

Commune de BAZOUGES CRÉ SUR LOIR

Aménagement du lotissement « LA HERSE » Viabilisation de 9 lots libres et d'un ilot pour 6 logements locatifs BAZOUGES CRÉ SUR LOIR

PA10 - RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

Date : 29-01-2021

PA

1046

ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE
SARTHE HABITAT

158 avenir Bollée CS 81933 - 72019 LE MANS CEDEX 2
☎ 02 43 43 72 72

MODIFICATIONS

MAÎTRISE D'ŒUVRE

BET SO.DE.REF Bureau d'études VRD Mandataire

Bureau de l'Océane - BP 10 - Rue Lucien Chaserant - 72650 ST SATURNIN
☎ 02 43 51 10 28 – 6 02 43 25 40 15 ✉ sarthe@soderef-dev.fr

AVENIR 24 architecture Cotraitant

24 rue de l'Avenir – 72100 LE MANS
☎ 02 43 81 43 21 ✉ avenir24.accueil@orange.fr

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 située rue des Aigrettes. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de BAZOUGES CRÉ SUR LOIR.

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 BAZOUGES CRÉ SUR LOIR.

Pour l'édification d'une clôture, les propriétaires des lots devront obligatoirement déposer une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de BAZOUGES CRÉ SUR LOIR, si celle-ci n'est pas gérée dans le Permis de Construire.

CARACTÈRE 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 m ²	Emprise au sol maximum autorisée m ²	Surface de plancher maximum autorisée m ²	Nombre de logements maximum autorisés
1	534	240	270	1
2	526	240	265	1
3	522	235	260	1
4	528	240	265	1
5	471	215	235	1
6	493	225	250	1
7	480	215	240	1
8	569	255	285	1
9	497	225	250	1
Macro-lot	1 190	655	715	6
Total	5 810	2 745	3 035	15

Les surfaces définitives seront données par le plan de vente de chaque parcelle

La réunion de 2 lots contigus pour la construction d'un seul logement n'est pas autorisée.

DISPOSITIONS PARTICULIÈRES

Toutes les règles du règlement d'urbanisme en vigueur sont opposables sauf l'article concernant les clôtures.

Clôtures

Préambule :

Les clôtures doivent être en priorité végétalisées et permettre le passage de la petite faune locale.

Les murs bruts (parpaing, béton...) non conçus pour être laissés apparents doivent être enduits.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain.

Pour ces raisons ils doivent :

- Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;
- S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes d'aspect et de couleurs des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des lieux avoisinants.

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- En évitant la multiplicité des matériaux ;
- En recherchant la simplicité des formes et des structures ;
- En s'harmonisant avec les clôtures adjacentes du même alignement.

Les clôtures doivent être composées :

En limites de voie ouvertes à la circulation automobile et emprises publiques :

- Soit d'un muret plein en pierre de pays ou enduit, d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm, surmonté ou non d'un dispositif à claire voie (ajouré), de barreaudage, de lisse, d'un grillage ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50 m. Il peut être doublé d'une haie arbustive d'essences locales, et doit l'être dans le cas d'un grillage.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 1,50m.
- Les portes et portails et leurs piliers ne doivent pas dépasser la hauteur des clôtures.

Sur les limites séparatives :

- Soit d'un mur traditionnel en pierre de pays ou d'un mur plein enduit d'une hauteur maximum de 2,00 m.
- Soit de haies vives d'essences locales, doublées ou non de grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire voie dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.
- Soit de panneaux de bois, lisse, clôture végétale tressée ou palissée, etc. dont la hauteur totale ne peut dépasser 2,00 m.