

SARTHE HABITAT

Lotissement "Le Gaillon"

sur la commune de la Ferté Bernard

PA 10.1 - REGLEMENT ECRIT

Document à imprimer en couleur

Maître d'ouvrage	SARTHE HABITAT	158, avenue BOLLEE 72079 LE MANS cedex 9 Tél:02.43.43.70.46 email : valerie.saget-baudin@sarthe-habitat.fr	
Architecte	AVENIR 24	24 Rue de l'Avenir 72100 LE MANS Tél: 02.43.81.43.27 email : avenir24.accueil@orange.fr	
Urbaniste Paysagiste	PAYSAGE CONCEPT	Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 email : paysage.concept72@orange.fr	
Bureau d'études V.R.D.	SODEREF Développement	Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 email : sarthe@soderef-dev.fr	
Bureau d'études	ABE MONTEMONT	25 rue David d'Angers 49 130 LES PONTS DE CE Tél: 02.41.44.61.78 email : abemontemont@gmail.com	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
AVP	A	Dépôt de Permis Aménager	05/11/2021
PA	B		
PRO	C		
DCE	D		
EXE	E		
EXE	F		
VISA	G		

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement. Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement située à l'intersection des rues Saint Antoine de Rochefort et G DENOS. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA FERTÉ BERNARD.

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 remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

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

ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront la remise en état, à leurs frais exclusifs, effectuée par des entreprises compétentes et mandatées à cet effet.

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA FERTÉ-BERNARD.

La gestion de la limite de la parcelle avec les emprises publiques et séparatives devra être détaillée dans le Permis de Construire.

CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de construction à vocation d'habitat.

DIVISION DU TERRAIN

La répartition des surfaces est la suivante

N° de Lot	Surface	Surface de plancher maximum autorisé	Nombre de logements maximum autorisés	Côte RDC Mini autorisée
1	548 m ²	220 m ²	1	-
2	471 m ²	220 m ²	1	-
3	483 m ²	220 m ²	1	-
4	403 m ²	220 m ²	1	-
5	417 m ²	220 m ²	1	-
6	388 m ²	220 m ²	1	87.35
7	524 m ²	220 m ²	1	87.35
8	373 m ²	220 m ²	1	87.35
9	349 m ²	220 m ²	1	87.40
10	342 m ²	220 m ²	1	87.35
Macro-lot A	1 055 m ²	550 m ²	5	-
Macro-lot B	2 413 m ²	1 980 m ²	9	-
Macro-lot C	5 593 m ²	4 800 m ²	33	-
Total	13 359 m²	9 530 m²	57	

Les surfaces définitives seront données par le plan de vente de chaque parcelle.

TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

SECTION 1 Destination des constructions, usage des sols et nature d'activités

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités nécessaires à la vie et les commodités des habitants.

Les compléments réalisés au document d'urbanisme opposable sont signalés en bleu et en italique

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

Article 3 – Mixité fonctionnelle

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

SECTION 2

Caractéristique urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les compléments réalisés au document d'urbanisme opposable sont signalés en bleu et en italique

Article1 – Volumétrie et implantation des constructions

1.1. Emprise au sol

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

Pour les lots 6 à 10, *afin de permettre un écoulement des eaux usées correcte vers le réseau, ces parcelles présenteront une côte minimum RDC rappeler sur le tableau de division des parcelles (p2) :*

Lot 6 : 87.35 - Lot 7 : 87.35 - Lot 8 : 87.35 - Lot 9 : 87.40 - Lot 10 : 87.35

1.2. Hauteur des constructions

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

Pour les lots 1 à 10 et le macro-lot A, *la hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée.*

1.3. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

Pour les lots 1 à 10 et le macro-lot B, *toute construction neuve doit être implantée en retrait d'au moins 3m pour la partie habitable et 5m pour le garage par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui se substitue.*

Pour le macro-lot A, *le long de la rue Saint Antoine de Rochefort, l'implantation sera conforme à la règle du document d'urbanisme opposable. Sur les autres limites donnant sur les voies internes et emprises publiques, l'implantation est libre.*

Pour le macro-lot C, *le long de la rue Saint Antoine de Rochefort, toute construction neuve doit être implantée en tenant compte de la bande d'accroche signalée au règlement graphique PA10.2.*

1.4. Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

Pour les macros-lots A, B et C, l'implantation est libre.

1.5. Implantation par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

Pour les macros-lots A et C, l'implantation est libre.

Article 2 – Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

2.1. Façades : matériaux et aspect des constructions

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

2.2. Toitures

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable

2.3. Lucarnes et châssis de toiture

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable

2.4. Clôtures

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

Généralité :

Les clôtures doivent être en priorité végétalisées et permettre le passage de la petite faune locale.

Les clôtures, murs et murets de clôture ainsi que les portails participent à la qualité du paysage urbain.

Pour ces raisons, ils doivent :

- *Dans leur aspect, leurs dimensions et les matériaux employés, participer à la qualité des espaces publics, préserver l'intimité des jardins et favoriser la biodiversité ainsi que le respect du cycle naturel de l'eau ;*
- *S'intégrer au paysage environnant, notamment en termes d'aspect et de couleurs des matériaux et participer à la conception architecturale d'ensemble des constructions et des espaces libres de la propriété et des avoisinants.*

Une attention particulière doit être apportée dans la conception et la réalisation des clôtures :

- *En évitant la multiplicité des matériaux ;*
- *En recherchant la simplicité des formes et des structures ;*
- *En s'harmonisant avec les clôtures adjacentes du même alignement.*

Les altimétries des terrains en limite de propriété seront obligatoirement conservées.

Clôture implantée le long des voies, publiques ou privées existantes ou projetées :

Pour le lot 1 – le long de la rue Saint Antoine de Rochefort

Si elle existe, la clôture sera constituée en poteaux et mailles métalliques, de couleur vert foncé et doublée obligatoirement d'une haie d'essences locales (cf. liste du document d'urbanisme).

La hauteur de la clôture est limitée à 1,50 m.

Pour les lots 1 à 10 et Macrolot B – le long de la rue

Si elle existe, la clôture sera constituée

- **Soit en poteaux avec remplissage mailles simples torsion ou panneaux soudés, de couleur vert foncé et doublée obligatoirement d'une haie d'essences locales (cf. liste du document d'urbanisme).**

La hauteur de la clôture est limitée à 1,20 m.

- **Soit en clôtures bois naturel, murets maçonnés.** *En cas de murets maçonnés, ils seront enduits au mortier de chaux en enduits de pierre naturelle ou de briques d'aspect traditionnel.*

La hauteur est limitée à 0,60 m.

Ils pourront être doublés d'une haie formée d'arbustes d'essences locales (cf liste du document d'urbanisme).

Clôture en limite séparatives :

Pour les lots 1 à 10 et Macrolot B – entre la rue et la façade de la construction (et sa projection)

Si elle existe, la clôture sera constituée

- **Soit en poteaux avec remplissage mailles simples torsion ou panneaux soudés, de couleur vert foncé et doublée obligatoirement d'une haie d'essences locales (cf. liste du document d'urbanisme).**

La hauteur de la clôture est limitée à 1,20m.

- **Soit en clôtures bois naturel, murets maçonnés.** *En cas de murets maçonnés, ils seront enduits au mortier de chaux en enduits de pierre naturelle ou de briques d'aspect traditionnel.*

La hauteur des murets est limitée à 0,60 m.

Les murets peuvent être surmontés d'une clôture en bois naturel, hauteur maximum avec le muret 1.20 m.

La hauteur des clôtures en bois naturel est limitée à 1.20 m.

Ils pourront être doublés d'une haie formée d'arbustes d'essences locales (cf. liste du document d'urbanisme).

Pour les lots 1 à 10 et Macrolot B – entre parcelles privées, au-delà de la projection de la façade avant de la construction.

Les clôtures doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

Pour les lots 1 à 10 et Macrolot B – le long d'un espace vert.

*Si elle existe, la clôture sera constituée **en poteaux avec remplissage mailles simples torsion ou panneaux soudés**, de couleur vert foncé, doublée obligatoirement d'une haie d'essences locales (cf liste du document d'urbanisme). La haie sera d'une hauteur égale ou supérieure à la clôture.*

La hauteur de la clôture est limitée à 1,80 m.

2.5. Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable

Article 3 – Traitement environnemental et paysager des espaces bâtis et abords des constructions

3.1. Espaces libres et de plantations, d'aires de jeux et loisirs.

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

D'une manière générale, afin de favoriser la biodiversité, les limites de parcelles seront de préférence plantées par des haies d'essences locales, au minimum de 4 essences / types différentes et implantées en mélange. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales figurant en annexe du règlement du PLUi.

Pour les lots 1 à 10 et Macrolot B, chaque parcelle sera plantée avec un arbre de haute tige d'essence locale dans la partie jardin arrière des habitations.

Pour les lots 1 à 7, chaque parcelle sera plantée d'une haie sur sa limite Nord, prise en charge par l'aménageur. L'acquéreur devra son maintien, l'entretien et le remplacement des éventuels sujets qui dépériraient en conservant la palette végétale initiale.

Pour le macro-lot C : le projet de construction devra prendre en compte le principe de continuité végétale figurant au plan de composition PA4 et réaliser les travaux.

3.2. Gestion des eaux pluviales et du ruissellement.

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

Article 4 – Stationnement

Stationnement des véhicules motorisés

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

Pour les Lots libres :

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser une aire de stationnement extérieure non constructible de : 30,00m² utiles (larg. : 6,00 m x prof : 5,00 m), en relation directe avec l'accès à la parcelle.

Stationnement des vélos

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

SECTION 3

Équipement et réseaux

Les compléments réalisés au document d'urbanisme opposable sont signalés en bleu et en italique

Article 1 – Desserte par les voies publiques ou privées

1.1. Conditions d'accès aux voies

Les projets de constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

*Pour les lots libres : l'implantation des accès est conditionnée au respect des prescriptions de plan de composition PA4 et du règlement graphique PA10.2.
Il ne sera accepté qu'un seul accès véhicule par lot.*

Pour le macro-lot C : le projet de construction devra prendre en compte le principe de continuité piétonne figurant au plan de composition PA4 et réaliser les travaux.

Article 2 – Desserte par les réseaux

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.