

Département : SARTHE

Commune : SAINT GERVAIS EN BELIN

Localisation : A n° 2721 et 2769

LOTISSEMENT « L'AUDIONNIÈRE 2 »

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT
51A Chemin de la Brosse
49130 LES PONTS -DE-CÉ
T :02.41.44.91.47

Architecte

SAS ATB ARCHITECTE
4 rue Ville Close
61 130 BELLEME
06 81 00 61 85

Maître d'œuvre

Géomètre
Bureau d'études VRD
74 avenue du Général de Gaulle
72000 LE MANS
T :02.43.81.47.28

RÈGLEMENT

ÉCRIT

PA 10a

SAINT GERVAIS EN BELIN L'Audionnière

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.135.1 à R.135.31 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « L'Audionnière 2 » se situe dans le bourg de Saint Gervais en Belin en zone 1AUh selon le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal approuvé le 18 mai 2021.

Ce règlement spécifique, complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme Intercommunal précise de façon plus contraignante certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et de l'aspect extérieur des constructions.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - SONT INTERDITS -

Se reporter au règlement du PLUI

- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

Article 2 - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS -

Se reporter au règlement du PLUI

SECTION 2
CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions pour tous les lots 22 à 37.
- Il n'y aura qu'un seul accès par parcelle pour tous les lots 22 à 37.

2 - VOIRIE

Se reporter au règlement du PLUI

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Se reporter au règlement du PLUI

Article 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

*Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.
La subdivision du lot 37 est interdite.
Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot, sauf sur le lot 22 (2 logements aidés)
Le regroupement de 2 lots est interdit.*

Article 6 – LOGEMENTS AIDÉS

Le lot 22 est prévu pour la création de 2 logements aidés.

**Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -**

Le règlement impose pour tous les lots 22 à 37 un recul du garage d'au moins 5m afin de permettre le stationnement d'une ou deux voitures sur la parcelle, entre le garage et la voie. Cette surface de stationnement de 5m x 5m pourra être couverte d'un carport en structure bois non clos sur les côtés, ce qui donne la possibilité de ne pas construire de garage et d'étendre la maison sur la largeur de la parcelle.

Une bande inconstructible de 2.00 mètres est existante le long des voies nouvelles en façade de lots apparaissant au règlement graphique. Nous la retrouvons également sur la limite Sud des lots 30 à 37 et sur la limite Est du lot 30.

**Article 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX
LIMITES SEPARATIVES -**

*Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives.
Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 2 mètres.
Les annexes dissociées de moins de 20 m² d'emprise au sol pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.*

Article 9 - HAUTEUR MAXIMALE -

Se reporter au « plan des hauteurs maximales » du PLUI

Article 10 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1° - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Pour les constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée plus comble, la toiture doit avoir des pentes comprises entre 40° et 45°. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

Pour les constructions à usages d'habitations en rez-de-chaussée plus un étage droit, la pente des toitures est librement choisie par le constructeur. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

Pour les toitures à pentes, les toitures doivent être recouvertes majoritairement des matériaux suivants :

- tuiles d'aspect plat de teinte nuancée avec un minimum de 18 tuiles par mètre carré,*
- tuiles plates de teinte nuancée avec un minimum de 65 tuiles au mètre carré.*

Les tuiles noires et les ardoises sont interdites.

- les constructions nouvelles à usage d'habitations pourront avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10°) ou arrondie.*

Dans tous les cas les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs et les toitures végétalisés sont autorisés.

Les enduits devront être de couleur claire (le blanc étant cependant interdit) et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes. Un enduit d'une couleur différente, plus foncé, sera autorisé sur un maximum 10% des surfaces enduites.

Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente.

2° - LES ANNEXES

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction. Si elles sont peu importantes (inférieures ou égales à 20m² d'emprise au sol), la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 12m² d'emprise au sol) pourront être en bois.

Dans tous les cas les matériaux concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

3° - LES CLÔTURES

L'accès aux compteurs pourra se faire par les services concernés sans l'accord préalable des riverains.

Les limites latérales et les fonds de parcelles seront clos par une clôture grillagée (grillage galvanisé ou plastifié de couleur foncée sur poteau métallique). La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre.

Afin de faciliter l'accès aux cheminements piétonniers et aux espaces publics, des portillons pourront être réalisés sur le fond des lots 22 à 29.

Pour tous les lots 22 à 37, afin de préserver l'intimité, un pare-vue (de préférence en bois) de 2m de hauteur maximum est autorisé en limite séparative sur une longueur de 4 m maximum au droit du bâti devant ou derrière la maison.

Article 11 - OBLIGATION DE RÉALISER DU STATIONNEMENT -

Pour les lots 22 à 37: par logement, un espace d'au moins 25 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public. Cette surface de stationnement de 5m x 5m à l'avant de la maison sera réalisée au maximum en matériau perméable (ex : bande de roulement en enrobé ou en pavé avec du gazon).

Pour les acquéreurs souhaitent s'installer en profession libérale : se reporter au règlement du PLU.

SECTION 3
POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 11 - SURFACE PLANCHER

La surface de planchers globale du lotissement « L'AUDIONNIERE 2 » est fixée à 3090 m² et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci-joint.

N° lot	Surface Lot	Surface Plancher (m ²)
22	396	240
23	395	190
24	395	190
25	395	190
26	395	190
37	395	190
28	399	190
29	391	190
30	363	190
32	445	190
33	473	190
34	512	190
35	532	190
36	548	190
37	458	190
TOTAL	6898	3090