Commune de SAINT GERMAIN LE FOUILLOUX

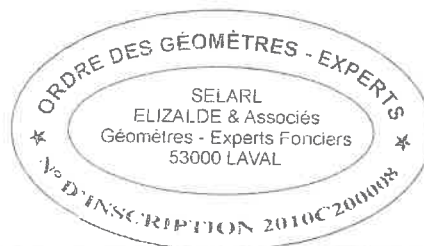
Rue des Chapelles  
Rue des trois croix



sofial  
GROUPE LELIEVRE  
Agence Commerciale  
1 rue Charles Fabry  
72013 LE MANS CEDEX  
Tél: 02 43 43 79 60 - Fax 02 43 43  
SAS au capital de 2 100 000 €  
RCS Paris B 392 042 040

## Lotissement le Domaine de la Croix

REGLEMENT



<i>Dressé le 13 Octobre 2011 par</i>	<b>ELIZALDE &amp; Associés</b> SELARL de Géomètres Experts Fonciers Associés	<i>Dossier n° 18159</i>
--------------------------------------	--	-------------------------

49 rue Jules Ferry - BP51503-53015 LAVAL Cédex  
- Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86  
e-mail : [bureau.laval@elizalde.geometre-expert.fr](mailto:bureau.laval@elizalde.geometre-expert.fr)

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
- PREAMBULE	2
- PROPRIETE	2
- REGLE D'URBANISME	2
Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	3
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	3
Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	4
Article 3 - Accès et voirie	4
Article 4 - Desserte par les réseaux	4
Article 5 - Caractéristiques des terrains	5
Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	5
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	5
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	6
Article 9 - Emprise au sol	7
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	7
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	7
Article 12 - Stationnement	14
Article 13 - Espaces libres – plantations – espace boisé classé	14
Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	16
Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol	16
Article 15 - Notaire	16

### PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement, projetée par SOFIAL sur un terrain situé au Nord du bourg de la Commune de SAINT GERMAIN LE FOUILLOUX, le long des rues des Chapelles et des Trois Croix.

### PROPRIETE

Les parcelles cadastrées, Commune de SAINT GERMAIN LE FOUILLOUX, Section A n° 872 et 616p seront à acquérir par la Société SOFIAL.

### REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLU de la Commune de SAINT GERMAIN LE FOUILLOUX, en vigueur à la date d'approbation de la présente opération.

A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en zone 1AUh, zone d'extension principale d'habitat à moyen terme.

Certains articles du PLU pourront être modifiés ou complétés par le présent règlement (ces compléments apparaissent en *gras italique* dans le texte). En cas de divergence dans la rédaction d'un article du document d'urbanisme en vigueur et d'un article complété dans le règlement du lotissement, l'article à prendre en compte sera toujours le plus contraignant.

Le présent règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits, 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.

En vertu de l'article L 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de produire ses effets dix ans après son approbation, sauf volonté expresse des co-lotis et en accord avec l'autorité compétente en matière d'urbanisme.

## SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article 1AU1).

*L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type, poulailler, chenil,...) est rigoureusement interdite.*

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article 1AU2).

*Le présent lotissement comportera 11 lots numérotés de 4 à 10 inclus et de 13 à 16 inclus.*

*Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation, et leurs annexes (garages, abris de jardin, piscine...).*

*Le stationnement des caravanes sur les espaces communs est interdit, quelle qu'en soit la durée.*

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB3).

*Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 12 (stationnement).*

*Les accès véhicules aux lots sont imposés sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).*

*Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot. Le regroupement des accès au droit des limites séparatives des lots 6 et 7, 8 et 10 a également été recherché.*

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

#### 4.01 - EAU

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB4.1) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

#### 4.02 – ELECTRICITE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB4.2) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

#### 4.03 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées :

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB4.3a) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

##### b) Eaux pluviales

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB4.3b) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

*En cas de demi-niveau, le concepteur devra s'assurer des possibilités de raccordement aux réseaux eaux pluviales et eaux usées (sans relevage).*

## ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

*La réunion en une même main, pour une seule construction, de deux lots contigus est interdite.*

*Toute subdivision en vue de l'édification d'une nouvelle construction, est interdite.*

*Une seule construction principale est autorisée par lot.*

## ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB6).

*Les constructions principales doivent être implantées sur les lots 10 et 14 dans les périmètres constructibles tels qu'ils figurent sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a) joint au présent permis d'aménager.*

*Au moins 40% de la façade la plus longue de la construction principale (hors garage s'il est accolé) devra être implantée dans les bandes d'accroche telles qu'elles figurent sur certains lots (lots 6, 7 et 8) (voir plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)).*

*Dans tous les cas, les prescriptions prévues à l'article 12 (stationnement) devront être respectées.*

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### *7.01 - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES*

*Les constructions principales peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives (en respectant le périmètre constructible, s'il est imposé (lots 10 et 14))*

### 7.01-1 Garages

*Les garages doivent être considérés comme une « partie » de la construction principale. A ce titre, ils doivent respecter la même réglementation.*

*Les garages seront :*

- *soit compris dans le corps de la construction principale,*
- *soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.*

*Les garages auront une surface suffisante pour y assurer en permanence le stationnement d'un véhicule.*

### **7.02 - BATIMENTS ANNEXES**

#### 7.02.1 - Abris de Jardin :

*Il est autorisé un abri de jardin par lot.  
Sa superficie devra être inférieure à 15m<sup>2</sup>.*

*Lorsqu'ils ne seront pas incorporés ou accolés à la construction principale, leur implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale, et en limites séparatives aux angles du lot.*

*Leur implantation pourra se faire en dehors du périmètre constructible (cas des lots 10 et 14).*

#### 7.02.2 - Piscines :

*Les piscines pourront être implantées en tout endroit du lot, mais une marge de recul de 3,00 m devra être respectée par rapport aux limites séparatives et à l'alignement des voies et espaces communs.*

#### 7.02.3 - Pompes à chaleur :

*Les pompes à chaleur devront rester proches du volume de la construction principale et ne pourront pas être implantées en limite séparative afin de permettre l'implantation d'une haie.*

*Toute construction ne doit, en aucun cas, modifier la hauteur du terrain naturel au droit des limites séparatives ou alors assurer le soutènement des terres sans débords, fondations, talus, ainsi que ne pas nuire au ruissellement des eaux de surface sur les parcelles mitoyennes.*

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB8).

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB9).

*L'emprise au sol des constructions de toute nature, y compris les bâtiments annexes, ne pourra excéder 50 % de la surface du terrain ou de l'unité foncière.*

*Les abords (soutènement, emmarchements, talutages, ...) devront impérativement faire l'objet d'une étude approfondie et figurer clairement sur le dossier de demande de Permis de Construire.*

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.01 - DISPOSITIONS GENERALES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB10.1).

### 10.02 - HAUTEUR ABSOLUE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB10.2).

*La hauteur d'égout à considérer est la rencontre du nu de la façade et du dessus de la couverture.*

*La hauteur maximale des abris de jardin est de 2,50m à l'égout du toit.*

*La hauteur maximale des abris de jardins construits en limite séparative ne peut dépasser 3,50 m à l'aplomb de cette limite.*

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.01 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB11.1).

*Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) et les réserves d'eaux pluviales doivent être enterrées. A défaut, elles devront être intégrées dans le volume de la construction principale.*

*L'adaptation des constructions au terrain se réalisera sans modifier sensiblement le relief naturel du terrain et ce, afin d'assurer une bonne intégration dans l'environnement. Les talus éventuels seront plantés de haies bocagères ou en enrochements végétalisés ou en murets ne dépassant pas le terrain fini.*



## 11.02 - TOITURES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB11.2).

### Capteurs solaires et vérandas

*La pose des panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires devra s'intégrer dans la couverture du bâtiment (la pose en surépaisseur étant interdite).*

### Paraboles

*Les antennes TV, plus particulièrement les paraboles, devront être posées sur le versant le plus discret et intégrées à la construction. L'implantation sur les façades sur rue est interdite.*

## 11.03 - FAÇADES

### 1 -Aspect

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB11.3a).

*Les entourages des baies ou chaînages d'angles identiques seront traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade.*

*Le niveau à rez-de-chaussée ne sera pas traité comme un soubassement même si celui-ci n'est qu'à usage de garage ou de dépôt (unité de matériau du sol à l'égout du toit).*

*Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses ou pleines, parpaings, carreaux de plâtres, etc...) sauf si leur appareillage fait l'objet d'un effet recherché et d'un jointoiement soigné.*

*Les enduits seront grattés ou talochés, de teinte naturelle et de couleur respectant la palette des couleurs définies ci-après. Ils seront de préférence au mortier de chaux naturelle. Le blanc pur est interdit.*

*Les peintures éventuelles des façades seront de teintes neutres et discrètes, assorties aux enduits. Les couleurs vives peuvent être autorisées sur des surfaces inférieures à 10% de chaque façade concernée. Le blanc pur est interdit.*

*Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre suivant leurs techniques propres et sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.*

*Les matériaux composites de façade sont autorisés (exemple : panneaux TRESPA).*

*Les imitations de matériaux naturels : fausses pierres, faux marbres, faux pans de bois, faux joints d'appareils, etc... sont interdits.*

*Les abris de jardin seront édifiés :*

*-soit avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale, s'ils y sont incorporés ou accolés,*

*-soit en bois, ou en agglomérés avec bardage bois, s'ils sont isolés.*

*L'architecture des constructions sera simple, les colonnes (de type grec ou américain), cariatides sont interdites.*

*Les architectures exotiques de type chalet, maison régionale basque, vendéenne, yourte, etc... sont interdites.*

*L'aménagement d'une habitation dans un container (de type container de transport logistique) est interdite.*

## 2 -Ouvertures

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB11.3b).

## **Teintes des enduits**

Brun Clair

Brun

Cendre Beige Clair

Ocre Doré

Beige

Grege soutenu

Doré Clair

Brun Foncé

Ocre Orange

Beige Ocre

Beige Clair

Terre Beige

Pierre Rosée

Ocre Rompu

Beige Grisé

Cendre Beige Foncé

## 11.04 – CLOTURES

*Les clôtures ne sont pas obligatoires mais leur édification est soumise à déclaration.*

*Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.*

*a) en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile (interne et externe au lotissement rue des Chapelles et des Trois Croix).*

*En aucun cas, les grillages ne devront être visibles depuis la voie. S'ils sont envisagés, ils seront obligatoirement réalisés en arrière de la haie à 0,50 m minimum de l'axe de celle-ci, et seront réalisés aux frais des acquéreurs.*

*Les clôtures seront constituées par une haie vive d'essences locales formant écran, d'une hauteur de 1,60 m maximum et d'une largeur de 1,00 m comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée en Domaine Privé par le lotisseur.*

*Pour la constitution de la haie en bordure des voies ouvertes à la circulation, le Lotisseur réalisera à sa charge, et en Domaine Privé sur chaque lot :*

- le terrassement d'une bande plane de 1,00m de largeur comptée à partir de la limite de propriété,*
- la mise en place d'une bâche sur cette bande,*
- et la plantation d'une haie vive d'essences locales (liste exhaustive fournie dans la pièce PA10b).*

*Les acquéreurs seront responsables de l'entretien de cette haie et devront, à l'expiration du délai de garantie de reprise qui pourrait être accordé par le fournisseur, en assurer la pérennité.*

*Dans le cas où la haie serait doublée d'un grillage ; les dispositions suivantes devront être respectées :*

- hauteur maximale : 1,20m.*
- retrait minimum : 0,5 m par rapport à l'axe de la haie*
- couleur verte (poteaux également)*

*Les coffrets Erdf seront incorporés dans les haies de façade sur rue.*

***b) clôtures en limites séparatives :***

***Ces clôtures seront à la charge des acquéreurs.***

***Si elles sont envisagées, elles seront constituées, par une haie vive d'essences locales, d'une hauteur maximale de 2,00m, doublée ou non par un grillage plastifié vert foncé posé sur poteaux en fer à « T » peints en vert foncé, d'une hauteur maximale de 1,50m.***

***Cette haie sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs. Pour la constitution de la haie, les végétaux devront être choisis dans la liste non exhaustive définie par le Lotisseur et prévue dans l'annexe au règlement (pièce n°PA10b).***

***c) L'emploi des plaques et poteaux en béton préfabriqués est interdit dans tous les cas.***

***d) des portails éventuels seront réalisés en bois ou métal peints, en harmonie avec les matériaux de façade, et d'une hauteur de 1,20m au maximum.***

## ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB12).

*Il devra être réalisé deux emplacements de stationnement non clos sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5.00 m en bordure de voie pour permettre l'accès direct à ces deux emplacements. La profondeur de cette zone de stationnement sera au minimum de 5.00 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.*

*L'accès à ces deux emplacements correspondra à l'unique accès automobile au lot.*

## ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACE BOISE CLASSE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (Article UB13) et à l'annexe au règlement joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA10b).

*Les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) et les réserves d'eaux pluviales doivent être enterrées. A défaut, elles devront être intégrées dans le volume de la construction principale.*

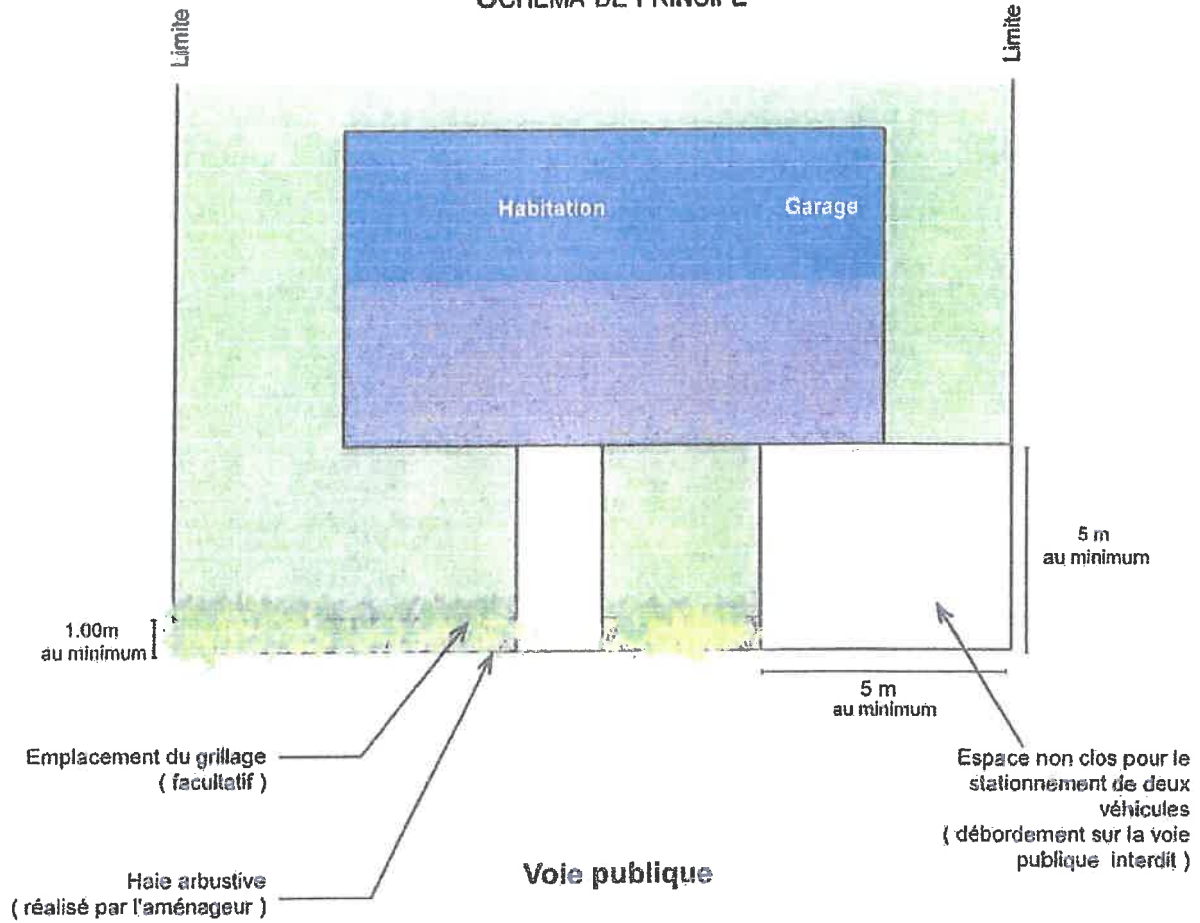
*Les marges de recul par rapport aux alignements des voiries du lotissement seront traitées en espaces verts pour 50 % au moins de leur surface. Elles intégreront également l'accès garage et piéton de la construction, particulièrement soignées afin d'apporter un environnement de qualité aux espaces communs.*

### 13.01 - SERVITUDES

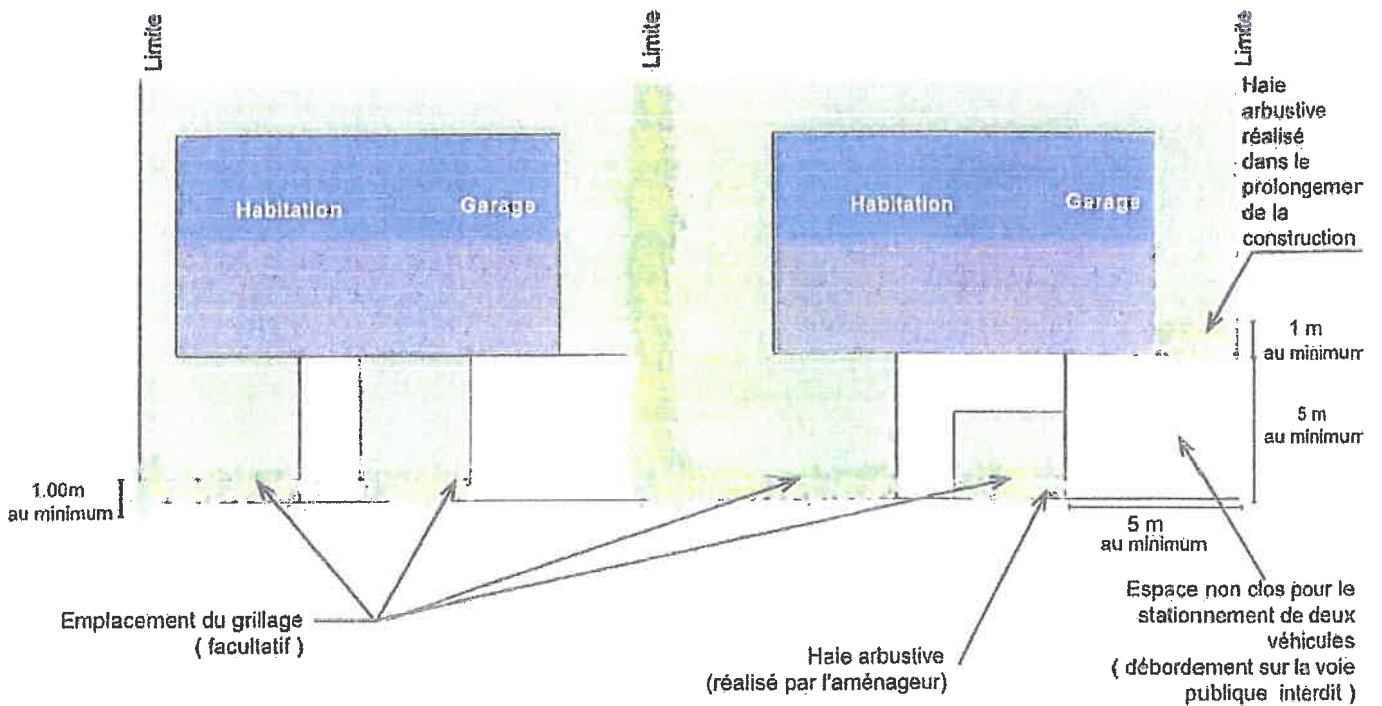
*Dans le cas de servitudes de canalisations le terrain grevé pourra être planté d'arbustes ; les plantations d'arbres-tiges ne pourront être réalisées à l'intérieur de la zone de servitude et à moins d'1 mètre de la limite de cette zone. En cas de non respect de cette clause, les dommages subis par les canalisations proprement dites ou dans le cadre de travaux sur les canalisations par les végétaux seront supportés par le contrevenant.*

# AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE ENTRE LES VOIES ET L'HABITATION

## SCHEMA DE PRINCIPE



## AUTRES PROPOSITIONS D'AMÉNAGEMENT



### SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

#### ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le terrain destiné à lotir est compris dans la zone TAuh, du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de SAINT GERMAIN LE FOUILLOUX, secteur dans lequel il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).

La surface Hors Œuvre Nette (S.H.O.N.) maximale retenue sur l'opération sera de 3 000 m<sup>2</sup>.

Elle sera répartie entre les lots selon le tableau suivant :

**TABLEAU DE REPARTITION DE LA SHON**

N° LOTS	Surface (m <sup>2</sup> env.)	SHON maxi
1	692	300
2	649	300
3	688	300
4	540	300
5	780	300
6	807	300
7	667	300
8	609	300
9	652	300
10	517	300
<b>SHON TOTALE</b>		<b>3000</b>

#### ARTICLE 15 - NOTAIRE

*Le présent règlement sera déposé en l'étude du Notaire désigné par le Lotisseur.*

Fait à LAVAL le 13 Octobre 2011

LE LOTISSEUR  
SOFIAL

SELARL ELIZALDE & Associés.



Représentée par  
Francck LE BOULANGER,  
Géomètre-Expert-foncier Associé

CONTANT Xavier   
ROUPE LELIEVRE  
Agence Commerciale  
1 rue Charles Fabry  
72013 LE MANS CEDEX 2  
Tél. 02 43 43 79 60 - Fax 02 43 43 79 61  
SAS au capital de 2 100 000 €  
RCS Paris B 392 042 040