

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE
COMMUNE DE FORGES

**LOTISSEMENT
"LA MARSONNIERE"**

**REGLEMENT
MODIFICATIF N°4**

Avril 2015

Agence ECCE TERRA
8, rue du Bourg Joly - 49125 Tiercé
Tél : 02.41.42.84.08 Fax : 02.41.42.16.80
E-mail : info@ecce-terra.fr

Emmanuel DURET
Géomètre - Expert - Foncier - D.P.L.G
12 allée Joseph TOUCHAIS - B.P.75
49700 DOUE LA FONTAINE
Tél:02.41.59.10.33
Fax:02.41.59.25.39



■ **Caractère de la zone**

La zone du futur lotissement comprend des espaces naturels situés dans le centre bourg de Forges, à proximité de l'église et de la mairie. Cette zone s'étend sur 25 908 m².

Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à court terme.

Dans le lotissement, ce sera le règlement des zones 1AU du Plan Local d'Urbanisme qui s'appliquera, complété par le présent règlement :

■ **Objectif recherché**

Le futur lotissement destiné à l'habitat doit permettre la création d'un centre bourg en s'appuyant sur une Approche Environnementale de l'Urbanisme (démarche AEU) et une démarche de Haute Qualité Environnementale pour les constructions (démarche HQE®). Il s'agit donc de donner une place aux problématiques environnementales dans le projet d'aménagement, en introduisant des critères supplémentaires sur la composition d'ensemble et en garantissant la bonne traduction de ces objectifs dans la conception des bâtiments, visant une utilisation raisonnée des ressources et une maîtrise des charges (énergie, eau), une meilleure gestion des flux (déplacements, déchets), ainsi que la qualité et la richesse du cadre de vie (environnement sonore et climatique, paysage, biodiversité).

La création d'un véritable centre bourg passe également par une densification de la partie du lotissement située face à la mairie.

Pour garantir une qualité environnementale aux constructions qui seront implantées dans l'assiette foncière du lotissement de la Marsonnière, un cabinet d'architectes-conseils a été nommé par la commune. Les futurs acquéreurs ont donc l'obligation de consulter ce cabinet d'architectes Espace Temps pour élaborer leur projet de construction. Pour bénéficier au mieux de ces conseils, il est préférable que les acquéreurs contactent les architectes-conseils le plus en amont possible de leur projet.

Ainsi, le règlement doit-il intégrer des exigences environnementales et énergétiques dans le projet d'aménagement en cours, le but étant de contribuer à la qualité environnementale du projet et de définir les conditions favorables d'une harmonisation des constructions et du paysage urbain et d'une qualification et valorisation des espaces publics. De même, le règlement doit conduire à la densification du bâti face à la mairie.

Pour une meilleure compréhension du projet de lotissement, le périmètre est divisé en 4 secteurs réglementaires :

- *Secteur A* : il correspond à la partie densifiée afin de constituer un véritable cœur de bourg avec sa place et sa rue principale. Il englobe les lots 1, 2, 3, 4, 5, 25, 26, 27, 28 et 29.
- *Secteur B* : il se caractérise notamment par une clôture constituée d'un muret de 1,2 mètres surmonté d'une grille métallique traditionnelle. Il englobe les lots 6, 7, 8 et 9.

- *Secteur C* : il regroupe les parcelles plus grandes offrant un tissu moins dense, situées vers l'espace rural. Il englobe les lots 10, 11, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20 et 21.
- *Secteur D* : il matérialise les parcelles sur lesquelles une marge de recul de 5 mètres minimum pour les constructions principales est imposée les façades de celles-ci seront implantées entre 5 et 10m de l'espace public. Il englobe les lots 22 et 23.

■ **Opposabilité du règlement**

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

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

Section I –

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS INTERDITES

Toute occupation et utilisation des sols est interdite, à l'exception des occupations et utilisations admises sous conditions particulières, dans l'article 2.

ARTICLE 2 LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES

Sont admises dans la zone du futur lotissement :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes,
- les installations techniques nécessaires à la mise en place d'équipements publics, sous réserve d'une bonne intégration dans le site,
- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils aient un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres,
- l'implantation de petites activités dans les bâtiments d'habitation (service, artisanat et profession libérale), sous réserve de stationnements suffisants et à condition de ne pas porter atteinte à la tranquillité du voisinage,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les vérandas et les piscines à la condition que celles-ci ne soient pas visibles depuis la voie publique.

Section II –

CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 ACCES ET VOIRIE

Les acquéreurs des parcelles fixent leur accès au lot librement.
Cependant, pour certains lots (lots 6, 7, 10, 11, 12, 15, 16, 17 et 18), des contraintes d'accès aux lots sont fixées par le plan réglementaire.

Dans tous les cas, il doit être situé de façon à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès.

ARTICLE 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 Eaux pluviales et usées

4.2.1 Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

4.2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Les eaux pluviales seront gérées à la parcelle par la mise en place de puisards ou de citernes de préférence souterraines.

Pour les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 600 m², la surface imperméable hors emprise de la construction principale et des annexes ne doit pas excéder 15% de la superficie totale de la parcelle.

Pour les parcelles d'une superficie supérieure à 600 m², la surface imperméable hors emprise de la construction principale et des annexes ne doit pas excéder 10% de la superficie totale de la parcelle.

4.3 Réseaux divers

4.3.1 Electricité

Les constructions seront raccordées en souterrain au réseau basse tension mis en place sur la zone. Ce raccordement se fera obligatoirement en souterrain jusqu'au coffret de branchement.

4.3.2 Téléphone

Toutes les constructions seront raccordées en souterrain au réseau téléphonique.

4.3.3 Chauffage et eau chaude

En vue de favoriser une utilisation rationnelle des ressources énergétiques et de prévenir, réduire ou supprimer les pollutions atmosphériques, les constructions peuvent être raccordées à un réseau de distribution de chaleur.

Dans le cas où les acquéreurs choisissent ce type d'énergies, les sous-stations nécessaires au fonctionnement du réseau de distribution de chaleur doivent être installées à l'intérieur de la construction principale.

ARTICLE 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

5.1 Dispositions générales

Les constructions doivent être implantées en respectant l'alignement obligatoire et les orientations (axe de faitage principal) définis par le plan réglementaire.

5.2 Dispositions complémentaires

Secteur A :

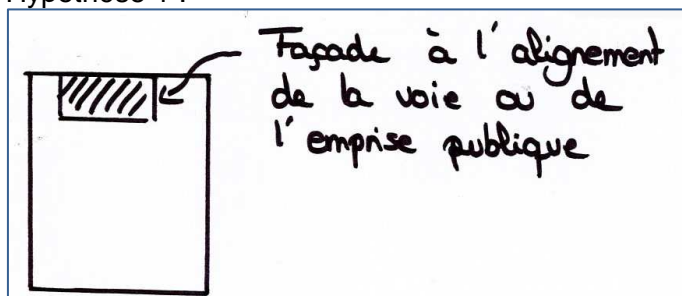
- Pour les lots 1, 3, 4, 5, 25, et 28, l'implantation de la construction principale se fera, façade sur rue, à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
- Pour le lot 2, l'implantation de la construction principale se fera :
 - à l'alignement pour au moins 40 % de la façade principale sur la place de la mairie, le retrait de la façade restante ne pourra pas excéder 3,00 m par rapport à l'alignement sur la place de la mairie
 - à l'alignement, pignon sur l'axe de desserte principale du lotissement.

- Pour les lots 27 et 29, l'implantation de la construction principale se fera pignon sur rue à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique.
- Pour le lot 26, l'implantation de la construction principale se fera
 - A l'alignement sur au moins 40% de la façade sur la place de la mairie
 - Le retrait de la façade restante ne pourra excéder 3,00 mètres par rapport à l'alignement de l'emprise publique.

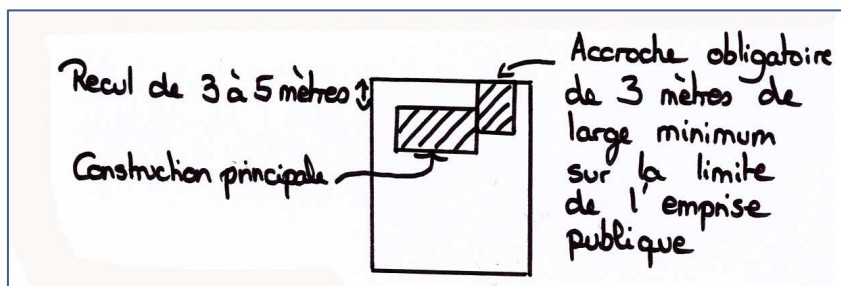
Secteur B :

- Pour les lots du secteur B, l'implantation de la construction principale se fera :
 - soit à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique
 - soit avec un recul compris entre 3 et 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie ou de l'emprise publique avec accroche obligatoire d'un élément de façade d'une largeur minimale de 3 mètres (habitation ou annexe) sur la limite de l'emprise publique.

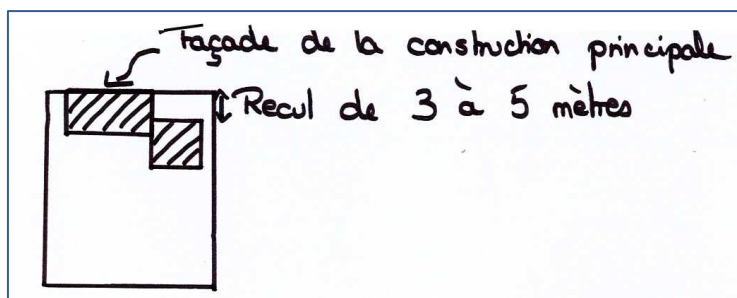
Hypothèse 1 :



Hypothèse 2 :



Hypothèse 3 :



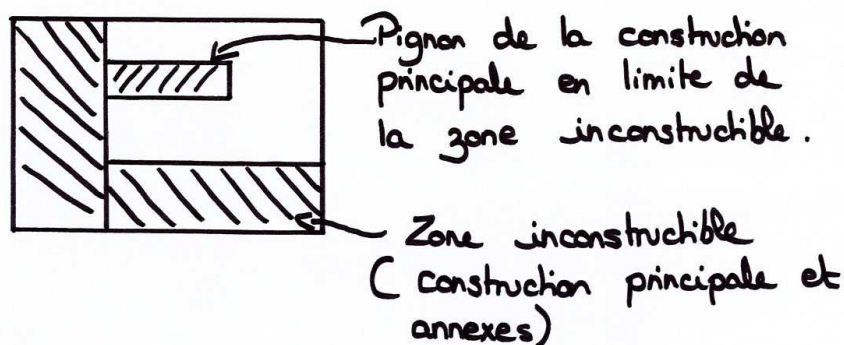
Secteur C :

- Pour les lots 10, 11, 12, 15, 16 et 17, les constructions (constructions principales et annexes) ne peuvent pas s'implanter dans une zone inconstructible matérialisée sur le plan réglementaire.

Dispositions complémentaires applicables aux lots 10, 11, 12, 16 et 17 :

Toutefois, pour ces lots, le pignon des constructions principales doit être implanté comme figurant sur le plan réglementaire.

Le pignon sur la limite de la zone inconstructible :



- Pour les lots 10 et 18, le pignon de la construction principale ou annexe accolée doit être implanté à l'alignement du mail, conformément au plan réglementaire.
- Pour les lots 13 et 14, il n'est pas fixé de règles d'implantation des constructions principales ou annexes par rapport aux voies.
- Pour les lots 19, 20 et 21, la façade des constructions principales doit être implantée en respectant un recul minimum de 6 mètres par rapport à l'emprise publique (voie ouverte à la circulation automobile) tel que matérialisé sur le plan réglementaire.

Secteur D :

- Pour les lots 22 et 23, l'implantation de toute ou partie de la façade sur rue de la construction principale se fera, façade sur rue, en respectant un recul compris entre 5 et 10 mètres par rapport à l'emprise publique.

Dispositions particulières applicables au lot 22 :

Le garage implanté sur le lot 22 devra obligatoirement être implanté à l'alignement de l'emprise publique tel que matérialisé sur le plan réglementaire.

5.3 Dispositions relatives aux annexes

Sauf dispositions réglementaires particulières, les annexes autres que les garages doivent s'implanter en arrière des constructions par rapport à l'emprise publique.

ARTICLE 6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Lorsque les constructions principales ne jouxtent pas la limite séparative, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit ($L >$ ou égale à $H / 2$) sans toutefois être inférieure à 3 mètres.

Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux bâtiments annexes non accolés d'une hauteur totale n'excédant pas 2.5 mètres à l'égout du toit ou au couronnement de l'acrotère d'une toiture terrasse.

ARTICLE 7 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

7.1 Dispositions générales

La cote altimétrique du rez-de-chaussée des constructions ne doit pas dépasser de plus de 20 cm la cote altimétrique du terrain naturel pris au point central de la construction. Le point central de la construction est défini comme l'intersection des diagonales du quadrilatère formant le corps principal de la construction.

La hauteur est mesurée à partir du sol naturel jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues.

7.2 Hauteur maximale

La hauteur modulaire des constructions ne peut pas excéder : R + 1 + combles.

Les constructions ne pourront pas excéder une hauteur de 10 mètres à l'axe de faîtage principal.

7.3 Hauteur minimale

Les constructions principales et annexes accolées devront avoir une hauteur d'au moins 3.25 mètres à l'égout du toit.

Les constructions à toiture de type terrasse ainsi que les annexes accolées aux constructions principales pourront être de hauteur moindre.

Dispositions particulières applicables aux lots 2 et 26 :

Les constructions principales devront respecter une hauteur minimale de 5.5 mètres à l'égout du toit ou au couronnement de l'acrotère d'une toiture terrasse.

ARTICLE 8 ASPECT EXTERIEUR : PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

8.1 Dispositions générales

Le permis de construire peut être refusé si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions devront s'intégrer au paysage environnant. 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.

La démarche environnementale sur le lotissement implique un traitement de qualité de l'ensemble des parties de celui-ci.

8.2 Façades

Les façades des constructions principales doivent être :

- enduites ; de teinte se rapprochant de la couleur naturelle du tuffeau et/ou de la couleur naturelle du grison;

et/ou

- constituées de parements en bois. Leur couleur peut suivre les exemples proposés au cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Dans tous les cas, les teintes choisies par les propriétaires devront être soumises, au plus tôt et avant dépôt du permis de construire, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et des architectes conseils du lotissement. Ces derniers veilleront à une harmonisation des teintes sur la propriété (menuiseries, portails,...) et entre maisons voisines.

8.3 Menuiseries

Les menuiseries doivent être en bois ou en aluminium.
Les menuiseries en PVC sont interdites.

Les teintes des menuiseries pourront suivre les exemples proposés au cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Dans tous les cas, les teintes choisies par les propriétaires devront être soumises, au plus tôt et avant dépôt du permis de construire, à l'avis des architectes conseils du lotissement et à celui de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces derniers veilleront à une harmonisation des teintes sur la propriété (menuiseries, portails,...) et entre maisons voisines.

Dispositions supplémentaires applicables aux lots des secteurs A et B:

Les couleurs de menuiseries devront être coordonnées avec les couleurs du portail et des grilles surmontant les murets prévus en bordure de voie.

8.4 Toitures et couvertures

La toiture des constructions principales est :

- soit une toiture traditionnelle à un ou deux pans. Le matériau utilisé devra être l'ardoise naturelle de couleur bleu schiste ou similaires.
- soit une toiture type terrasse, végétalisée ou non.

8.5 Orientation et volumes des constructions

Le faîtage principal des habitations doit être orienté conformément aux indications figurant au plan réglementaire.

Les volumes des constructions doivent respecter une certaine simplicité, sobriété et être compactes.

8.6 Constructions annexes (cabanons, buanderie, abri de jardin, garage...)

La superficie des annexes non accolées ne doit pas excéder 20 m².

Les annexes non accolées peuvent être couvertes soit d'ardoises naturelles ou similaires de couleur bleu schiste soit de tuiles.

Les tuiles vernissées sont interdites.

Les façades des annexes sont :

- soit enduites,
- soit constituées de parements en bois.

Dans le cas de façades enduites, leur teinte doit être identique à celle de la construction principale quand celle-ci est effectivement enduite.

Dans le cas des parements en bois, leur teinte peut suivre les exemples proposés au cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Dans tous les cas, les teintes choisies par les propriétaires devront être soumises, au plus tôt et avant dépôt du permis de construire, à l'avis des architectes conseils du lotissement et de l'Architecte des Bâtiments de France. Ces derniers veilleront à une harmonisation des teintes sur la propriété (menuiseries, portails, façades en parements bois,...) et entre maisons voisines.

Les chalets en bois d'architecture non locale (type chalet suisse) sont interdits.

8.7 Capteurs solaires et vérandas

Les capteurs solaires, les panneaux photovoltaïques et tout dispositif répondant à des contraintes environnementales devront être intégrés au bâtiment et à l'architecture au risque d'être refusés.

8.8 Les clôtures (portails, grilles, traitement des limites séparatives,...)

8.8.1 Dispositions générales

Les plaques de béton sont interdites.

Les clôtures et portails en PVC sont proscrits.

Les clôtures végétales devront présenter une certaine homogénéité en se référant à la liste établie au cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Les thuyas et similaires sont interdits.

Sauf dispositions réglementaires particulières, les clôtures végétales en charmille mono-spécifique d'une hauteur maximale de 2 mètres et les haies composées de mélanges de végétaux pourront être doublées par un grillage plastifié vert d'une hauteur maximale de 1.5 mètres situé du côté intérieur de la parcelle.

8.8.2 Les portails

Les teintes des portails pourront suivre les exemples proposés au cahier des prescriptions architecturales et paysagères. Dans tous les cas, les teintes choisies par les propriétaires devront être soumises, au plus tôt et avant dépôt du permis de construire, à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France et des architectes conseils du lotissement. Ces derniers veilleront à une harmonisation des teintes sur la propriété (menuiseries, portails, façades en parements bois,...) et entre maisons voisines.

Dispositions complémentaires applicables aux secteurs A, B et D

Quand les lots sont dotés d'un portail, ce dernier doit être métallique à claire-voie.

Dispositions complémentaires applicables au secteur C

Quand les lots sont dotés d'un portail, ce dernier doit être métallique à claire-voie ou en bois plein ou à claire-voie.

Dispositions complémentaires applicables au secteur B

Quand les lots au sein de cette zone sont dotés d'un portail, la forme et la couleur de ce dernier devront être en accord avec la forme et la teinte des grilles métalliques traditionnelles surmontant le muret de 1.2 mètres.

Dispositions complémentaires applicables au secteur A

Quand les lots sont clos par un muret de 1,20m de hauteur surmonté d'une grille traditionnelle, la forme et la couleur du portail doivent être en accord avec la forme et la teinte des grilles traditionnelles surmontant le muret.

Quand les lots sont clos par un mur plein de 1.8 mètres, la teinte des portails métalliques devra être en accord avec celle des menuiseries de la construction principale.

Pour les portails en bois, les piliers devront être en bois ou maçonnés.

Pour les portails métalliques, les piliers seront maçonnés suivant le type de mur ou de muret à proximité. Ces piliers devront être d'aspect traditionnel ou simple.

8.8.3 Clôture en limite de rue (rue de la mairie et axe principal de desserte)

Dispositions particulières applicables au secteur A :

Si les terrains sont clos, la clôture est constituée :

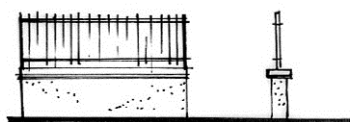
- soit d'un muret bahut en pierres calcaires locales ou enduit, d'une hauteur de 1.2 mètres, surmonté d'une grille métallique de type traditionnel. Le tout ne devra pas excéder 1.8 mètres.
- soit d'un mur plein de 1.8 mètres en pierres calcaires locales ou enduits de teinte identique à celle de l'enduit de la construction principale.

Dans ce secteur, les clôtures végétales le long de la rue de la mairie et de l'axe principal de desserte du lotissement sont proscrites.

Dispositions particulières applicables au secteur B :

Si les terrains sont clos, la clôture doit être constituée d'un muret bahut en pierres calcaires locales ou enduit d'une hauteur maximale de 1.2 mètres, surmonté d'une grille métallique de type traditionnel. Cette grille devra être en accord avec les coloris du portail.

MUR + GRILLE .



Dans ces secteurs, les clôtures végétales le long de la rue de la mairie et de l'axe principal de desserte du lotissement sont proscrites.

Dispositions particulières applicables au secteur C :

Si les terrains sont clos, les limites en bordure directe avec l'axe principal de desserte des lots 10, 17 et 18 sont des clôtures végétales de type charmille mono-spécifique (thuyas ou similaire interdit). La hauteur maximale de ces clôtures ne devra pas excéder 2 mètres.

Dispositions particulières applicables au secteur D :

Les terrains seront clos par un mur plein d'une hauteur de 1,80m qui liera les façades ou les garages jusqu'à la limite séparative.

8.8.4 Clôture en limite séparative

Les clôtures en claustras en bois sont interdites.

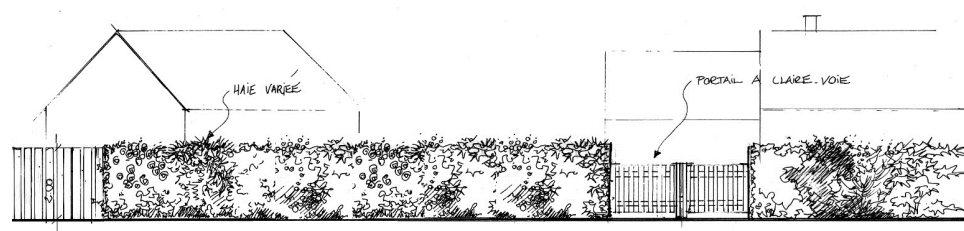
Quand la clôture des limites séparatives est une clôture végétale, elle doit être constituée d'une haie d'essences en mélange (3 à 5 variétés) établie à partir de la liste de végétaux figurant dans le cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Ces plantations devront présenter une homogénéité et une simplicité d'aspect.

8.8.5 Clôture en limite de l'espace public

Les limites de propriété qui ne sont pas en bordure directe avec l'axe principal de desserte et la rue de la mairie sont, le cas échéant, fermées par des clôtures végétales en respectant les végétaux imposés par la liste figurant au cahier des prescriptions architecturales et paysagères.

Exemple de traitement de clôture en limite de l'espace public :



ARTICLE 9 STATIONNEMENT

Le stationnement doit être réalisé hors de l'emprise publique et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage. Les entrées voitures des lots doivent respecter les dispositions du plan réglementaire.

Chaque lot devra être doté de deux places de stationnement y compris celle du garage.

ARTICLE 10 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces publics situés au sein du périmètre du lotissement sont propriété de la commune et sont entretenus par cette dernière.

ARTICLE 11 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Les possibilités maximales d'occupation du sol figurent au tableau annexé au présent règlement :

N° de lots	Surface en m²	SHON
1	390	230
2	390	250
3	565	230
4	535	230
5	510	230
6	555	250
7	500	250
8	530	250
9	445	250
10	810	300
11	860	300
12	985	300
13	900	300
14	1155	300
15	1060	300
16	685	280
17	605	280
18	855	300
19	1215	300
20	800	300
21	815	300
22	683	280
23	702	280
24	475	250
25	390	230
26	355	250
27	400	230
28	400	230
29	395	230
TOTAL	18490	7460