

ANNEXE

Vo pour être annexé  
A l'arrêté préfectoral  
en date du

10 MARS 2006

Par le Préfet et par délégation,

Le Chef du Service Prospective,  
Aménagement, Développement Durable,

**B. DESMAREST**



# LA FOSSE DE TIGNÉ (Maine et Loire)

## Lotissement communal " Le Clos du Poirier "

### REGLEMENT D'URBANISME

**SCP Benoît ONILLON – Emmanuel DURET**  
**Géomètres – Experts – Fonciers Associés DPLG**  
12 Allée Joseph Touchais – BP 75 – 49700 DOUÉ LA FONTAINE  
Tél. 02.41.59.10.33 – Fax 02.41.59.25.39

# SOMMAIRE

<b>OBJET DU PRESENT REGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>OPPOSABILITE DU REGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
<b>REGLEMENT .....</b>	<b>3</b>
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	3
Article 2 Occupations et utilisations du sol.....	3
Article 3 Accès et Voirie .....	4
Article 4 Desserte par les réseaux .....	4
Article 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile.....	4
Article 6 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives .....	4
Article 7 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété .....	5
Article 8 Hauteur des constructions.....	5
Article 9 Aspect extérieur .....	5
1. Généralités .....	5
2. Adaptation au sol.....	5
3. Façades.....	5
4. Toitures.....	5
5. Lucarnes et châssis de toiture.....	<b>Erreur ! Signet non défini.</b>
6. Menuiseries .....	6
7. Vérandas .....	6
8. Clôtures .....	6
Article 10 Stationnement.....	7
Article 11 Espaces libres et plantations.....	7
Article 12 Possibilités maximales d'occupation du sol.....	7

*Le présent règlement s'applique au lotissement communal " Le Clos du Poirier " situé sur la commune de la Fosse Tigné.*

## OBJET DU PRESENT REGLEMENT

*En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée dans la demande d'autorisation de lotissement .*

## OPPOSABILITE DU REGLEMENT

*Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.*

*Il doit être rappelé dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.*

*Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'Autorité Administrative.*

## REGLEMENT

*En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur la Commune de la Fosse Tigné, sous réserve des dispositions de l'article R 111-1 et leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux dispositions complémentaires ci-après :*

### Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

*Ce lotissement étant destiné essentiellement à la construction de maisons d'habitation, toute autre utilisation sous réserve de l'article 2 ci-après est interdite.*

### Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

*Les constructions à usage partiel de bureau, de service ou de profession libérale sont admises sous réserve qu'elles ne créent pour le voisinage aucune nuisance particulière (bruits, odeurs, dégâts, etc....).*

*Dans le cas d'activité professionnelle, un nombre de places de stationnement en rapport avec la fréquentation devra obligatoirement être prévu en dehors des espaces publics.*

### Article 3 ACCES ET VOIRIE

*Les lots seront desservis exclusivement par des voies nouvelles à créer.*

### Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

*Le programme des travaux prévoit la mise en place de réseaux assurant la desserte de l'ensemble du lotissement. Les travaux VRD seront réalisés en une seule tranche. Toutes les constructions nouvelles édifiées sur le lotissement devront être raccordées en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone.*

#### **Evacuation des eaux pluviales**

*Le constructeur devra assurer à sa charge les aménagements nécessaires à l'infiltration des eaux de pluie en réalisant les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain, conformément à la réglementation en vigueur.*

#### **Cas particulier des sous-sols :**

*Les sous-sols sont autorisés à condition qu'ils ne disposent pas d'un accès visible depuis les voies ouvertes à la circulation automobile.*

*D'une manière générale, le lotisseur ne peut garantir la possibilité de raccordement des sous-sols aux réseaux gravitaires. En conséquence, des évacuations par relevage pourront être nécessaires, à la charge des acquéreurs. Dans tous les cas, les acquéreurs supporteront seuls les inconvénients liés à la mise en charge toujours possible des réseaux d'assainissement. Il est en outre précisé que si les sous-sols éventuellement réalisés viennent à être inondés, les acquéreurs supporteront seuls les inconvénients résultant de l'inondation. Dans tous les cas, le lotisseur ne peut être tenu pour responsable des dégâts des eaux.*

### Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

*Les constructions (volume principal et annexes) devront respecter les zones non constructibles figurées sur le document graphique du présent règlement. L'orientation générale des constructions principales devra aussi être conforme aux orientations définies sur ce même document graphique.*

*Dans l'îlot A, les 2/3 des façades au minimum doivent être implantées à l'alignement.*

### Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

*– Les constructions (volume principal et annexes) devront être implantées conformément au règlement national d'urbanisme.*

## Article 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

*Les constructions non contiguës devront être distantes de 3 mètres minimum.*

## Article 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

*La hauteur d'une construction devra conduire à son insertion dans l'environnement.*

## Article 9 ASPECT EXTERIEUR

### 1. Généralités

*L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte*

- *Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants*
- *Aux sites*
- *Aux paysages naturels ou urbains*

### 2. Adaptation au sol

*La construction doit s'adapter à la topographie du terrain. Les buttes de terre, de plus de 0.6 mètre, rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler le soubassement sont interdites.*

### 3. Façades

*Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.*

*Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits (Chalet en rondins de bois...).*

### 4. Toitures

*Les couvertures doivent être réalisées en ardoise ou avec un matériau d'aspect similaire, à l'exception des matériaux "CHINGLE" dont l'emploi est interdit sur les constructions principales.*

*L'emploi de matériaux de substitution (bacs acier, Fibrociment, ...) de teinte bleu-schiste sont également autorisés pour les abris de jardin.*

## **5. Constructions annexes**

*Pour être autorisées les constructions annexes (garages, buanderie, abri de jardin, etc.) doivent être construites dans un souci de la qualité de mise en œuvre et de la tenue dans le temps, et être soit en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent, soit composés de bois traité à aspect mat.*

*Les éléments d'architecture étrangers à la région sont interdits (Chalet en rondins de bois...).*

## **6. Lucarnes et châssis de toiture**

*Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.*

*Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture. Ils doivent être de format vertical.*

## **7. Menuiseries**

*La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent et respecter le nuancier de Maine et Loire.*

## **8. Vérandas**

*L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.*

## **9. Clôtures**

*Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes de structures compliquées.*

*Les plaques de béton sont interdites.*

### **Clôtures sur voie**

*Elles seront constituées soit :*

- D'un mur plein d'une hauteur comprise entre 0.80 mètre et 1.50 mètre. Son arase devra être horizontale. Les murs en maçonnerie doivent être enduits sur les deux faces, leur teinte doit respecter le nuancier départemental.*
- De grillage d'une hauteur maximale de 1.50 mètre tendu sur des poteaux. L'ensemble des éléments devra être en acier galvanisé plastifié vert (les poteaux en plastique ou en béton sont interdits). Ce grillage devra obligatoirement être doublé d'une haie vive, d'une hauteur maximale de 2 mètres, constituée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex : thuyas...) sont interdites.*

### **Clôtures en limite séparative :**

*D'une hauteur maximale de 2 m, elles seront constituées soit :*

- De murs en maçonnerie enduite sur les deux faces. Les murs ne devront pas dépasser de plus de 8 mètres, en longueur, la façade arrière de la maison.*
- De grillage tendu sur des poteaux. L'ensemble des éléments devra être en acier galvanisé plastifié vert (les poteaux en plastique ou en béton sont interdits). Ce grillage devra obligatoirement être*

doublé d'une haie vive constituée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex : thuyas...) sont interdites.

#### Clôtures en fond de lot :

D'une hauteur maximale de 2 m, elles seront constituées :

- De grillage tendu sur des poteaux. L'ensemble des éléments devra être en acier galvanisé plastifié vert (les poteaux en plastique ou en béton sont interdits). Ce grillage devra obligatoirement être doublé d'une haie vive constituée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex : thuyas...) sont interdites.

### Article 10 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Sur chaque lot, en plus d'un éventuel stationnement couvert, 2 places de stationnement devront au minimum être prévues. Dans tous les cas, les propriétaires sont tenus d'appliquer l'article 2 du présent règlement.

### Article 11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex : thuyas) et de lauriers sont proscrites.

### Article 12 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors Œuvre Nette maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 3 420 m<sup>2</sup>. Sa répartition est définie dans le tableau ci dessous.

LOT	Surface approchée en m <sup>2</sup>	SHON en m <sup>2</sup>
Ilot A	2050	1020
Ilot B	950	470
1	595	290
2	750	370
3	925	460
4	965	480
5	660	330