

Maître d'ouvrage

Commune de BAZOGES-EN-PAILLERS

Quartion d'habitation
" Les Mottais"
TRANCHE 2

PERMIS D'AMENAGER

PA10

REGLEMENT

JUIN 2024

URBANISME
**VOIX
MIXTES**
& PAYSAGE

AGENCE VOIX MIXTES
Urbanisme et Paysage
1, Place de l'Europe
44400 Rezé
Tél : 02 51 70 50 99
e-mail : contact@voixmixtes.fr

SAET
Société d'Aménagement et
d'Etudes Techniques

S.A.E.T.
Bureau d'études VRD
33, bd Don Quichotte
85000 LA ROCHE SUR YON
Tél : 02 51 62 61 76
e-mail : saet-85@wanadoo.fr

urbanisme & paysage

OBJET DU REGLEMENT

ARTICLE 1.1 - OBJET DU REGLEMENT

Le présent règlement ne s'applique qu'aux espaces privatifs ; il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement d'habitation "LES MOTTAIS" tranche 2, situé sur la Commune de BAZOGES EN PAILLERS cadastré Section C Numéros 1 746 p pour une contenance cadastrale de 13 411m² environ.

Tel que le périmètre en est défini au plan de l'emprise et autres documents graphiques joints au dossier de Permis d'Aménager.

ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BAZOGES EN PAILLERS, à savoir le PLUIH, arrêté le 19 décembre 2019.

Le règlement doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les surfaces indiquées sur les documents sont graphiques et ne seront définitives qu'après bornage.

Autorisation de construire :

Aucune construction de quelque nature qu'elle soit ne pourra être entreprise avant la délivrance du permis de construire ou de la déclaration préalable, conformément à l'article L 421-2 du Code de l'Urbanisme.

Aucun permis de construire ne peut être accordé pour les constructions non conformes aux prescriptions du présent règlement de lotissement.

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (article L 441-2 du Code de l'Urbanisme).

Modification du lotissement :

Conformément à l'article L 442-10 du Code de l'Urbanisme, toute demande de modification de l'arrêté du permis d'aménager ou des pièces annexes doit recevoir l'accord des deux tiers des propriétaires détenant au moins trois quarts de la superficie du lotissement, ou celui des trois quarts des propriétaires détenant au moins deux tiers de ladite superficie, avant d'être adressée à l'autorité compétente.

Modification des lots :

- La division des lots en deux ou plusieurs parties en vue d'y édifier des constructions distinctes est interdite.
- Le rassemblement de deux lots est interdit.

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

Les espaces du Lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante:

- espaces communs
- terrains privatifs cessibles

ARTICLE 2.1 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL AUTORISES

- Sont autorisées les occupations et utilisations du sol ci-après :
- Les constructions à usage d'habitation sans sous-sol et sans plancher enterré, ainsi que leurs annexes liées ou non à l'habitation (abri de jardin, garage, piscine,...).
- L'activité professionnelle à domicile avec la création de stationnement en adéquation avec les besoins.
- Un logement par lot est autorisé pour les parcelles numérotées de 1 à 21. Les îlots A et B accueilleront chacun 2 logements, ils seront obligatoirement avec un étage dans l'îlot B.

ARTICLE 2.2 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

- Tout ce qui n'est pas autorisé à l'article 2.1 est interdit et notamment :
- Les constructions à usage agricole ou industriel.
- Les dépôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement non mentionnées à l'article 2.1.
- Le stationnement des caravanes, quelle qu'en soit la durée.
- Les terrains de campings et de stationnement de caravanes.
- Les parcs résidentiels de loisirs.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules.
- Les garages collectifs de caravanes.
- Les carrières.
- Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis ou non à autorisation ou à déclaration.
- Les constructions de caractère précaire, réalisées en matériaux disparates.
- Les affouillements, exhaussements du sol qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction.

ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

La desserte du lotissement s'effectuera à partir du chemin des Mottais.

- L'ensemble de la voirie est porté sur les documents graphiques qui délimitent l'espace collectif.
- Elle aura les emprises fixées à ces documents.
- Chaque propriétaire est tenu d'établir les seuils à l'alignement de la voie publique à un niveau supérieur à la chaussée.
- Le niveau des seuils des futures constructions devra respecter un niveau de seuil maximum au droit de la porte d'entrée de 30 cm par rapport au niveau naturel ou de la voirie au droit du lot, ou au niveau de seuil minimum de la porte d'entrée correspondant au terrain naturel.
- Les accès automobiles sont obligatoires aux endroits mentionnés au plan de masse.

ARTICLE 2.4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le raccordement aux réseaux publics est obligatoire.

ARTICLE 2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS

Les lots numérotés sont définis sur les plans annexés.

Les lots sont numérotés de 1 à 21 et les îlots A et B, ils sont destinés à recevoir des constructions autorisées à l'article 2.1 du présent règlement. Le lot V, correspondant à la voirie et aux espaces publics liés à la voirie, pouvant recevoir des plantations, des cheminements et des noues pour la régulation des eaux pluviales. Le lot V peut recevoir des équipements collectifs, tels qu'un poste de transformation électrique, des dispositifs de régulation des eaux pluviales, ...

ARTICLE 2.6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions principales, y compris les garages, devront s'inscrire dans les zones définies au plan de composition.

ARTICLE 2.7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront respecter les indications portées sur le plan de composition.

En l'absence d'indication (obligation de mitoyenneté), si la construction possède un étage, celui-ci ne sera autorisé qu'à partir de trois mètres de la limite latérale ou du fond de la parcelle.

Les piscines (couvertes ou non) ne pourront pas s'implanter en limites séparatives.

ARTICLE 2.8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sur les lots libres numérotés de 1 à 21 ainsi que les lots réalisés au sein des îlots a et B, trois constructions en volume seront autorisées sur chaque lot :

- l'une à usage principal d'habitation,
- les deux autres à usage d'annexe, sous réserve que la surface de chacun de ces bâtiments n'excède pas 30 m² d'emprise au sol, et une annexe supplémentaire s'il y a construction d'une piscine.

• Lorsque ces constructions annexes telles que garages, remises, abris de jardin...etc. ne sont pas incorporées ou jointes au bâtiment principal, les implantations des constructions devront permettre de profiter au maximum des apports solaires, du vent et de l'éclairage naturel.

• Les abris de jardin doivent être implantés à l'arrière de la construction principale.

Ces constructions feront, quelle que soit leur importance et selon la réglementation en vigueur, l'objet soit d'une demande de permis de construire, soit d'une déclaration préalable et devront respecter les zones d'implantation obligatoire pour la construction principale ainsi que les zones non constructibles figurant au plan de composition.

ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des surfaces imperméabilisées (construction, terrasse, aire de stationnement,...) ne devra pas excéder 75 % de la surface totale du lot.

ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les constructions seront à rez-de-chaussée + un étage maximum pour les lots numérotés de 1 à 21 et l'îlot A. L'îlot B porte une obligation de créer des logements avec un étage.
- La hauteur maximale mesurée à l'égout des toitures n'excédera pas 6,00 m par rapport à la cote moyenne du sol naturel sous l'emprise de la construction. La hauteur est mesurée au point médian en cas de terrain en pente.

ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Dispositions générales

- Tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisant permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit, notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.
- Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, abris de jardin, locaux professionnels devront être en harmonie avec le bâtiment principal.
- L'ensemble sera d'expression traditionnelle ou contemporaine et devra présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.
- La dominante architecturale doit rester parallèle ou perpendiculaire aux limites des lots.
- Les murs aveugles apparents devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.
- Les murs, les clôtures, les plantations, les bâtiments annexes feront l'objet de la même attention du point de vue de leur intégration dans l'environnement.
- L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduits (brique creuse, parpaings, carreaux de plâtre et panneaux d'agglomérés etc....) est interdit.
- Les constructions sur buttes rapportées sont interdites. Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.
- Les équipements techniques liés à la gestion énergétique (citerne à gaz, pompes à chaleur, climatiseur,...) ne devront pas apparaître directement à la vue depuis l'espace public. Des dispositifs d'intégration en matériaux durables ou plantations de végétaux pourront être utilisés.
- Le plan individuel du lot dressé par le géomètre devra être obligatoirement utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire.

Les capteurs solaires, les panneaux voltaïques et tout dispositif répondant à des contraintes environnementales seront intégrés dans la toiture, de préférence au faîtage et seront axés par rapport aux ouvertures de la façade.

2.11.1 Architecture contemporaine

Des architectures de « composition contemporaine affirmée » pourront être autorisées. Dans ce cas, les propriétaires contacteront le conseiller du CAUE avant le dépôt de leur demande de permis de construire, pour examiner la faisabilité architecturale de leur projet au regard du présent règlement.

L'architecture proposée devra parfaitement s'insérer dans le milieu bâti ou naturel existant. Des matériaux modernes pourront être utilisés si le projet de construction les justifie. Ils ne seront pas employés en imitation de matériaux traditionnels, leur matière et leur couleur devront permettre une parfaite intégration de la construction. Les matériaux brillants ou de couleur vive sur de grandes surfaces sont interdits.

2.11.2 Architecture d'inspiration traditionnelle

- Maçonneries :

Elles s'harmonisent avec les couleurs des maçonneries anciennes existantes. Sont interdites les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois, etc.... ainsi que l'emploi à nu de matériaux préfabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (parpaings, briques creuses, etc....).

Les murs séparatifs, et les murs aveugles apparents d'un bâtiment devront avoir un aspect s'harmonisant avec celui des façades.

- Revêtement des façades :

Les enduits sur maçonnerie pourront être teintés dans la masse, de finition talochée ou grattée, et présentant un aspect similaire à un enduit réalisé à la chaux grasse teintée par le sable. Ces enduits pourront également être peints, sous réserve du respect de la nuance ci avant (tons blanc cassé, sable clair). Le bois peint ou naturel, en façade et pignons est autorisé. Les bardages en tôles galvanisées sont interdits.

- Toitures :

Les couvertures en tuiles seront de type demi-rondes à dominante rouge ou de teinte mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage. Dans ce cas, la pente de la toiture sera comprise entre 30% et 35%

Les toitures en tôles galvanisées, en tuiles de couleur différentes à celle susvisée ou en ardoises sont interdites.

- Sous-sols :

Les sous-sols sont interdits sur l'ensemble du lotissement.

Les constructions sur buttes rapportées ne sont pas admises.

Les remblais ne devront pas dépasser une hauteur de 60 cm.

- Annexes :

Les locaux annexes, tels que garages, buanderie, etc., devront être en harmonie de ton et d'aspect avec la construction principale. Les abris de jardin seront en harmonie avec la construction principale.

- Mode de chauffage :

En cas de chauffage solaire, le type de couverture sera examiné au niveau du permis de construire.

2.11.3 Les clôtures

Pour les lots de 1 à 6, les acquéreurs s'engagent à maintenir et entretenir la haie mixte plantée par le lotisseur en fond de leurs parcelles.

Pour les lots 20 et 21 les acquéreurs s'engagent à maintenir et entretenir la haie bocagère située en limite Est.

Toute réalisation de clôture sera soumise à la réglementation en vigueur sur la commune de BAZOGES EN PAILLERS, règlement du PLUIH.

La clôture sera réalisée en toute propriété ou en mitoyenneté avec l'accord du riverain.

Les clôtures en éléments de béton moulé non qualitatif, plaques d'aggloméré non enduit ou tôles ondulées métalliques sont interdites. L'emploi de filets brise-vent et film plastifié vert ou toute autre couleur est interdit.

L'emploi à nu, en parement extérieur de matériaux destinés à être enduit (briques, parpaings etc....) est interdit.

Les coffrets de branchement Enedis et autres coffrets communs d'alimentation devront être incorporés à la clôture dans un muret technique d'une hauteur de 1.20m maximum. La boîte aux lettres pourra y être intégrée.

ARTICLE 2.12 – STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques et correspondre aux besoins des constructions. Pour chaque lot, il devra être réalisé au moins deux places de stationnement par logement, constituées :

. D'un emplacement privatif de 2 stationnements ; non-clos et ouverts sur la voie publique de deux stationnements, dont les dimensions minimales sont portées sur le plan de composition. Cet emplacement, obligatoire, devra être réalisé conformément au plan de composition.

Pour la construction de logements locatifs bénéficiant de prêt aidés par l'état, il est exigé une place par logement. Le stationnement sur les espaces verts publics est interdit. Dans le cas d'exercice d'une activité à domicile libérale ou assimilée, des emplacements de stationnement privatif supplémentaires correspondant aux besoins pourront être imposés au niveau du permis de construire. Ils seront réalisés à l'intérieur de la parcelle.

ARTICLE 2.13 - PLANTATIONS

Le terrain hors de l'assiette de la construction devra être aménagé de façon à assurer à l'ensemble un aspect satisfaisant, et respecter la richesse bocagère des paysages environnants.

Les haies seront mélangées, elles pourront varier de la haie libre de type bocager, à la haie semi ornementale avec une très nette prédominance des végétaux feuillus pouvant être persistants.

Les haies monospécifiques de thuyas, de cupressus de laurier et autres espèces similaires sont extrêmement déconseillées, **elles sont interdites** en façades, le long des voies ouvertes à la circulation des véhicules.

Les haies constituées d'une seule essence et/ou de conifères sont interdites.

ARTICLE 2.14 - POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher, telle que définie par l'article R112.2 du code de l'urbanisme, maximale autorisée est de 220 m² par lot libre et 336m² pour l'îlot A et 338m² pour l'îlot B. Une surface de plancher de 900 m² est réservée pour d'éventuels besoins complémentaires et sera répartie le cas échéant par le maître d'ouvrage.

ARTICLE 2.15 - SERVITUDES DIVERSES

Il peut être placé sur la voie des installations d'intérêt commun (candélabres, poteaux, etc...). Les propriétaires ou ayants-droits doivent accepter sans indemnité, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun. Toutes modifications de ces ouvrages sont à la charge des demandeurs. Certains acquéreurs de lot devront supporter, sur leur parcelle, le positionnement des coffrets communs d'alimentation (Enedis., fausse coupure, étoilement, éclairage, ...). Ce coffret sera juxtaposé au coffret de branchement Enedis, télécom, Gaz privé et intégré à la clôture. Les lots concernés seront définis après étude détaillée des différents réseaux par les services concessionnaires.

Nul ne peut s'opposer à l'écoulement naturel des eaux provenant des fonds supérieurs.

ARTICLE 2.16 - TAXES

Les acquéreurs seront assujettis aux taxes applicables dans la commune.

ARTICLE 2.17 - SYNDICAT DES ACQUEREURS

En application du décret n° 77-860 du 26 Juillet 1977, il n'est pas prévu d'association syndicale, le lotisseur étant la collectivité locale.

ARTICLE 2.18 - ADHESION AUX PRESENTES

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.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité pour un lotissement voisin ou une extension du présent lotissement ou pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêts collectifs d'utiliser les voies de celui-ci aussi bien pour la pose de réseaux que pour la circulation des véhicules.

ARTICLE 2.19 - OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Les acquéreurs des lots doivent obligatoirement déposer une demande d'autorisation d'urbanisme auprès de la mairie de Bazoges en Paillers pour tout projet de construction et de travaux.

Il est par ailleurs recommandé aux acquéreurs des lots, de prendre contact auprès de l'architecte conseil du C.A.U.E., les conseils de celui-ci étant gratuits.

Fait à BAZOGES EN PAILLERS, le
Le lotisseur