# Visite de lotissements

## Argentré
## La Bazoge-Montpinçon

## Vendredi 14 octobre 2005

caue Orne

**Visite organisée grâce au concours de la Ville d'Argentré, de la commune de la Bazoge-Montpinçon et du Conseil Général de l'Orne.**

*SOMMAIRE*

**ARGENTRÉ**

Présentation de la commune page 3
Fiche technique : lotissement des Marzelles page 4
Fiche technique : lotissement des Grandes Marzelles page 6
Cahier des Charges : lotissement des Grandes Marzelles page 8
Fiche technique : lotissement des Terrasses page 13
Cahier des Charges : lotissement des Terrasses page 14

**LA BAZOGE-MONTPINÇON**

Présentation de la commune page 20
Fiche technique : lotissement Océane page 21
Fiche technique : lotissement Emeraude page 22

**ELEMENTS FINANCIERS**

Les Grandes Marzelles, les Terrasses (Argentré) page 23
Les Gasneries (Argentré), Emeraude (La Bazoge-Montpinçon) page 24

**REFERENCES** page 25

*Superficie :* 3676 hectares
*Nombre d'habitants :* 2389 habitants
*Distance des villes les plus proches :* 10 km de Laval
*Maire :* Monsieur Christian LEFORT

En 1991, une étude de développement urbain est réalisée sur la commune d'Argentré. L'analyse paysagère et urbaine révèle les atouts de la commune :

- un bourg en position dominante organisé autour d'une place centrale qu'il est nécessaire de restructurer,
- un site bocager remarquable,
- un bâti ancien homogène,
- un développement urbain sous forme de lotissements, sans mitage, conservant une ample coupure verte avec l'agglomération lavalloise.

Le diagnostic a permis de dégager les principaux enjeux de développement d'Argentré, à savoir :

- conserver les jeunes nés dans la commune, attirer une population nouvelle et diversifiée,
- développer le bassin d'emploi communal,
- qualifier l'image de la commune.

Quelques priorités d'actions sont alors envisagées afin de renforcer l'attractivité du chef-lieu de canton :

- valoriser les espaces publics,
- élaborer une stratégie d'ensemble pour un développement harmonieux de l'habitat,
- créer des lotissements de qualité,
- restructurer le centre bourg.

Ainsi, la municipalité s'est engagée dans une démarche qualitative de création de lotissements avec les Marzelles et les Grandes Marzelle .

*Localisation :* Allée des Chênes
*Maître d'ouvrage :* Commune d'Argentré
*Maître d'oeuvre :* Jack GUITTOT, urbaniste / Françoise BOSC, paysagiste / Cabinet ZUBER, géomètre (maître d'oeuvre technique)
*Superficie totale :* 25000 m$^2$ (2,5 hectares)
*Superficie totale des lots :* 19470 m$^2$
*Superficie totale des espaces publics (voirie, espaces verts) :* 5530 m$^2$
*Nombre de parcelles :* 10
*Surface moyenne des lots :* 2000 m$^2$
*Calendrier :* Avril 1995, octobre 1997
*Coût travaux :* 306291 euros HT
*Financements :* Aucun pour la municipalité

---

Le lotissement des Marzelles est situé à 300 m de la Mairie et 500 m de la Place de l'église. L'aménagement s'inscrit dans le périmètre de protection des monuments historiques de l'allée du château de Hauterive.

La conception du lotissement respecte les ambiances paysagères remarquables du site et répond aux objectifs suivants :

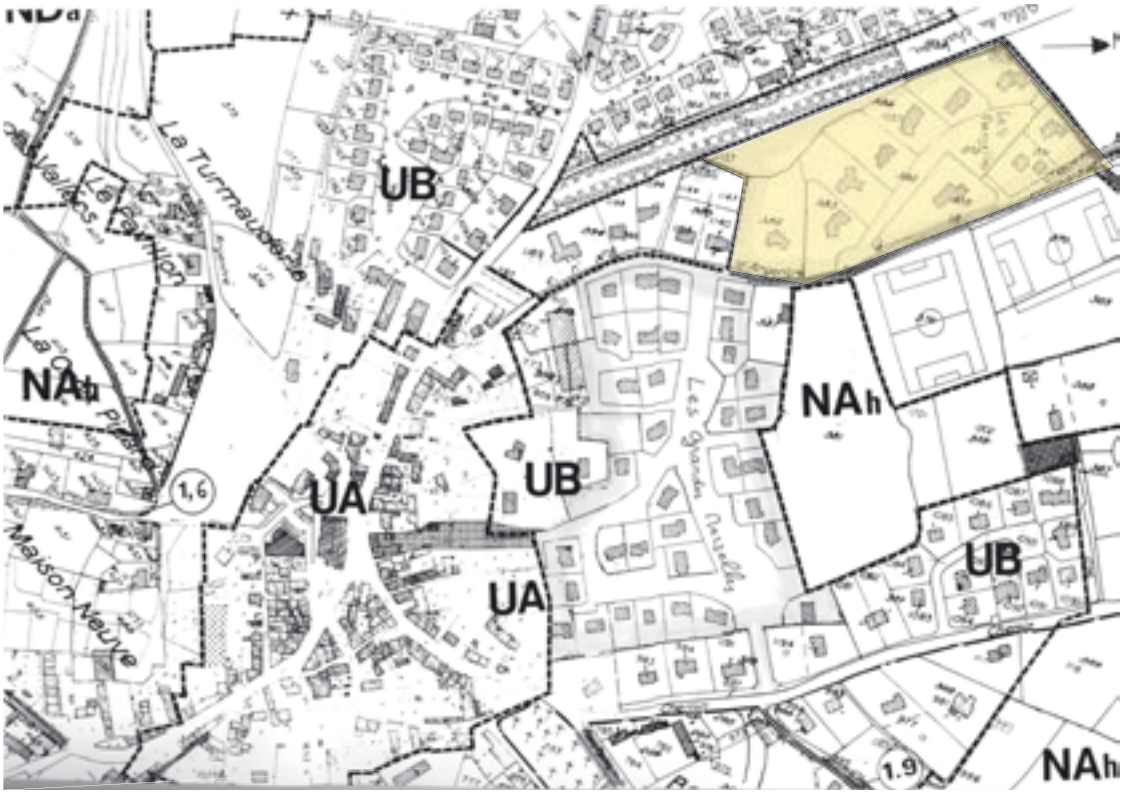
- parcelles de 1500 m$^2$ à 3000m$^2$ (10 à 15 habitations seulement),
- conservation maximum des haies et des arbres existants et reconsitution de nouvelles haies,
- voirie de desserte interne discrète,
- réseaux souterrains.

La desserte par les véhicules est assurée par le chemin des Marzelles. Toutefois la partie Nord de ce chemin a conservé son aspect de chemin rural à dominante piétonne. Une voie interne en impasse a donc été créée pour les véhicules et s'appuie sur une haie oblique remarquable. Cette voie se greffe sur un réseau de chemins piétons : allée du château, partie Nord du Chemin des Marzelles et cheminements secondaires.

La voie est traitée sobrement avec une bande de roulement réduite (5 m), bordée non par des trottoirs, inutiles dans le type de rue en impasse, mais par des surfaces engazonnées qui renforcent ainsi le caractère « naturel » du lotissement.

Les zones constructibles sont éloignées de l'allée du château, créant en continuité de celle-ci un grand espace vert public. Chaque zone constructible a été localisée de manière à préserver les arbres remarquables existants.

Un plan réglementaire localise le découpage des parcelles orientées Est-Ouest favorables à des lumières traversantes et l'accés aux lots. En outre, le réglement interdit, entre autres, les sous-sols et les résineux, et impose l'ardoise et les clôtures végétales de caractère bocager réalisées par le lotisseur.


UB
NAh
UA
UB
NAh
UB
UA
NAh
1,6
1,9
Maison Neuve

# FICHE TECHNIQUE LOTISSEMENTS
## Argentré, les Grandes Marzelles

***Localisation :*** rue des tilleuls, rue des frênes, rue des Eglantines
***Maître d'ouvrage :*** Commune d'Argentré
***Maître d'oeuvre :*** Jack GUITTOT, urbaniste / Françoise BOSC, paysagiste / Cabinet ZUBER, géomètre
***Superficie totale :*** 41000 m²
***Superficie totale des lots :*** 25715 m²
***Superficie totale des espaces publics (voirie et espaces verts) :*** 15285 m²
***Nombre de parcelles :*** 35
***Surface moyenne des lots :*** 735 m²
***Calendrier :*** Mai 1996, septembre 1999
***Coût travaux :*** 605 267 euros HT
***Recettes :*** 580 196 euros HT
***Financements :*** Aucun pour la municipalité

---

La réalisation du lotissement des Grandes Marzelles aux parcelles de dimensions moyennes (variant de 555 m² à 1030 m²) répondait aux critères de qualité suivants :

- vastes espaces publics couvrant 35% de l'emprise du lotissement,
- sécurité maximum (sentiers piétonniers, limitation de vitesse),
- liaisons piétonnes directes avec le centre bourg,
- préservation du site existant (haies, arbres remarquables),
- protection du milieu naturel,
- facilité d'accès,
- intégration urbaine aux secteurs existants.

***Les espaces publics***

L'emprise des espaces verts (8325 m²) est plus importante que celle de la voirie (6960 m²). Un bassin d'orage (1000m³) assure la rétention des eaux pluviales et protège le milieu récepteur en aval des inondations. Outre son rôle dans la gestion des eaux, cette coulée verte constitue un lieu de vie régulièrement investi par les enfants.

- *Les axes de circulation automobile*

Une voie structurante aux courbes accentuées dessert le lotissement d'Est en Ouest. Le choix de son tracé a été motivé par la préservation des haies existantes afin de conserver le maximum d'arbres dans le domaine public. Le croisement de cet axe avec la voie Nord Sud est marqué par un giratoire. Le giratoire et le tracé courbe de la voie principale garantissent une vitesse limitée des automobilistes.

- *Les cheminements piétons*

Plutôt que des trottoirs en bord de rue, souvent utilisés pour le stationnement, les cheminements piétons sont éloignés, assurant une meilleure sécurité et une continuité permanente pour les usagers.

- L*es matériaux*

Le choix des matériaux s'est porté sur des critères de sobriété et de qualité. Les allées piétonnes sont en stabilisé et les rues en enrobé sont bordées de granit.

***Le Cahier des charges***

Un cahier des charges énumère un certain nombre de règles sur les constructions et les abords paysagers à respecter afin de préserver le cadre de vie. (cf Cahier des Charges p. 8)

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

********

Commune d'ARGENTRE

********

# Lotissement "LES GRANDES MARZELLES"

********

## REGLEMENT

Réalisation :

Commune d'ARGENTRE

Dressé par :

S.A.R.L. Patrick ZUBER
Géomètre-Expert-Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
3 et 5, rue Vaufleury
53004 LAVAL Cédex -

LE 08 JANVIER 1996

Dossier n° 4350

## CHAPITRE I - PRESENTATION DU LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES -

### ARTICLE 1er - ASSIETTE FONCIERE

– Le présent règlement s'applique au lotissement "LES GRANDES MARZELLES", situé au Nord de l'Agglomération d'ARGENTRE, avec accès par le chemin rural n° 2 dit des Marzelles.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante :

Section A2, N°s 379, 380, 388, 390p, 806p, 811p, 1168p, 1192, 1193
et Section E1, N°s 41, 1499, 1783, pour une superficie totale de **4 ha 10 a 00 ca**

ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le service du cadastre, à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il joint :

- Au Nord : Mr et Mme AUGEREAU, Mme DAUVERGNE, Mr et Mme DRUET
- A l'Est : Mr et Mme PAUMARD, rue du Bocage ; Mr JUHEL,
  Mr MARSOLLIER, Mr GALISSON, Mr PROUIN
- Au Sud : Mr GALKOWSKI, Mr et Mme ROYER, Mr TERRIER,
  Mr RABBE, Mr THIREAU
- A l'Ouest : Le chemin des Marzelles

Les parcelles appartiennent à la Commune d'ARGENTRE.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

- d'une part, à chacun des lots
- d'autre part, aux voies, espaces libres et terrains à céder à la Collectivité Publique.

### ARTICLE 2 - MORCELLEMENT

Le lotissement prend le nom de lotissement "LES GRANDES MARZELLES" ; il est composé de 35 lots numérotés de 1 à 35 inclus ; la surface lotie est répartie de la manière suivante :

- Superficie totale des lots..... 25715 m2
- Superficie totale des espaces communs..... 15285 m2
- Espaces verts publics aménagés.....8325 m2
- Voirie et divers.....6960 m2

TOTAL 41000 m2

Page - 2

La première tranche comprend 20 lots numérotés de 1 à 20 inclus. Le reste des parcelles fera l'objet d'une ou plusieurs tranches ultérieures.

Les programmes d'équipements seront conformes aux dispositions du programme des travaux d'aménagement.

ARTICLE 3 - OBJET DU 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 à l'article I ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement.

Le terrain est situé dans la zone NAh dite des Marzelles qui a fait l'objet d'un schéma d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal. Les règles d'urbanisme applicables au lotissement sont celles de la zone UB du plan d'occupation des sols (POS) d'ARGENTRE.

ARTICLE 4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le present 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 tous actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

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

## CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS -

ARTICLE 5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS

Toute création de bâtiment ou d'extension de bâtiment à usage d'activité professionnelle.

Tout dépôt ou stockage de toute nature.

Les campings.

ARTICLE 6 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES

Sont autorisées :

Les implantations d'activités professionnelles à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère général du lotissement.



- qu'elles n'occasionnent aucune gêne phonique, olfactive ou visuelle.

- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- qu'elles s'exercent dans les limites du volume de la maison d'habitation arrêtées à la date du dernier permis de construire connu.

- qu'elles n'impliquent aucune extension ou création de bâtiment dont la réalisation serait nécessaire à leur exercice.

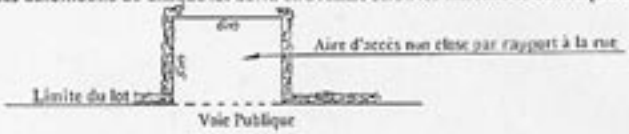
- qu'elles ne stockent ou ne déposent des produits, matériaux, matériels ou engins à l'extérieur du volume de la maison d'habitation.

## CHAPITRE III-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 7 - ACCES ET VOIRIE

Chaque propriétaire de terrain devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de composition et de voirie.

Afin de permettre le stationnement de deux véhicules en dehors de la voie publique, l'accès automobile de chaque lot devra être réalisé selon les indications du croquis ci-après.




Le plan de composition indique pour chaque lot la localisation de cette aire d'accès (accès privatif mais non clos coté voie). Seul, le lot N° 16 comporte deux possibilités d'accès.

ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conformément au programme des travaux, toutes les constructions ou installations seront raccordées obligatoirement aux réseaux assainissement E.U. et E.P., eau potable et électricité, mis en place par le lotisseur.

La S.A.U.R. (gestionnaire du service AEP et EU) devra être informée avant fermeture des tranchées des branchements E.U. et E.P. pour vérification des réseaux séparatifs.

Lors d'une construction avec sous-sol, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements E.U. et E.P. et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

La position et la profondeur approximatives des branchements E.U. et E.P. sont indiquées sur le plan de composition.

L'électrification basse tension et le téléphone seront réalisés en souterrain ; les frais de branchement aux divers réseaux seront supportés par les acquéreurs qui régleront également à la Commune la taxe locale d'Equipement (T.L.E.) ainsi que la redevance de raccordement aux réseaux d'assainissement E.U. et E.P.

ARTICLE 9 - UTILISATION PAR DES TIERS

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur et les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des voies et des divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur.

ARTICLE 10 - SERVITUDES CREEES POUR LES BESOINS DU LOTISSEMENT

Dans le cas où une canalisation devrait être établie dans une parcelle en aval du terrain à assainir (raccordement d'eaux usées ou assainissement pluvial), la servitude d'aqueduc serait accordée gratuitement.

D'une manière générale, l'acquéreur supportera les servitudes de passage de canalisations et branchements établies conformément au projet de lotissement.

Le lotisseur peut placer sur les voies du lotissement, des installations d'intérêt commun (candélabres, bornes, fontaines, poteaux, etc...)

Les acquéreurs doivent souffrir sans indemnité sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (plaques de rues, etc...)

Les acquéreurs de parcelle ne doivent se brancher aux différents réseaux qu'en utilisant les branchements amorcés.

En particulier, les branchements des terrains au réseau d'eaux usées devront respecter, le tracé figuré sur le plan des réseaux.

## CHAPITRE IV - REGLES DE CONSTRUCTION

ARTICLE 11 - PERMIS DE CONTRUIRE

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire ; toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ; les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

La surface totale d'emprise au sol occupé sur chaque parcelle, par la construction et ses annexes, ne devra pas excéder 20 % de la superficie totale de la parcelle.

ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Le recul des constructions sera de 5 m minimum par rapport à la voie d'accès à la parcelle.



ARTICLE 13 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Il n'est pas fixé de périmètre constructible ; les constructions seront, soit implantées en limite, soit avec un recul de 3 m. minimum

ARTICLE 14 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Néant

ARTICLE 15 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation au sol (C.O.S.).

Cependant, la surface développée du plancher hors oeuvre susceptible d'être édifiée sur chaque lot est indiquée dans le tableau figurant en annexe.

ARTICLE 16 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction se mesure entre le sol naturel et l'égout du toit ; elle est limitée à deux niveaux maximum, plus combles ; elle ne doit pas dépasser 7,00 m pour les constructions à deux niveaux, et 3,50 m pour celles qui ne comportent qu'un rez-de-chaussée ; le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée ne sera pas établi à plus de 0,30 m au-dessus du point naturel le plus élevé du terrain de la parcelle.

ARTICLE 17 - ASPECT EXTERIEUR

*17-1 - 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 bocager du site.

*17-2 - Insertion dans l'environnement*

Le permis de construire doit être accompagné des documents graphiques ou photographiques permettant de préciser l'insertion dans l'environnement et l'impact visuel des bâtiments. De même le projet d'aménagement du jardin qui entoure la construction doit être annexé, les talus et les haies qui les surmontent, ainsi que les arbres figurés sur les plans seront conservés ; l'implantation des maisons en tiendra compte.

*17-3 - Echelle architecturale - Expression des façades*

Sans objet

*17-4 - Parties supérieures des constructions - Toitures - Terrasses*

La forme et les proportions des toitures, les pentes et le nombre de versants doivent être en harmonie avec les toits environnants, et en conformité avec les règles de l'art et les matériaux utilisés. Compte tenu de la situation de ce lotissement, toutes les toitures seront en ardoises naturelles, à deux pentes symétriques.

Le faîtage principal de la maison d'habitation doit être orienté conformément aux indications du plan réglementaire, sauf dans le cas de recherche architecturale particulière dont l'architecte de Bâtiment de France sera juge.

*17-5 - Matériaux - Couleurs*

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en oeuvre permette de leur conserver de façon permanente un aspect satisfaisant, et d'être en harmonie avec l'environnement.

## CHAPITRE V - REGLEMENT PAYSAGER

### ARTICLE 18 - CLOTURES

La clôture n'est pas obligatoire

En son absence, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'à l'alignement et aux limites séparatives.

En cas de clôture

En bordure des espaces publics là où les haies naturelles n'existent pas, les clôtures seront constituées par une haie vive de caractère bocager qui sera plantée par le lotisseur sur le domaine privé. Elles pourront être éventuellement doublées, aux frais des acquéreurs, par un grillage plastifié vert, tenu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur de 1 m 20 maximum. Ce grillage sera autorisé en arrière des haies à 0,50 m minimum de la limite de propriété.

Les haies existantes situées en limite des lots seront obligatoirement conservées ainsi que les arbres indiqués sur le plan de composition.

Les coffrets E.D.F., G.D.F. et P.T.T. seront incorporés dans les clôtures végétales sur rue ou en limite privative, coté aire d'accès automobile.

- Branchement monophasé

L'évolution de la technique et des matériels permet actuellement d'alimenter un branchement individuel monophasé pour les clients désireux de souscrire une puissance de 12, 15 ou 18 kVA et de leur éviter ainsi, d'avoir recours au branchement triphasé. Ces valeurs permettant d'assurer largement les besoins domestiques des habitations dans les lotissements, les branchements individuels souterrains seront, dès l'origine des travaux de desserte en énergie électrique systématiquement réalisés en monophasé. L'acquéreur qui voudrait disposer d'un branchement triphasé, aurait à supporter la dépense correspondante, sauf s'il se manifestait avant l'exécution des travaux.

La réalisation de muret de soubassement est strictement interdite. Lorsque la différence de niveau entre le terrain naturel et la voie finie sera supérieure à 50 cm, un mur de soutènement pourra être édifié. Il sera implanté avec un recul de 50 cm minimum par rapport à la limite du lot, et sa hauteur ne dépassera pas le niveau naturel du terrain au droit du mur. Il sera traité en harmonie avec le bâtiment principal.



Autre type de clôture

Tout type de clôture autre que ceux décrit ci-dessus est strictement interdit.

Clôture sur la rue et portail d'entrée

L'aire d'accès automobile ainsi que le traitement du portail des lots devront faire l'objet d'un soin tout particulier. Cet ensemble devra, par sa nature et sa forme, s'intégrer parfaitement dans l'environnement existant. Le détail de la clôture et du portail devront être annexé impérativement au dossier de permis de construire. On recherchera dans l'ensemble de ce lotissement, une unité de conception des clôtures et portails.

*Constructions annexes*

Pour être autorisées, les constructions annexes (terrasse, volière, abri, etc..) doivent être construites avec des matériaux dont la qualité de mise en oeuvre et la tenue dans le temps seront en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Dans le cas d'une construction en bois, la finition doit être irréprochable.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit.

Toutes les constructions préfabriquées vendues dans le commerce sont interdites.

*Dispositions particulières*

Toute dérogation ne pourra être accordée par l'Architecte des Bâtiments de France que pour des raisons de qualité architecturale et de compatibilité avec les lieux.

### ARTICLE 19 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Deux places de stationnement à l'air libre devront être aménagées à l'intérieur des lots (Aire d'accès indiquée sur le plan de composition), conformément à l'article 7.

Les garages et annexes de toute nature seront placés de façon à éviter les rampes d'accès carrossables à pentes excessives (vérifier les niveaux de la voirie finie et des planchers).

### ARTICLE 20 - ESPACES BOISES CLASSES - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les arbres et haies existantes doivent être préservés.

Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences qui par leur couleur ou leur forme ne s'intégreraient pas à la végétation bocagère locale, à dominante verte, sont interdites.

Les essences locales sont à privilégier.

L'entretien (élagage) des haies existantes sur le domaine public, mais en limite des lots, sera effectué par les propriétaires riverains.

L'élagage des arbres situés sur le domaine public, mais en limite des lots, sera soumis à l'autorisation de la Commune.

**ARTICLE 21 - SERVITUDES**

Les lots N°s 10 et 17 seront grevés d'une servitude : canalisation eaux usées Ø 125 pour raccordement des propriétés riveraines.

**ARTICLE 22 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

**ARTICLE 23 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

La surface hors-oeuvre maximale théorique constructible sur l'ensemble du lotissement est fixée à 8200 m² (voir annexe avec C.O.S. 0,20).

FAIT A LAVAL, LE 08 JANVIER 1996

Le Géomètre-Expert,
Auteur du Projet,

P. ZUBER

ORDRE DES GÉOMÈTRES-EXPERTS
SARL
Patrick ZUBER
8, Rue de Vaufleury - B.P. 0402
53004 LAVAL Cedex
Tél. 43 53 76 33
Fax 43 53 37 36
N° d'inscription : 4708

## Lotissement "LES GRANDES MARZELLES"

**ANNEXE AU REGLEMENT - TABLEAU DES LOTS**

| N° Lot | Surface en m² | Surface cumulée de plancher hors-oeuvre admise par lot en m² |
|---|---|---|
| 1 | 715 | 228 |
| 2 | 825 | 263 |
| 3 | 710 | 226 |
| 4 | 620 | 198 |
| 5 | 700 | 223 |
| 6 | 715 | 228 |
| 7 | 555 | 178 |
| 8 | 600 | 191 |
| 9 | 585 | 187 |
| 10 | 850 | 271 |
| 11 | 800 | 255 |
| 12 | 700 | 223 |
| 13 | 840 | 268 |
| 14 | 850 | 271 |
| 15 | 635 | 203 |
| 16 | 1000 | 319 |
| 17 | 615 | 196 |
| 18 | 710 | 226 |
| 19 | 760 | 242 |
| 20 | 715 | 228 |
| 21 | 565 | 176 |
| 22 | 835 | 266 |
| 23 | 1030 | 329 |
| 24 | 670 | 214 |
| 25 | 715 | 228 |
| 26 | 660 | 211 |
| 27 | 665 | 212 |
| 28 | 725 | 231 |
| 29 | 635 | 202 |
| 30 | 765 | 244 |
| 31 | 735 | 234 |
| 32 | 735 | 234 |
| 33 | 710 | 226 |
| 34 | 700 | 223 |
| 35 | 770 | 246 |
| TOTAL : | 25715 | 8200 |

**CALCUL DU C.O.S.**

- Superficies prises en compte pour le calcul :
- Espaces verts ..... 8325 m²
- Voirie et divers ..... 6960 m²
- Surface des lots ..... 25715 m²
  TOTAL ..... 41000 m²

- Surface habitable totale des planchers hors oeuvre admise dans le lotissement :
  41000 m² x 0,20 = 8200 m²

- C.O.S. applicable à la surface des parcelles :
  $\frac{8200}{25715} = 0,31888$

NOTA : les superficies données sont graphiques et susceptibles d'être modifiées.

# FICHE TECHNIQUE LOTISSEMENTS
## Argentré, les Terrasses

***Localisation :*** Rue des Terrasses
***Maître d'ouvrage :*** Commune d'Argentré
***Maître d'oeuvre :*** Jack GUITTOT, urbaniste / Françoise BOSC, paysagiste / Cabinet ZUBER, géomètre
***Superficie totale :*** 11940 m$^2$
***Superficie totale des lots :*** 7840 m$^2$
***Superficie totale des espaces publics (voirie et espaces verts) :*** 4100 m$^2$
***Nombre de parcelles :*** 12 (17 logements)
***Surface moyenne des lots :*** 507 m$^2$
***Calendrier :*** 1998 - 2003
***Coût travaux :*** 326 975 euros HT
***Recettes :*** 208 260 euros HT
***Financement :*** subvention communale, Communauté d'agglomération de Laval

---

Le lotissement des terrasses est situé sur le versant Sud du Centre Bourg, site particulièrement ensoleillé, et sa conception repose sur une organisation respectueuse du relief et de l'environnement urbain. 10 lots (395 m$^2$ à 560 m$^2$) sont destinés à l'accession à la propriété. Une parcelle de 1400m$^2$ est attribuée à 4 logements locatifs. Une autre parcelle de surface équivalente, initialement destinée à 4 maisons de villes en accession, accueille 3 maisons.

Après analyse du site, le cabinet d'études a proposé de conserver le principe de terrasses existantes qui contribue au maintien des terres. De même, il préconisait une implantation des maisons perpendiculairement à l'axe de la pente pour une meilleure insertion au site et pour profiter au maximum du soleil.

Le lotissement s'organise autour d'une voie de desserte qui relie la rue Froide à la rue des Sports et d'une voie en impasse se terminant au Sud par une placette de retournement
Au Nord de la voie de desserte, un ensemble de 4 logements locatifs constitue un front urbain, permettant de bien caler l'ensemble du lotissement sur les arrières du bourg et sur la ligne des toits du village. 10 lots en accession sont implantés de part et d'autre de la voie en impasse.

L'étroitesse, la pente et l'orientation du terrain ont imposé le parti pris d'une voie étroite avec caniveau central, sans trottoirs, sinuant entre les terrasses de formes et de tailles variées. Le traitement du sol consiste en un enrobé noir souligné de bandes pavées en granit. Chaque terrasse est clôturée par un muret de pierres mis en place par la commune. Lorsque le mur n'est pas indispensable, le clôture est végétale.

Un cahier des charges impose notamment les contraintes suivantes (cf. Cahier des Charges p. 14 ) :
- implantation des habitations avec garage en limite séparative Nord et pignon des habitations implanté en limite de rue,
- garages implantés en limite Nord avec espace d'accueil du stationnement privé non clos à l'alignement côté voirie,
- surface totale d'emprise au sol de la constuction sur chaque parcelle inférieure ou égale à 50% de la superficie totale de la parcelle,
- sens du faîtage principal (est-ouest) en parallèle à la pente générale du terrain.

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

***

Commune d'ARGENTRE

***

COURRIER ARRIVÉ LE
11 MAI 1998
D.D.E. - URBANISME LAVAL et LOUVON

Lotissement "LES TERRASSES"

***

PRÉFECTURE
18 DEC. 1998
de la MAYENNE

# REGLEMENT

Réalisation :

Commune d'ARGENTRE

Dressé par :

S.A.R.L. Patrick ZUBER
Géomètre-Expert-Foncier
Ingénieur E.S.G.T.
5, rue de Vaufleury
53004 LAVAL Cédex -

LE 24 FEVRIER 1998

## SOMMAIRE

CHAPITRE I - PRESENTATION DU LOTISSEMENT DISPOSITIONS GENERALES ..... P 3

ARTICLE 1er - ASSIETTE FONCIERE ..... P 3
ARTICLE 2 - MORCELLEMENT ..... P 3
ARTICLE 3 - OBJET DU REGLEMENT ..... P 4
ARTICLE 4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT ..... P 5

CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS ..... P 5

ARTICLE 5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS ..... P 5
ARTICLE 6 - TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITION SPECIALES ..... P 5

CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS ..... P 6

ARTICLE 7 - ACCES ET VOIRIE ..... P 6
ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX ..... P 6
ARTICLE 9 - UTILISATION PAR DES TIERS ..... P 6
ARTICLE 10 - SERVITUDES CREEES POUR LES BESOINS DU LOTISSEMENT ..... P 6

CHAPITRE IV - REGLES DE CONSTRUCTION ..... P 7

ARTICLE 11 - PERMIS DE CONSTRUIRE -
ARTICLES 12 et 13 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS ..... P 7 et 8
ARTICLE 14 - EMPRISE AU SOL ..... P 8
ARTICLE 15 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS ..... P 8
ARTICLE 16 - ASPECT EXTERIEUR ..... P 8

CHAPITRE V - REGLEMENT PAYSAGER ..... P 9

ARTICLE 17 - CLOTURES ..... P 9
ARTICLE 18 - STATIONNEMENT DES VEHICULES ..... P 10
ARTICLE 19 - ESPACES LIBRES -PLANTATIONS ..... P 10
ARTICLE 20 - SERVITUDES ..... P 10
ARTICLE 21 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL ..... P 11
ARTICLE 22 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL ..... P 11

*ANNEXE : TABLEAU SHON* ..... P 12

## CHAPITRE I - PRESENTATION DU LOTISSEMENT - DISPOSITIONS GENERALES -

### ARTICLE 1er - ASSIETTE FONCIERE

Le présent règlement s'applique au lotissement "LES TERRASSES", situé au Sud de l'Agglomération d'ARGENTRE, avec accès par la rue des Sports et la rue Froide.

Le terrain constituant le lotissement est cadastré de la manière suivante :

Section E1, N°s 1824, 190, 191, 1037, 1600, 1599, 187, 1038, 186, 1833p, 1812, 1815, 1817, 1497, 1818, 1496, 1495 ;

et Section E2, N°s 1233p, 439, 431p ;

ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le service du cadastre, à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il joint :

- Au Nord : Mr BEAUDUCEL, Mr BOUGEANT, Mme GOULAY, Commune d'ARGENTRE ;
- A l'Est : Mr GALKOWSKI, Commune d'ARGENTRE, Mme GAUTRAIN, Mr et Mme MAUDET, Mr et Mme BELLANGER, Mr et Mme VIOT, Mr et Mme LEUDIERE ;
- Au Sud : Mr et Mme TRICOT,
- A l'Ouest : la rue Froide, Mr et Mme MARTEAU, Mr COAT.

Les parcelles appartiennent à la Commune d'ARGENTRE.

Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

- d'une part, à chacun des lots
- d'autre part, aux voies, espaces libres et terrains à céder à la Collectivité Publique.

### ARTICLE 2 - MORCELLEMENT

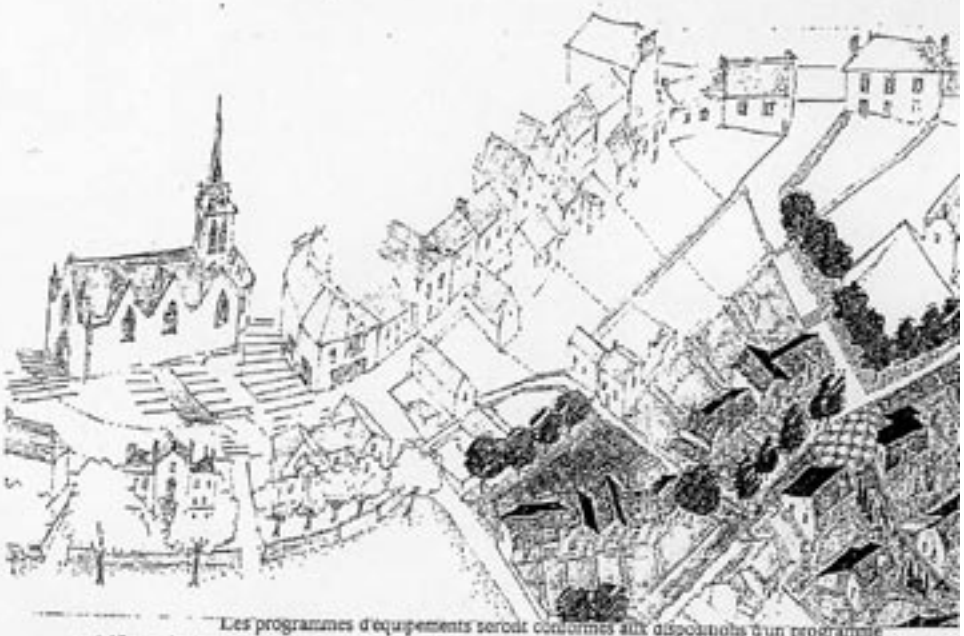
Le lotissement prend le nom de lotissement "LES TERRASSES" ; il est composé de 12 lots numérotés de 1 à 12 inclus ; la surface lotie est répartie de la manière suivante :

| | | |
|---|---|---|
| - Superficie totale des lots | | 7 840 m² |
| - Superficie totale des espaces communs | | 4 100 m² |
| - Espaces verts publics aménagés | 400 | |
| - Voirie et divers | 3 700 | |
| TOTAL | | 11 940 m² |



Les lots 1 et 2 feront l'objet d'un permis collectif :
- Lot n° 1 - Construction de logements locatifs sociaux ;
- Lot n° 2 - Construction de logements locatifs sociaux ou accession à la propriété.

Les constructions respecteront l'esprit indiqué dans la perspective d'aménagement ci-dessous.



Les programmes d'équipements seront conformes aux dispositions d'un programme spécifique des travaux d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal (accès desserte réseaux, clôture, plantations).

Le règlement applicable aux lots n°s 1 et 2 sera le règlement de la zone UB du P.O.S. à l'exception de l'article UB 11 "Aspect extérieur" décrit dans le présent règlement page 8.

### ARTICLE 3 - OBJET DU 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 à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement.

Le terrain est situé dans les zones NAh et UB dites des Terrasses et a fait l'objet d'un schéma d'aménagement approuvé par le Conseil Municipal.

**ARTICLE 4 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

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.

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

## CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS -

**ARTICLE 5 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS INTERDITS**

Toute création de bâtiment ou d'extension de bâtiment à usage d'activité professionnelle.

Tout dépôt ou stockage de toute nature.

Les campings.

**ARTICLE 6 - TYPES D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS SOUMIS A CONDITIONS SPECIALES**

**Sont autorisées sous réserve de l'accord du Conseil Municipal :**

Les implantations d'activités professionnelles à condition :

- qu'elles ne soient pas incompatibles avec le caractère général du lotissement.
- qu'elles n'occasionnent aucune gêne phonique, olfactive ou visuelle.
- qu'elles ne portent pas atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- qu'elles s'exercent dans les limites du volume de la maison d'habitation arrêtées à la date du dernier permis de construire connu.
- qu'elles n'impliquent aucune extension ou création de bâtiment dont la réalisation serait nécessaire à leur exercice.
- qu'elles ne stockent ou ne déposent des produits, matériaux, matériels ou engins à l'extérieur du volume de la maison d'habitation.



## CHAPITRE III-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

**ARTICLE 7 - ACCES ET VOIRIE**

Chaque propriétaire de terrain devra respecter les conditions de desserte des différents lots, telles qu'elles sont définies au plan de composition et au plan projet voirie.

D'autre part, le plan de composition indique pour chaque lot la localisation de cette aire d'accès privatif mais non clos coté voie.

**ARTICLE 8 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Conformément au programme des travaux, toutes les constructions ou installations seront raccordées obligatoirement aux réseaux assainissement E.U. et E.P., eau potable, électricité, et génie civil P.T.T., mis en place par le lotisseur.

La S.A.U.R. (gestionnaire du service AEP et EU) devra être informée avant fermeture des tranchées des branchements E.U. et E.P. pour vérification des réseaux séparatifs.

Lors des constructions, les acquéreurs devront vérifier les niveaux fil d'eau des branchements E.U. et E.P. et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

La position et la profondeur approximatives des branchements E.U. et E.P. seront indiquées sur les plans de composition et projet des réseaux assainissement E.U. - E.P.

L'électrification basse tension et le téléphone seront réalisés en souterrain ; les frais de branchement aux divers réseaux seront supportés par les acquéreurs qui régleront également à la Commune la taxe locale d'Equipement (T.L.E.) ainsi que la redevance de raccordement aux réseaux d'assainissement E.U. et E.P.

**ARTICLE 9 - UTILISATION PAR DES TIERS**

En cas de création d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations sur une propriété voisine, le lotisseur et les acquéreurs de lots ne pourront pas s'opposer à l'utilisation des voies et des divers réseaux pour la desserte du nouveau lotissement ou groupe d'habitations.

Toutefois, les conditions et les modalités de cette utilisation devront être préalablement définies, en accord avec le lotisseur.

**ARTICLE 10 - SERVITUDES CREEES POUR LES BESOINS DU LOTISSEMENT**

Dans le cas où une canalisation devrait être établie dans une parcelle en aval du terrain à assainir (raccordement d'eaux usées ou assainissement pluvial), la servitude d'acqueduc serait accordée gratuitement.

D'une manière générale, l'acquéreur supportera les servitudes de passage de canalisations et branchements établies conformément au projet de lotissement.

Le lotisseur peut placer sur les voies du lotissement, des installations d'intérêt commun (candélabres, bornes, fontaines, poteaux, etc...) notamment des appliques pour l'éclairage public sur les pignons des habitations.

Les acquéreurs doivent souffrir sans indemnité sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (plaques de rues, etc...).

Les acquéreurs de parcelle ne doivent se brancher aux différents réseaux qu'en utilisant les branchements amorcés.

## CHAPITRE IV - REGLES DE CONSTRUCTION

### ARTICLE 11 - PERMIS DE CONTRUIRE

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire ; toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ; les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

La surface totale d'emprise au sol occupé sur chaque parcelle, par la construction et ses annexes, ne devra pas excéder 50 % de la superficie totale de la parcelle.

Sur chacun des lots n° 3 à n° 12, sera implantée une seule construction à vocation habitat avec un seul logement.

### ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES, EMPRISES PUBLIQUES ET LIMITES SEPARATIVES

Les constructions des lots 3 à 12 devront impérativement respecter les indications portées sur le plan de composition

- le sens faîtage principal,
- l'entrée du ou des garages, 5 m minimum de recul (zone obligatoire indiquée sur les plans de composition et projet voirie),
- l'implantation en limites séparatives côté Nord à l'exclusion de la marge de recul des 5 m pour accès du ou des garages,
- le pignon des habitations sera implanté en limite de la rue,
- le niveau seuil de l'accès garage.

Les garages seront obligatoirement implantés en limite Nord.
Les constructions seront obligatoirement implantées en pignon sur rue et accolées au garage.



### ARTICLE 13 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Néant

### ARTICLE 14 - EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de coëfficient d'occupation au sol (C.O.S.).

Cependant, la surface développée du plancher hors oeuvre susceptible d'être édifiée sur chaque lot est indiquée dans le tableau figurant en annexe.

### ARTICLE 15 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction se mesure entre la côte indiquant le niveau du seuil garage sur les plans de composition et projet voirie et l'égout du toit ; elle est limitée à deux niveaux maximum, plus combles ; elle ne doit pas dépasser 6,00 m pour les constructions à deux niveaux, et 3,00 m pour celles qui ne comportent qu'un rez-de-chaussée ; le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée ne sera pas établi à plus de 0,30 m au-dessus du niveau du seuil garage indiqué sur les plans de composition et projet voirie

### ARTICLE 16 - ASPECT EXTERIEUR

*16.1 - Volumes et terrassements*

Les constructions nouvelles, les aménagements et les extensions doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et s'adapter au relief du terrain.

*16.2 - Toitures*

*16.2.1 - Pentes*

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 35 ° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- les annexes non accolées au bâtiment principal ;
- les appentis et vérandas ;
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone ;
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne sont autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

*16.2.2 - Couverture*

La couverture des constructions sera faite en ardoise naturelle.

*16.2.3 - Ouvertures*

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

*16.2.4 - Capteurs solaires et vérandas*

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicable en cas de réalisation de vérandas ou de mise en place de capteurs solaires.

*16.3 - Façades*

*16.3.1 - Aspect*

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

*16.3.2 - Ouvertures*

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

## CHAPITRE V - REGLEMENT PAYSAGER

### ARTICLE 17 - CLOTURES

. Limite séparative au Sud des lots n° 3 à n° 12 :

La clôture sera constituée d'un muret de soutènement en pierres maçonnées construit par le lotisseur en dehors des murs de construction en limite de propriété, sur la parcelle soutenant les terres.

L'entretien de ce mur restera à la charge de l'acquéreur de la parcelle soutenant les terres.

Ce mur pourra être éventuellement doublé d'un grillage plastifié vert en limite à 1 m 20 de hauteur et d'une haie vive de caractère bocager. Cet aménagement sera réalisé par l'acquéreur et à sa charge.



. Limite séparative avec propriétés riveraines du lotissement :

Les limites matérialisées : Pignon, bâtiment, mur ou grillage appartiennent aux propriétaires riveraines à l'exception des limites Ouest des lots 5 - 6 et 7 où celles-ci pourront être aménagées avec un grillage plastifié vert d'1 m 20 de hauteur.

. Limite avec le Domaine Public :

En bordure des espaces publics, les clôtures seront constituées par une haie vive de caractère bocager, sous bâche tissée, qui sera plantée par le lotisseur sur le domaine privé. Elles pourront être éventuellement doublées, aux frais des acquéreurs, par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux de fer à T, peints en vert, d'une hauteur de 1 m 20 maximum. Ce grillage sera autorisé en arrière des haies en haut du talus planté et de toute façon à 0,50 m du seuil minimum de la limite de propriété.

Les coffrets E.D.F. seront incorporés dans les clôtures végétales sur rue selon les plans projet travaux.

**- Branchement monophasé**

L'évolution de la technique et des matériels permet actuellement d'alimenter un branchement individuel monophasé pour les clients désireux de souscrire une puissance de 12, 15 ou 18 kVA et de leur éviter ainsi, d'avoir recours au branchement triphasé. Ces valeurs permettant d'assurer largement les besoins domestiques des habitations dans les lotissements, les branchements individuels souterrains seront, dès l'origine des travaux de desserte en énergie électrique systématiquement réalisés en monophasé. L'acquéreur qui voudrait disposer d'un branchement triphasé, aurait à supporter la dépense correspondante, sauf s'il se manifestait avant l'exécution des travaux.

**Autre type de clôture**

Tout type de clôture autre que ceux décrit ci-dessus est strictement interdit.

*Constructions annexes*

Pour être autorisées, les constructions annexes (terrasse, volière, abri, etc...) doivent être construites avec des matériaux dont la qualité de mise en oeuvre et la tenue dans le temps seront en rapport avec la maison d'habitation dont elles dépendent.

Dans le cas d'une construction en bois, la finition doit être irréprochable.

Le volume général des constructions annexes doit être en harmonie avec celui de la construction principale, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit.

Toutes les constructions préfabriquées béton vendues dans le commerce sont interdites.

## ARTICLE 18 - STATIONNEMENT DES VEHICULES

Une ou deux places de stationnement selon qu'il y a une ou deux entrées de voitures (garage) seront aménagées par le lotisseur à l'intérieur des lots (Aire d'accès privative non close sur rue, indiquée sur le plan de composition), conformément à l'article 7 et ce avec les mêmes matériaux utilisés sur la chaussée.

Les niveaux voirie finie et entrée garage sont indiqués sur les plans de composition et projet voirie.

## ARTICLE 19 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS

Les nouvelles plantations devront être compatibles avec le cadre naturel environnant. Les essences qui par leur couleur ou leur forme ne s'intégreraient pas à la végétation bocagère locale, à dominante verte, sont interdites.

Les essences locales sont à privilégier. Les conifères sont interdits.

L'entretien (élagage) des haies mis en place par le lotisseur, en limite des lots, côté voie, sera effectué par les propriétaires riverains.

L'élagage des arbres situés sur le domaine public, mais en limite des lots, sera soumis à l'autorisation de la Commune.

## ARTICLE 20 - SERVITUDES

Les lots n°s 8, 9, 10, 11 et 12 seront grevés d'une servitude en limite Est : canalisation des eaux pluviales pour raccordement des propriétés riveraines.

Le lot n° 5 sera grévé d'une servitude de canalisation des eaux pluviales pour captage et évacuation des eaux (source).

## ARTICLE 21 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Néant

## ARTICLE 22 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface hors-oeuvre maximale théorique constructible sur l'ensemble du lotissement est fixée à 5 970 m² (voir annexe avec C.O.S. 0,50).

FAIT A LAVAL, LE 24 FEVRIER 1998

Le Géomètre-Expert,
Auteur du Projet,

P. ZUBER



DEPARTEMENT DE LA MAYENNE — Commune d'ARGENTRE

# Lotissement "LES TERRASSES"

## ANNEXE AU REGLEMENT - TABLEAU DES LOTS

| N° Lot | Surface en m² | Surface cumulée de plancher hors-oeuvre admise par lot en m² |
|---|---|---|
| 1 | 1390 | 1058 |
| 2 | 1380 | 1051 |
| 3 | 485 | 369 |
| 4 | 395 | 301 |
| 5 | 520 | 396 |
| 6 | 560 | 426 |
| 7 | 540 | 411 |
| 8 | 545 | 415 |
| 9 | 540 | 412 |
| 10 | 520 | 396 |
| 11 | 450 | 343 |
| 12 | 515 | 392 |
| TOTAL | 7840 | 5970 |

## CALCUL DU C.O.S.

- Superficies prises en compte pour le calcul :
. Espaces verts.....400 m²
. Voirie et divers.....3700 m²
. Surface des lots .....7840 m²
TOTAL.....11940 m²

- Surface habitable totale des planchers hors-oeuvre admise dans le lotissement :

11940 m² x 0,50 = 5970 m²

- C.O.S. applicable à la surface des parcelles :

$$\frac{5970}{7840} = 0,76147$$

NOTA : les superficies énoncées sont graphiques et susceptibles d'être modifiées.

*Superficie :* 840 hectares
*Nombre d'habitants :* 800 habitants
*Distance des villes les plus proches :* 4 km de Mayenne, 29 km de laval
*Maire :* Monsieur Michel MONGONDRY

La commune de la Bazoge-Montpinçon possède un patrimoine architectural remarquable : église, presbytère et cimetière constituent le cœur du bourg.

Elle comptabilisait 150 habitants en 1971, alors qu'elle compte aujourd'hui 800 habitants dont la moyenne d'âge est 31 ans. En 1970, la commune est dotée d'une vingtaine de logements alors qu'elle devrait en compter 190 fin 2005, soit une progression de plus de 170 logements en 35 ans. Et, dans les dix années à venir, la municipalité prévoit une centaine de parcelles supplémentaires. L'objectif est de développer l'habitat en résidences paysagères et spacieuses.

La qualité et l'amélioration du cadre de vie est le leitmotiv des élus :

- «[...] nous possédons en commun le désir de voir notre village croître et embellir. Tout n'est pas facile, il s'agit d'administrer une commune avec peu de moyens. C'est de la politique dans son sens premier, de la politique de terrain. C'est travailler à améliorer sur tous les plans la vie de notre commune.» (1)

- «Nous souhaitons recréer un véritable cœur de village vivant et attractif, tout en préservant nos vieilles pierres.» (1)

Ainsi, de 1981 à 2001, une série de travaux est mise en œuvre pour rendre le bourg attractif : réfection et mise en valeur du patrimoine bâti ancien, déménagement de la mairie dans l'ancien presbytère réhabilité en 1981, constructions d'une salle des fêtes, d'un commerce multi-services, d'un point de lecture, aménagement d'un point d'eau communal, construction d'une école communale en 1998...

(1) *Interview de Michel MONTGONDRY, maire de la Bazoge-Montpinçon, le Journal de Mayenne n°16, février 2004.*

# FICHE TECHNIQUE LOTISSEMENTS
## La Bazoge-Montpinçon, l'Océane



*Localisation :* rue Océane
*Maître d'ouvrage :* Commune de la Bazoge-Montpinçon
*Maître d'oeuvre :* DDE, CAUE MAYENNE
*Superficie totale des lots :* 19080 m²
*Nombre de parcelles :* 23
*Surface moyenne des lots :* 829 m²
*Calendrier :* 1997 - 2000

Le site du lotissement Océane est situé à proximité d'un petit plan d'eau communal. L'objectif était d'assurer la perméabilité visuelle entre le plan d'eau et le lotissement, ce dernier ne devant pas former une barrière. La zone constructible est donc largement en recul par rapport aux limites du plan d'eau, de manière à dégager un espace vert spacieux et une voie de circulation principale en impasse. Trois autres voies secondaires en impasse perpendiculaires à l'axe principal offrent une vue directe sur le plan d'eau. Une desserte piétonne prolonge la voie principale en impasse et permet d'accéder à la nouvelle zone de lotissement en cours de construction.

D'un point de vue paysager, les arbres existants remarquables ont été conservés et soulignent la voie principale en bord de plan d'eau. Des haies bocagères ont été plantées par la commune en limite de parcelles afin de garantir une homogénéité paysagère.

# FICHE TECHNIQUE LOTISSEMENTS
## La Bazoge-Montpinçon, Emeraude



*Localisation :* Secteur la Martinais
*Maître d'ouvrage :* Commune de la Bazoge-Montpinçon
*Maître d'oeuvre :* Bruno COADIC (urbaniste), DDE (maître d'oeuvre technique)
*Superficie totale :* 59957 m²
*Superficie totale des lots :* 31389 m²
*Superficie totale des espaces publics (voirie et espaces verts) :* 28568 m²
*Nombre de parcelles :* 43
*Surface moyenne des lots :* 730 m²
*Calendrier :* 2002 -2005 (1ère tranche), 2005- 2007 (2ème tranche, prévisions)
*Coût travaux :* 1 080 904 euros HT
*Recettes :* 1 100 268 euros HT
*Financements :* Aucun pour la municipalité

---

La conception du lotissement en cours de réalisation répond aux objectifs suivants :

- une ambiance rurale et intimiste (conservation des haies et des arbres remarquables existants),
- un urbanisme végétal identitaire et structurant,
- une place privilégiée pour les piétons et les cycles.

Trois voies principales d'accès se rejoingnent au carrefour «La croisée des chemins» et ceinturent un espace nature central, centre de gravité du quartier (bassin d'orage, aire de jeux, lieu de rassemblement). Vers cet espace central convergent également deux axes bocagers. Des ruelles en impasse permettent d'accéder aux ilôts constitués de parcelles de 600 m² à 1000m² , orientées majoritairement Sud ou Sud-Ouest. De nombreuses allées piétonnes interstitielles assurent les échanges à l'intérieur du site mais aussi vers l'extérieur.

Le réglement du lotissement précise notamment pour les propriétaires (réglement à disposition, sur demande) :

- l'interdiction de construire des sous-sols,
- une aire d'accès non close sur chaque lot afin de permettre le stationnement des véhicules en dehors de la voie publique,
- une emprise au sol des constructions ne devant pas excéder 50% de la surface des lots,
- habitation R + 1 + C (12 mètres au faîtage),
- utilisation d'un enduit à la chaux naturelle conseillée...

Les haies végétales de type bocager en limite du domaine public seront réalisées par la commune et entretenues par les acquéreurs.

# BILAN FINANCIER
## Les Grandes Marzelles, Les Terrasses (Argentré)

### LES GRANDES MARZELLES
### REALISATION 1995-2000

| | Surface | |
|---|---|---|
| Emprise Totale | 41 000 | |
| Espaces verts | 8 325 | 20% |
| Voirie et divers | 6 960 | 17% |
| Surface cessible | 25 715 | 63% |
| Surface moyenne par lot | 735 | |
| Nbre de lots | 35 | |

COS 0,32

| DEPENSES | TOTAL | % sur dépenses totales | Poids du poste de dépenses / m2 cessible |
|---|---|---|---|
| Foncier | 51 081 | 8% | 1,99 |
| Frais logements locatifs | | | |
| Dépenses hors foncier | 554 187 | 92% | 21,55 |
| total | 605 267 | 100% | 23,54 |

| DETAIL DES POSTES | Montant | % sur dépenses hors foncier | Coût au M2 cessible |
|---|---|---|---|
| Aménagements paysagers | 21 707 | 4% | 0,84 |
| Terrassement-voirie-assainissement | 320 463 | 58% | 12,46 |
| Etudes maîtrise d'œuvre | 54 749 | 10% | 2,13 |

| PLAN DE FINANCEMENT | TOTAL | Coût de vente moyen du m2 |
|---|---|---|
| VENTES HT de 1997 à1999 | 580 196 | 23,48 |
| | | |
| | | |

### *Commentaires*

Prix de vente légèrement en dessous du marché avec haies fournies.

### LES TERRASSES 1998-2003

| | Surface | |
|---|---|---|
| Emprise Totale | 11 940 | |
| Espaces verts | 400 | 3% |
| Voirie et divers | 3 700 | 31% |
| Surface cessible | 7840 | 54% |
| Surface moyenne par lot vendu | 507 | |
| Nombre de lots en accession | 10 | |
| 4 logements locatifs T4 | 1 380 | |

COS 0,76

| DEPENSES | TOTAL | % sur dépenses totales | Poids du poste de dépenses / m2 cessible |
|---|---|---|---|
| Foncier | 9 552,11 | 3% | |
| VRD-Terrassements & clôtures logements locatifs | 83 600,90 | 26% | |
| Dépenses hors foncier & locatifs | 233 822,91 | 72% | 36,2 |
| total | 326 975,92 | 100% | |

| DETAIL DES POSTES | Montant | % sur dépenses hors foncier et logmts locatifs | Coût au M2 cessible |
|---|---|---|---|
| Aménagements: plantation + murets | 51 712,24 | 22% | 6,60 |
| Terrassement-voirie-assainissement | 120 597,84 | 52% | 15,38 |
| Etudes maîtrise d'œuvre | 16 748,66 | 7% | 2,14 |

| PLAN DE FINANCEMENT | TOTAL | Coût de vente moyen du m2 |
|---|---|---|
| VENTES HT | 208 260,60 | 35 |
| Subvention communale (hors terrain) | 113 836,36 | |
| Subvention Agglomération de Laval pour locatifs | 3 048,00 | |

### *Commentaires*

- Prix du foncier sur acquisition partielle du terrain.
- Terrain plus difficile ayant nécessité d'importants travaux de terrassements.
- Parcelle viabilisée (1350 m²) pour logements locatifs donnée à société HLM.
- Une parcelle (1350 m²) acheté par un promoteur privé pour construire initialement
4 maisons de ville : 30 000 euros
- Prise en charge des murets par municipalité.
- Prix de vente correspondant au prix du marché.

# PREVISIONNEL / LOTISSEMENTS EN COURS DE REALISATION
## Les Gasneries (Argentré), Emeraude (La Bazoge-Montpinçon)

### LES GASNERIES pour réalisation 2006 (lots de 450 à 700 m2)

| | Surface | |
|---|---|---|
| Emprise Totale | 57 377 | |
| Espaces verts, aire de jeux & chemins piétons | 13 600 | 24% |
| Voirie et divers | 7 115 | 12% |
| Surface cessible | 32 008 | 56% |
| Surface moyenne par lot vendu aux particuliers | 616 | |
| Nombre de lots en accession pour particuliers | 52 | |
| 8 logements locatifs pour 2 lots vendus | 3144 | |
| 1 lot vendu pour 5 logements en accession | 1510 | |

| DEPENSES HT | TOTAL | % sur dépenses totales | Poids du poste de dépenses / m2 cessible |
|---|---|---|---|
| Foncier | 171 000 | 11% | 4,664 |
| Autres | 1 433 560 | 89% | 39,102 |
| **total HT** | **1 604 560** | **100%** | **43,77** |

| DETAIL POSTE | Montant | % sur dépenses hors foncier | Coût au M2 cessible |
|---|---|---|---|
| Aménagements paysagers | 78 988 | 6% | 2,47 |
| Terrassement-voirie-assainissement | 723 969 | 51% | 22,62 |
| Etudes- maîtrise d'œuvre | 112 516 | 8% | 3,52 |

| PLAN DE FINANCEMENT | TOTAL | Coût de vente moyen du m2 |
|---|---|---|
| VENTES HT | 1 624 000 | **44,3** |

### *Commentaires*

- Dans les travaux d'aménagement est prévu un giratoire pour 150 Keuros
- Renforcement des réseaux extérieurs prévu : 50 000 euros.
- Le coût du foncier pour locatifs sociaux est pris en charge par l'agglomération de Laval.
- Prix de vente correspondant au prix pratiqué sur marché actuel (53 euros TTC /m2 sur moyenne de 50).

### EMERAUDE TRANCHE I et II

| | Surface | |
|---|---|---|
| Emprise Totale | 59 957 | |
| Espaces verts, aire de jeux & chemins piétons | 22 118 | 37% |
| Voirie et divers | 6 450 | 11% |
| Surface cessible | 31 389 | 52% |
| Surface moyenne par lot vendu aux particuliers | 730 | |
| Nombre de lots en accession pour particuliers | 43 | |

| DEPENSES HT | TOTAL | % sur dépenses totales | Poids du poste de dépenses / m2 cessible |
|---|---|---|---|
| Foncier | 126 640 | 8% | 4,035 |
| Autres | 954 264 | 59% | 30,401 |
| **total HT** | **1 080 904** | **67%** | **34,436** |

| DETAIL POSTE | Montant | % sur dépenses hors foncier | Coût au M2 cessible |
|---|---|---|---|
| Aménagements paysagers | 95 000 | 7% | 2,97 |
| Terrassement-voirie-assainissement | 729 614 | 51% | 22,79 |
| Etudes- maîtrise d'œuvre | 49 650 | 3% | 1,55 |

| PLAN DE FINANCEMENT | TOTAL | Coût de vente moyen du m2 |
|---|---|---|
| TOTAL VENTES HT | 1 100 268 | **35,1** |
| 1er tranche | 505 512 | 34 |
| 2ème tranche | 594 756 | 36 |

### *Commentaires*

- Les études préliminaires ont été subventionnées à 40% par le Conseil général de la Mayenne.
- Un poste «imprévus» de 40 000 euros, inclus dans ce prévisionnel.
- Prix de vente correspondant au prix pratiqué sur marché sur situation comparable.

*Parmi les analyses et les études actuelles sur le logement, nous avons sélectionné quelques extraits du journal de l'exposition «Voisins, voisines : nouvelles formes d'habitat individuel en France» (Cité de l'architecture et du patrimoine, Paris, 2005)*

## ARCHITECTURE

### L'architecture pour la maison d'aujourd'hui

La forme de la maison individuelle, depuis la fin de la seconde guerre mondiale, est fortement conditionnée par les principes du mouvement régionaliste qui, s'il a eu le mérite de poser le problème de l'adaptation de l'habitat à son milieu géographique, n'en a pas moins produit de vulgaires copies. Coupée des sociétés rurales qui l'avaient vu naître, cette maison vendue sur catalogue s'éloigne rapidement de son modèle originel. Sa réalisation par un système productif mi-artisanal, mi-industriel, en renforcera l'aspect stéréotypé.

La permanence de l'archétype, quatre murs couverts d'une toiture à deux pentes, étonne, car il semble indifférent aux évolutions sociales et techniques. La faible qualité architecturale de la maison individuelle est un sujet préoccupant si l'on considère sa dimension patrimoniale : tout objet construit, dans sa valeur d'usage et sa valeur d'image, incarne une époque. Les habitants, trop peu sensibles à l'architecture, appréhendent difficilement la notion de qualité architecturale et les promoteurs restent manifestement sur la réserve. Pourtant, les qualités recherchées aujourd'hui par les acquéreurs ou locataires de maisons individuelles sont principalement le volume, l'espace, la modularité, la lumière… autant de valeurs ajoutées qui relèvent précisément du métier de l'architecte.

Le mode de construction des maisons individuelles apparaît de plus en plus incompatible avec les exigences de développement durable aujourd'hui prégnantes.

D'où la nécessité de se tourner vers d'autres matériaux qui, peu employés dans le secteur particulier de la maison, sont plus performants en terme écologique et en terme économique. Il convient également d'adapter les nouvelles constructions aux besoins de confort contemporain, sans chercher à reproduire des solutions inadéquates pour respecter un semblant d'image traditionnelle.

## URBANITÉ

### La maison et l'urbain

Les espaces libérés par le repli de l'exploitation agricole sont devenus les terres d'élection du pavillonnaire, plébiscité par le plus grand nombre avec la démocratisation de l'automobile et le rêve de « maison avec jardin ».

Ni ville ni campagne, ces nouveaux quartiers, qui éclosent à l'infini dans l'orbite des villes françaises constituent une forme d'urbanisation diffuse, très consommatrice de sol : le mitage ou étalement urbain entraîne un certain nombre de problèmes à moyen et long terme.

La multiplication des déplacements est un de ces problèmes. L'éloignement des centres d'activités et l'éparpillement des services rend la mobilité obligatoire, d'où une pratique excessive de la voiture avec son cortège de nuisances. De plus, l'habitat individuel dispersé génère des coûts de fonctionnement élevés pour la collectivité. Les quartiers pavillonnaires uniquement dédiés au logement sont marqués par l'uniformisation du paysage et des populations, et par l'isolement. Ne traverse le quartier que celui qui y habite. L'absence de qualité architecturale se double de l'absence de qualité urbaine. Ces territoires peu denses ne contiennent aucun élément de vie sociale. L'espace public en tant que lieu d'échange et d'interaction des pratiques individuelles et collectives n'existe pas.

Il va sans dire que la conception architecturale à l'échelle du site est l'enjeu primordial : la façon d'occuper la parcelle, d'organiser l'ensemble des constructions sur le terrain du lotissement, la relation du bâti avec l'extérieur et le traitement des clôtures et des mitoyennetés est la clef de la qualité urbaine. Concevoir la maison pour faire de la ville, en revisitant la question de la densité, reste aussi un objectif prioritaire en centre urbain.

## HABITER

### La maison sous l'influence des modes de vie

Sous son apparence immuable, la maison s'est constamment modifiée au cours du temps. Elle a d'abord intégré des éléments de confort comme l'eau, le gaz, l'électricité, de nouveaux objets comme la télévision ou la voiture, et récemment l'ordinateur. Mais les changements techniques ne sont pas les seuls moteurs de l'évolution. Les pièces bougent et se redistribuent en permanence en fonction des modes de vie et des habitudes. La transformation accélérée des activités humaines réclame des adaptations particulières du plan, avec des espaces indépendants – pour le repos, pour le travail ou pour le loisir –, des pièces qui se transforment – chambre d'amis / bureau –, qui s'agrandissent. Dans le même ordre d'idées, l'évolution de la famille entraîne des variations d'espaces tendant à l'autonomie.

L'acquisition d'une maison symbolisait, il y a peu encore, le couronnement d'un parcours résidentiel. Cet achat marquait l'établissement d'un ménage à demeure. Les changements de la société ont remis en cause cette façon d'envisager la maison individuelle. Au cours d'une vie, on sera amené à habiter, non plus une, mais plusieurs maison, au gré de l'histoire familiale et professionnelle. L'environnement – la qualité des services et le voisinage – est le principal critère de choix de résidence.

Au rêve de jardin, havre de paix à l'abri des nuisances de la ville, s'ajoute le désir de repli, individualisme exacerbé par notre époque de la communication et de l'information instantanée. À l'encontre de la mixité sociale des centres-villes, perçue confusément comme une menace, et face à l'échec du collectif, les quartiers pavillonnaires fabriquent une société de l'entre soi, où l'uniformité et la répétitivité de l'architecture formatent le voisinage et appellent une population homogène. Diversité et identité sont les deux exigences auxquelles il convient de répondre.

*En complément de cette visite de lotissements en Mayenne, quelques lotissements à voir dans l'Orne (liste non exhaustive):*

- **Alençon**, *lotissement de l'Hyppodrome : aménagement paysager, gestion des eaux, noues engazonnées, préservation des arbres remarquables existants...,*
- **Lonrai**, *lotissement du centre bourg : aménagement paysager, verger en transition avec un espace cultivé,*
- **Pacé**, *lotissement en centre bourg : intégration urbaine, haies bocagères,*
- **Ségrie-Fontaine** *: petit lotissement de locatifs,*
- **Saint-Nicolas-des-Bois**, *lotissement du centre bourg : logements sociaux, architecture en bois, insertion paysagère...,*
- **Rai**, *lotissement intégré dans une cité ouvrière des années 30,*
- **Mieuxcé**, *lotissement en projet : réalisation d'un cahier des charges.*