

Département : **SARTHE**

Commune : **CHAUFOUR NOTRE DAME**

Localisation : **Rue des Hérons / Cours du Petit Plessis**

Lotissement "Le Jardin du Plessis"

Maître d'ouvrage

SAS HOLGAS

Les Roseaux

53150 BREE

T:02.43.90.00.32

Maître d'oeuvre

Géomètre

Bureau d'études VRD

AIR & GEO
Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

74 avenue du Général de Gaulle - 72000 LE MANS
Tél. 02 43 81 47 28 / Fax. 02 43 81 70 54 / lemans@airegeo.fr

Modificatif n°1

**REGLEMENT
ECRIT**

PA 10a

Dossier : LM.043.2015_150259

Date : 22.07.2015

Fichier: LM.043.2015_150259-PA_MODIF1_PLAN-Ind0A.dwg

Modifié le :

Objet :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan d'Occupation des Sols des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

Un Cahier des charges du lotissement complète le présent règlement.

TITRE II - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, supplémentaires à celles du Plan d'Occupation des Sols, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 – SONT INTERDITS

Conforme à l'article en vigueur du POS.

ARTICLE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Conforme à l'article en vigueur du POS.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement.

Les accès aux lots 26, 29, 32 et 49 sont figés au règlement graphique.

Les autres accès aux lots sont donnés à titre indicatif au règlement graphique et auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 5.0 mètres de profondeur.

Les accès aux lots 26, 29 et 32 auront une largeur minimum de 4.0 mètres en façade sur 5.0 mètres de profondeur.

MODIF. 1

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme à l'article en vigueur du POS.

ARTICLE 5 – SURFACES ET FORMES DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

Un recul minimal de 5.0 mètres par rapport aux voies publiques devra être respecté pour la construction des garages.

Le reste de la construction et les annexes devront respecter un recul minimal de 3.0 mètres par rapport à la limite d'emprise publique.

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. L'implantation des constructions devra rechercher l'orientation la plus favorable possible en termes d'ensoleillement.

Pour satisfaire à ces prescriptions :

- Les orientations de façade principale des lots 1, 6 à 8, 11 et 12 fixées au règlement graphique, devront être respectées.
- Les lots 9, 10, 24 et 25 devront respecter une orientation de façade principale au choix entre les deux proposées au règlement graphique.
- Les lots 2 à 5 et 13 à 23 ont une accroche obligatoire sur la limite Nord de leur lot, telle que figurée au règlement graphique.

MODIF. 1

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

Dans la zone constructible hachurée orange, les constructions pourront s'implanter :

- soit en limite séparative,
- soit à une distance au moins égale à 3.0 mètres de la limite séparative.

L'implantation des constructions sur une ou deux limites séparatives latérales est admise.

La zone constructible hachurée bleu clair est exclusivement réservée à la construction des annexes dont la superficie n'excède pas 35 m² et dont la hauteur à l'égout du toit n'excède pas 2.5 mètres en limite séparative.

Cette zone est située en retrait d'un mètre de la limite entre l'opération et les parcelles riveraines et a une largeur de 2.0 mètres.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Une seule construction à usage d'habitation pourra être construite sur chaque lot. Cette disposition ne s'applique pas pour l'îlot social A.

ARTICLE 9 – POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE

Conforme à l'article en vigueur du POS.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les haies monospécifiques, les lauriers palmes, thuyas et cyprès sont à proscrire.

Enduits

Les couleurs d'enduits des constructions devront être de tonalités locales et s'harmoniser avec les constructions avoisinantes.

Les teintes des façades ne devront pas être de couleurs vives, de tons blanc ou crème.

Clôtures

Les clôtures ne devront pas dépasser 1.20 m de hauteur.

Les murets maçonnés sont autorisés dans les cas où un soutènement est indispensable. La hauteur maximale des murets sera de 0.50 m.

Ils pourront éventuellement être surmontés d'une clôture, dont l'ensemble ne dépasse pas 1.20 m de hauteur.

Les clôtures en poteau béton et/ou en plaque béton sont interdites.

En limite séparative latérale des lots, une haie arbustive pourra être plantée, à charge de l'acquéreur des lots. Cette haie pourra ou non être doublée d'une clôture grillagée montée sur potelets métalliques.

Cette haie, plantée et entretenue par les acquéreurs des lots, devra être composée de végétaux d'essences locales choisis parmi les suivants (liste non exhaustive) :

Deutzia, Eleagnus panaché, Eleagnus panaché, Forsythia.

ARTICLE 12 – OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

La zone d'implantation de l'accès au lot permettra du stationnement extérieur type parking du midi.

ARTICLE 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien des haies et arbres présents dans l'emprise de sa parcelle. En cas de suppression de plantation, il devra la remplacer par une plantation équivalente.

MODIF. 1

Les acquéreurs du lot 25, sur lesquels un arbre têtard est identifié au plan règlement graphique, devront obligatoirement conserver et entretenir ces plantations.

La plantation d'arbres hautes tiges sur l'emprise des lots est interdite, à l'exception d'un arbre fruitier par lot ne dépassant pas 6.0mètres à l'âge adulte.

ARTICLE 14 – FIXATION DU C.O.S.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.4.

ARTICLE 15 – DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans Objet.

REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La Surface Plancher Globale retenue sera de **9 990 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

Lot	Surface plancher (m ²)
1	200
2	160
3	160
4	160
5	160
6	160
7	160
8	160
9	160
10	180
11	180
12	170
13	180
14	180
15	180
16	180
17	170
18	170
19	170
20	170
21	170
22	180
23	180
24	200
25	200
26	200

Lot	Surface plancher (m ²)
27	200
28	200
29	200
30	200
31	200
32	180
33	180
34	170
35	170
36	180
37	180
38	200
39	200
40	180
41	200
42	180
43	170
44	170
45	180
46	200
47	180
48	180
49	200
50	200
51	200
Ilot A	750
Total	9 990