

**COMMUNE D'AMPOIGNE**  
**Département de la Mayenne**

---

**LOTISSEMENT COMMUNAL**  
**"LE FRESNE"**

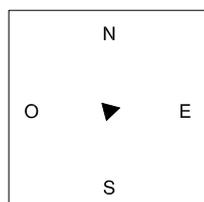
---

**PA 10 - REGLEMENT**

**FEVRIER 2011**

***Equipe de Maîtrise d'Oeuvre***

STEPHANE GOUIN  
ARCHITECTE DPLG  
U R B A N I S T E  
1, PL. DE L'EUROPE  
4 4 4 0 0 - R E Z E  
TEL./FAX : 02 40 04 26 97



**SERVICAD**  
INGENIERIE BTP  
LES LANTHANIDES  
5, SQ. DU CHENE GERMAIN  
35 510 - CESSON SEVIGNE  
TEL. : 02 23 47 04 90  
FAX : 02 23 47 03 88



## 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, situé sur la Commune d'AMPOIGNE.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général instituées sur le Lotissement « **Le Fresne** » à Ampoigné, créé par la Commune sur un terrain cadastré sous le numéro **89**, Section **ZV**, pour une contenance totale de **4 723 m<sup>2</sup>** tel que le périmètre en est défini sur le plan d'état des lieux et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation.

## ARTICLE 1.2 - CHAMP D'APPLICATION

Le règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune d'Ampoigné, à savoir la Carte Communale.

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 communiqué à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Mention de cette communication devra être portée dans l'acte.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

Rappel : L'édification de tout bâtiment quelle qu'en soit sa surface et son affectation, ainsi que entre autres les réfections de façades et de toitures, sont soumises à une demande de permis de construire (ou selon le cas à déclaration préalable). Il est précisé que le présent lotissement est inscrit dans un périmètre de protection au titre du Patrimoine, qui induit l'aval des Architectes des Bâtiments de France pour tout projet.

## ARTICLE 1.3 - DIVISION DU TERRAIN

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

Terrains privatifs : 7 lots numérotés 1 à 7

Espaces publics :

Lot V1 : voirie et espaces publics liés à la voirie

La surface totale lotie est de : **4 723 m<sup>2</sup>**

La surface totale des lots est de : **3 611 m<sup>2</sup>**

## ARTICLE 2.1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

Sont interdits dans le lotissement :

- Les bâtiments agricoles (y compris les équipements à usage domestique de type clapiers, volières,...)
- Les carrières
- Les décharges d'ordures
- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2 m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres
- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci car présentant des risques de pollution ou de nuisances pour la zone ou pour le voisinage
- Les dépôts de véhicules usagés et de ferrailles
- Les terrains de camping et de caravanage
- Les activités industrielles et artisanales.

Est interdite dans le lotissement :

- La réunion de deux lots dans le but d'y construire un seul logement.

## ARTICLE 2.2 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont autorisées dans le lotissement :

- Les constructions à usage d'habitation, un seul logement étant autorisé par lot
- Dans le cas d'une activité professionnelle à domicile, l'aménagement d'un local à usage professionnel pourra être autorisé par le maire de la commune à condition que :
  - la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure ou égale à 100 m<sup>2</sup> hors œuvre brut
  - le volume contenant le local professionnel fasse corps avec la construction principale
  - la superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.

Autres dispositions : il est rappelé que :

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration

## ARTICLE 2.3 - ACCES ET VOIRIE

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 et correspondant à une pente de 3 %.

Le niveau des seuils sera de l'ordre de 2 cm au-dessus du niveau du point haut du trottoir.

Les accès automobiles sont fixés aux endroits mentionnés au plan de masse (aire de stationnement non close).

## **ARTICLE 2.4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Cf. Programme et plan des travaux.

## **ARTICLE 2.5 - FORME ET CARACTERISTIQUES DES LOTS**

Les lots cessibles sont numérotés 1 à 7

Les autres lots créés sont :

Lot V1 : voirie et espaces publics liés à la voirie

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

L'implantation des constructions devra respecter les indications portées sur le 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'indications, lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative de propriété, un retrait au moins égal à la moitié de la hauteur devra être observé, ce retrait ne devant en aucun cas être inférieur à trois mètres.

Dans le cas d'implantation de la construction en limite latérale de propriété, seul un Rez-de-Chaussée est autorisé (garage par exemple). Si la construction possède un étage, celui-ci ne sera autorisé qu'à partir de trois mètres de la limite latérale.

Les abris de jardin sont autorisés. D'une surface maximum de 12 m<sup>2</sup>, ils seront implantés conformément aux emprises définies à cet effet sur le plan de composition (pièce PA 4 du Permis d'Aménager) et en respectant les règles de retrait suivantes:

- soit à 3.00 mètres minimum des limites séparatives
- soit en limite séparative

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

Les constructions non contiguës doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 3 mètres.

D'une manière générale, deux constructions seront autorisées sur chaque lot : l'une à usage principal d'habitation ou d'activité conformément au paragraphe 2.1 du présent règlement, l'autre à usage d'abri de jardin.

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 figurant au plan de composition.

## **ARTICLE 2.9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

## **ARTICLE 2.10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur d'une construction est mesurée dans l'axe de la façade principale depuis l'égout du toit et le faitage jusqu'au sol de la voirie ou au sol naturel avant travaux.

Les constructions seront à Rez-de-chaussée + un étage maximum.

La hauteur absolue des constructions n'excèdera pas :

- 10.00 mètres au faitage
- 4.50 mètres à l'égout

Lorsqu'elles comporteront un rez-de-chaussée sur sous-sol, le niveau du plancher du rez-de-chaussée sera à 0,50 mètres maximum au dessus du niveau, soit de la voirie terminée en limite du domaine public, soit du terrain naturel à son point le plus haut à l'emplacement de la construction, sauf impératifs techniques (difficulté de raccordement, existence de réseaux souterrains, etc...).

La hauteur des abris de jardin ne pourra dépasser :

- 2,60 mètres à l'égout du toit et au droit des limites
  
- 5 mètres au faitage

## ARTICLE 2.11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 2.11.1 Volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Les constructions seront sur la base d'un plan carré ou rectangulaire avec extension en appentis, perpendiculaire à la base de plan.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

### 2.11.2 Toitures

#### a) Pentes

Dans le but de donner une image homogène et contemporaine au quartier d'habitation tout en limitant les masses construites, les toitures ne pourront être traitées que de deux façons distinctes :

- soit en toiture terrasse,
- soit en pentes comprises entre 35° et 45° pour une toiture en ardoises naturelles

Pour les garages et les bâtiments annexes accolés ou indépendants, des angles différents de toiture, ou même les toitures-terrasses seront autorisées.

Le faitage du volume principal sera parallèle à la longueur du volume couvert.

L'ensemble des clauses du présent paragraphe ne s'appliquent pas aux vérandas

#### b) Couverture

Dans le cas de toiture terrasse, il sera mis en œuvre une membrane PVC de couleur grise ou la toiture sera végétalisée.

Dans le cas d'une toiture en pentes, la couverture sera en ardoises naturelles.

#### Sont interdits :

- l'ardoise en pose dite « losangée » (posée sur la diagonale) pour les bâtiments principaux à usage d'habitation
- les tôles ondulées
- les bacs-aciers et autres matériaux non traditionnels tels que les bardeaux d'asphalte ou l'aluminium sur les bâtiments principaux à usage d'habitation.

#### c) Capteurs solaires et vérandas

Les dispositions des paragraphes 11.2 a. et b. ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

#### d) Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

### 2.11.3 Façades

#### a) Aspect

Dans le but de donner une image homogène et contemporaine au quartier d'habitation tout en favorisant l'intégration des nouvelles constructions dans le contexte environnant, le traitement des façades devra respecter les règles suivantes :

- les matériaux autorisés en façade sont les suivants :
  - bardage bois rétifé peint dans la masse ou non peint (lasure ton naturel autorisée)
  - enduit : références T60-Terre feutrée, G00-Blanc naturel, G40-Gris fumé et G30-Gris souris dans la gamme Parex Lanko, ou tons similaires chez les autres fabricants.
- les abris de jardin seront réalisés dans la même gamme de matériaux utilisée pour la construction principale.

L'emploi de la couleur pour le bardage bois sera autorisé dès lors que sa teinte aura été validée par l'Architecte des Bâtiments de France, en préalable au dépôt du Permis de Construire.

#### b) Ouvertures

La répartition des ouvertures extérieures devra s'inscrire dans une démarche d'économie d'énergie (larges ouvertures au Sud, modérées à l'Est et à l'Ouest, et limitées au Nord). Elles seront d'une teinte sobre.

### 2.11.4 Clôtures

En bordure des voies nouvelles, les clôtures seront constituées par une haie vive d'essences locales, plantée par l'aménageur. Elle pourra être doublée d'un grillage (à la charge de l'acquéreur) à condition qu'il soit soudé à mailles rigides, de couleur vert foncé et d'une hauteur maximale de 1.20 m. Ce grillage devra être implanté à l'arrière de la haie, en retrait de 0.80 m par rapport à la limite de parcelle.

Au niveau des aires de stationnements non closes, un seuil maçonné sera mis en œuvre dans le prolongement du muret. Le maître d'œuvre des projets de construction se rapprochera du Maître d'Ouvrage pour prendre connaissance des cotes de voirie finie au droit des parcelles.

S'il y a soutènement des terres, le muret ne pourra cependant pas dépasser la hauteur de 0.50 m, le reliquat de dénivellation sera traité en talus.

En limite séparative, lorsqu'une clôture est traitée par une haie vive d'essences locales, elle sera doublée ou non d'un grillage à condition qu'il soit soudé à mailles rigides, de couleur vert foncé et d'une hauteur maximale de 1.50 m.

Les haies de conifères et lauriers palmés ne sont pas autorisées.

Pour les lots 1 à 5, une haie est mise en place par l'aménageur en fonds de lots. Elle devra être préservée et entretenue par les futurs acquéreurs.

## **ARTICLE 2.12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques. Le stationnement sur les espaces verts publics est interdit.

Des emprises minimales (6 m X 5 m) d'aire de stationnement non closes sont imposées et figurent au plan de composition (pièce PA 4 du présent dossier).

Cette aire de stationnement constitue l'accès unique et obligatoire à la parcelle.

## **ARTICLE UB 13 ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les haies 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 variétés courantes pouvant composer une haie sont les suivantes : (liste non limitative)

Arbres à feuilles caduques :

Charme, Weigela, Noisetier commun, Fusain d'Europe, Erable champêtre, Groseillier à fleurs, Genêt d'Espagne, Lilas, Deutzia, Virburnum opulus (boule de neige), Forsythia, Seringat,...

Arbres à feuilles persistantes :

Laurier tin, Genêt, Troène commun, Oranger du Mexique, Houx vert, Laurier sauce,...

Il ne peut y avoir de grillage sans accompagnement végétal.

Les haies de conifères sont interdites.