

FONCIER AMENAGEMENT

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune d'Aigné

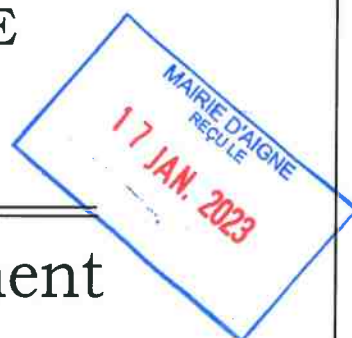
Aménagement du lotissement

"La Métairie - Tranche 1"

Viabilisation de 13 lots
et 1 Macrolot

va pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 10 FEV. 2023

PA 10.1 - Règlement



Maître d'ouvrage	FONCIER AMÉNAGEMENT 	3 rue René Hatet - Appt n°2 72000 LE MANS Tél: 02 43 86 64 76 Email: contact@foncier-amenagement.fr	
Maître d'oeuvre	SO.DE.REF  BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES	55 Rue de l'Antonnière 72650 SAINT SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 email: sarthe@soderef-dev.fr	
Paysagiste		Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 Port: 06.22.05.89.03 Email: paysage.dutheil@orange.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Présentation initiale du PA	26 Sept 2022
PA	B	Pièces complémentaires suite demande du 24 Octobre 2022	22 Nov 2022
PRO	C	Pièces complémentaires suite demande du 5 Janvier 2023	9 Janv 2023
DCE	D		
EXE	E		
VISA			

Direction du Développement
URBANISME - QUALITE ARCHITECTURALE
Droit des Sois

25 JAN. 2023

0012270001

Septembre 2022

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 de **la Métairie**, accessible depuis la rue de la Houltière et la rue des roses. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune d'AIGNÉ.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement 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.

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

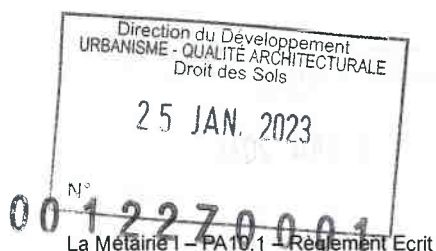
Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande s'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur en mairie de AIGNÉ.

Le traitement de la clôture devra figurer au Permis de construire.

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

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

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 10 FEV. 2023



DIVISION DU TERRAIN

La répartition des surfaces est la suivante

N° de Lot	Surface	Surface de plancher
Macrolot A 3 logements	621m ²	350m ²
1	340m ²	250m ²
2	340m ²	250m ²
3	416m ²	250m ²
4	368m ²	250m ²
5	557m ²	250m ²
6	534m ²	250m ²
7	372m ²	250m ²
8	375m ²	250m ²
9	375m ²	250m ²
10	525m ²	250m ²
11	478m ²	250m ²
12	385m ²	250m ²
13	470m ²	250m ²

TOTAL 5 535 m² 3 600m²

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

 Parcelle économe en espace

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 10 FEV. 2023



TITRE II – DISPOSITIONS PARTICULIERES

SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX
DIFFÉRENTS ARTICLES DES REGLES DU PLU COMMUNAUTAIRE

Dispositions particulières : Hauteurs des Constructions

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit.

Sur l'ensemble des lots, au-delà des hauteurs définies ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :

- Dans les combles, si la construction comporte une toiture.

Dispositions particulières : Implantation des constructions

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions et des espaces de stationnement doit répondre au respect des prescriptions figurant sur le plan de règlement graphique (PA 10.2).

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure de voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures et des murets techniques.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le respect du règlement graphique (PA 10.2),

- La construction principale pourra s'implanter en limite séparative ou avec un retrait au minimum de 2m avec un autre lot du lotissement.
- Les annexes pourront s'implanter en limite séparative, ou avec un retrait de 1m avec un autre lot du lotissement.

Pour les annexes implantées à proximité d'une haies existantes ou plantées par l'aménageur sur les emprises privatives ou publiques (fonds des lots : Macrolot, 1,2,3,4, 10 et 11), les annexes devront être implantées avec un retrait de 3m pour ne pas contraindre le développement de ces dernières.

D'une manière générale, le règlement graphique précise les implantations imposées pour les annexes types abris de jardin, abris bois...

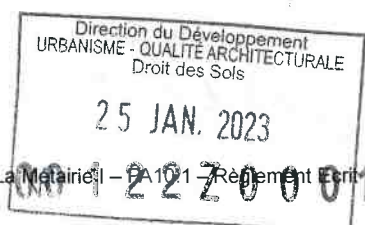
Dispositions particulières : coefficient nature

Pour les lots libres,

la surface non imperméabilisée ou éco-aménagée présentera un coefficient de 0,3.

Pour le macrolot,

la surface non imperméabilisée ou éco-aménagée présentera un coefficient de 0,2.



Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 10 FEV. 2023

Dispositions particulières : Aspect extérieur des constructions

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables.

Le présent règlement ajoute les compléments sur les toitures, les façades, les annexes et les clôtures.

LES TOITURES

- Les constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée et à toitures plates ne sont pas autorisées.
- Les constructions à usage d'habitation en rez-de-chaussée plus comble aménagé, aménageable ou non, présenteront des toitures à deux pentes avec un angle de 40 à 45°, afin de faciliter l'habitabilité des combles.
- Les toitures à quatre pentes et les croupes ne sont pas autorisées.

Dans tous les cas :

- Sur les volumes secondaires, les toitures seront en harmonies avec les toitures du volumes principales.
- Les toitures plates sont autorisées sur les volumes secondaires en Rez-de-chaussée.
- Pour les toitures à pentes, les toitures des constructions principales doivent être recouvertes des matériaux suivants :
 - Ardoises naturelles ou artificielles, anthracite, largeur : 22cm mini, 25cm maxi longueur : 35cm.
 - Tuiles plates ou d'aspect plat, couleur sombre (Brun/Marron) et mate avec un aspect minimum de 18 tuiles par mètre carré.

LES FACADES

Le bardage des façades en PVC est interdit.

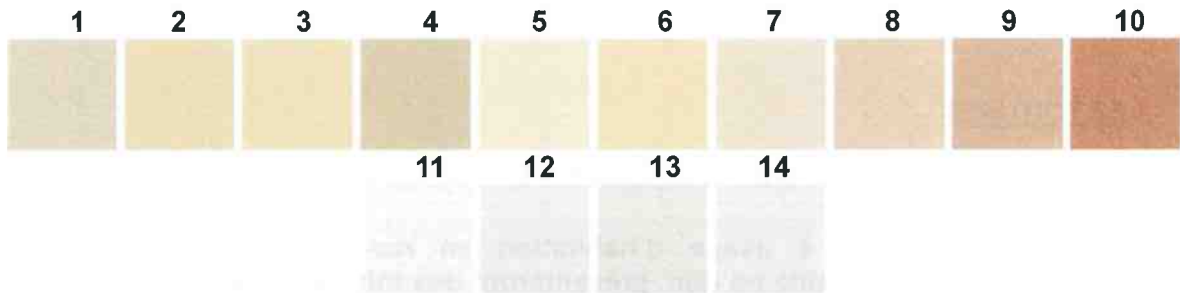
Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris les pignons donnant sur les voies et emprises publiques.

Les pignons le long des espaces publics ne seront pas aveugles et présenteront de vraie ouverture (porte, fenêtre...)



Les éléments de décor tel que les jeux d'enduit doivent faire l'objet d'une réflexion poussée :

- ***D'une manière générale la teinte majoritaire de l'enduit devra être dans un ton sable à ocre ou dans une gamme de Blanc cassé choisit dans le nuancier ci-dessous***



La référence de la teinte choisie apparaîtra dans la notice du Permis de construire

- ***Jeu d'enduits de finitions ou teintes différentes :***

⇒ Ils pourront être utilisés pour distinguer les volumétries. La couleur peut être utilisée pour marquer un volume en avancé ou en retrait. Elle peut dessiner des encadrements de portes ou de fenêtres pour suggérer l'esprit des décors traditionnels soulignant les volumes simples.

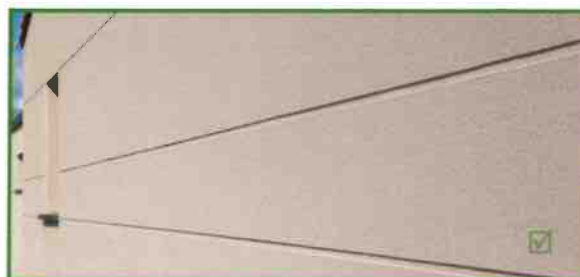


En revanche, les aplats de couleur en bandes horizontales toute longueur ou verticales toute hauteur de façade sont interdits.



Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 1^{er} février 2023

⇒ L'animation de la façade peut être assurée par un jeu graphique de joins creux, ton sur ton.



ANNEXES

Les annexes sont autorisées à raison de 2 maximum pour une surface totale de 20m² maxi.

CLOTURES

Rappel : les clôtures doivent figurer sur la demande de Permis de Construire

Le type de clôtures est localisé sur la page suivante.

- Clôture de type 1 : Clôture située le long d'une voie du lotissement

Si elles existent, les clôtures ne devront pas dépasser 1,50m de hauteur, par rapport à l'espace public.

Elles seront :

- Maçonnées pour partie (80cm maximum) et surmontées ou non d'un grillage/palissade de teinte mate ajourés et doublée ou non d'une haie d'essences issues de la palette végétale jointe en annexe 1.
- Composées de grillage à mailles soudées ou panneaux treillis soudées de teinte gris anthracite ou palissades ajourées de teinte mate doublées, d'une haie d'essences issues de la palette végétale jointe en annexe 1.
- La gestion de la pente devra être gérée par la création de redans harmonieusement répartis (longueur et hauteur du redans). Cette gestion devra figurer dans le permis de construire par l'intermédiaire d'une coupe en long. La hauteur de 1,50m maximum est mesurée au point le plus élevé dans la pente. La hauteur au point le plus défavorable ne pourra excéder 1,80m de haut.

- Clôture de type 2 : Clôture en lisière urbaine ou le long d'espace vert commun associé aux bassins et chemin piéton.

Si elles existent, les clôtures ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur.

Elles seront :

- Composées de clôture poreuse permettant le passage de la petite faune (espace ajouré sous le grillage par rapport au sol naturel ou grillage à mailles progressives).
Sur les lots 1, à 5, 10, 11 et le Macrolot, la clôture sera doublée par une haie mise en place par l'aménageur et entretenue / conservée par l'acquéreur.
La haie est localisée sur le plan de règlement graphique PA 10.2

- Clôture de type 3 : Clôtures en limites séparatives à moyen ou court terme.

Si elles existent, les clôtures ne devront pas dépasser 1,80m de hauteur.

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 10 FEV. 2023



Direction du Développement
URBANISME - QUALITÉ ARCHITECTURALE
Droit des Sois
25 JAN. 2023
00 1 2 2 Z 0 0 0 1

PLANTATIONS

- Pour le Macrolot A et les lots 1 à 5 et 10 à 11

La haie à connotation champêtre, mise en place par l'aménageur sera conservée et entretenue par l'acquéreur par des interventions de taille et de remplacement des végétaux si nécessaire à l'identique du sujet mort.

- Pour l'accompagnement des limites de propriété sur le reste de l'opération

Si elles sont plantées, les essences seront issues de la palette végétale jointe en annexe 1 du présent document.

Dispositions particulières : Stationnement

Un espace d'au moins 30m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée conformément au plan de règlement graphique, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors des espaces publics.

La surface de cet espace est non réglementée pour le Macrolot A.

Dans tous les cas ces emprises sont non constructibles et des matériaux perméables devront être privilégiés.

Dispositions particulières : Desserte par la voirie et les réseaux

1 – Conditions de desserte

Accès

L'accès des lots se fera conformément au plan de règlement graphique (PA10.2).
Un seul accès par lot est autorisé, sauf sur le macrolot.

2 – Conditions de desserte par les réseaux.

Eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive de l'acquéreur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur.

Volume à stocker et à infiltrer :

- **5,25m³ pour les lots libres,**
- **8,75m³ pour le macrolot**

Le trop-plein de l'ouvrage sera raccordé à un regard de branchement situé en limite de propriété sur chaque parcelle.

Un exemple joint en annexe du présent règlement (annexe 2), présente un dimensionnement pour un ouvrage en tranchée drainante. L'ouvrage peut aussi se composer d'un volume en drainage et par-dessus d'une partie en stockage aérien par la création d'une dépression dans le sol. Dans tous les cas ces ouvrages devront être décrits dans la demande de Permis de construire, puis vérifiés et entretenus pour conforter leur fonctionnement dans le temps.



Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 10 FEV. 2023

ANNEXE 1 - PALETTE VEGETALE



0012270001

Haie à connotation champêtre composée de 5 essences minimum à égales proportions

Persistants :



Abélia grandiflora

Ht : 1,20 à 2,00m selon les variétés



Coronilla emerus

Ht : 1,50 à 2,00m



Eleagnus ebbingei
'Gilt hedge'

Ht : 1 à 3m – Taille possible
Attention certaines variétés présentent un plus grand développement



Arbustus unedo
'Compacta'

Ht : 3 à 4m – Taille possible
A l'abris des courants d'air



Osmanthus burkwoodii

Ht : 1 à 3m – Taille possible



Ligustrum vulgaris
(Troène commun)

Ht : 1 à 3m – Taille possible

Caducs :



Aronia prunifolia
'Viking'

Ht : 1 à 3,00m
Fruits comestibles



Euonulys alatus
'Compactus'

Ht : 1 à 3m – Taille possible



Syringa vulgaris
Lilas

Ht : 2 à 4,00m – Taille possible



Cornus alba
'Gouchaultii'

Et autres variétés
Cornouiller

Ht : 2 à 3m – Taille possible



Syringa microphylla
Lilas

Ht : 1 à 3,00m



Philadelphus
Divers variétés

Ht : 1,5 à 3,00m – Taille possible





**Spiraea prunifolia
'Plena'**

Ht : 2 à 3,00m – Taille possible



Weigelia 'Marjorie'

Ht : 1,5 à 2,5m – Taille possible



**Corylus avellana
Noisetier**

Ht : 6m – Taille possible



**Viburnum opulus
'Compactum'**

Viorne compacte

Ht : 1,5m – Taille possible



**Rhamnus frangula
Bourdaine**

Ht : 5m – Taille possible



**Malus x perpetua
'Everest'**

Pommier fleurs

Ht : 6m

Plantes grimpantes :



**Humulus lupulus
Houblon**

Ht : 6 à 10m



**Lonicera japonica
Lonicera henryi
Chèvrefeuille**

Ht : 3 à 6m



**Campsis grandiflora
Bignone**

Ht : 3 à 10m



**Parthenocissus
quinquefolia
'Engelmannii'**

Vigne vierge
Accroche par vrille.
Fixation non adhésive.
Ht : jusqu'à 15m



**Clematis montana r
Clématite**

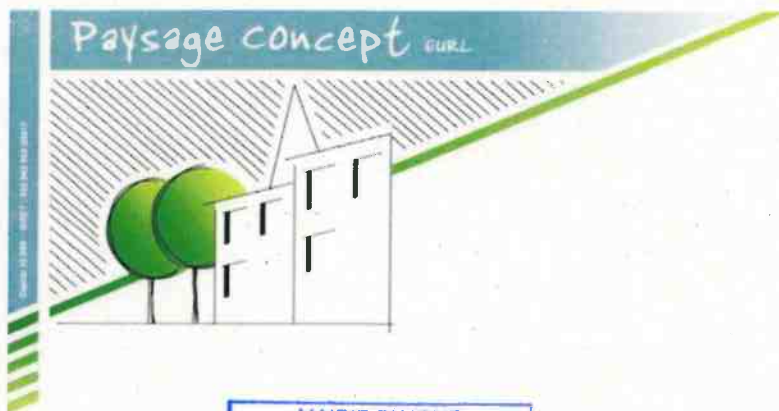
Ht : 6 à 8m

**Liste non
exhaustive**

Vu pour être annexé à l'arrêt
municipal en date du 10 FEV. 2023

**ANNEXE 2 - Exemple de dispositif
de stockage et d'infiltration**





Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du 10 FEV. 2023

Commune d'Aigné
Service instructeur LE MANS METROPOLE

Soulligné Flacé, le 22 Novembre 2022



Objet : Lotissement « La métairie – tranche 1 »
Demandeur : Foncier Aménagement
N° de Dossier : PA 72001 22 Z 0001



Pour faire suite à la demande de pièces complémentaires transmise par courrier du 24 Octobre 2022, concernant le dossier de Permis d'Aménager, vous trouverez ci-joint les pièces demandées.

Concernant la remarque pour le règlement écrit de rajout du lot n°5, page 4/15 au paragraphe « implantation des constructions par rapport aux limites séparatives » comme annexe concernée par une implantation à proximité d'une haie existante ou plantée. Cette demande n'a pas été intégrée, le secteur d'implantation des abris de jardin étant fixé sur le plan de règlement graphique et cette localisation étant située pour le lot n°5 à l'opposé de la haie plantée.

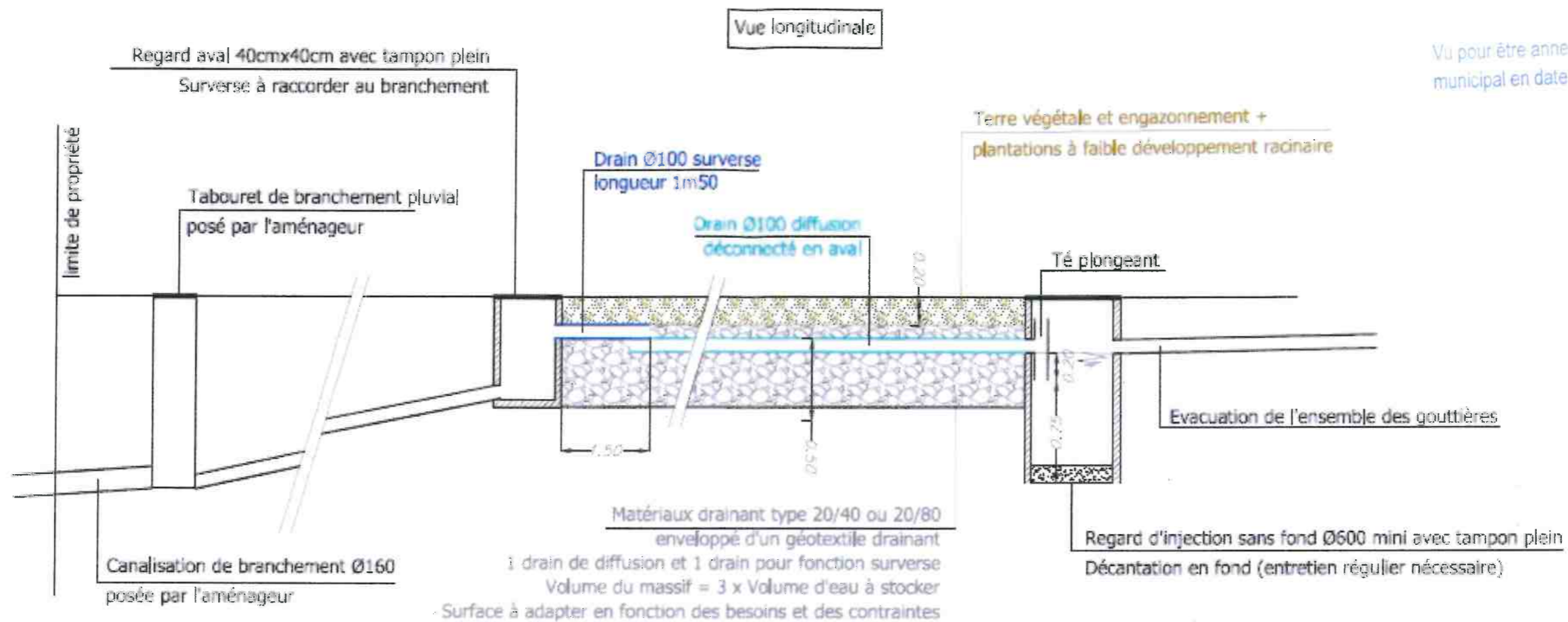
Fabienne DUTHEIL
PAYSAGE CONCEPT



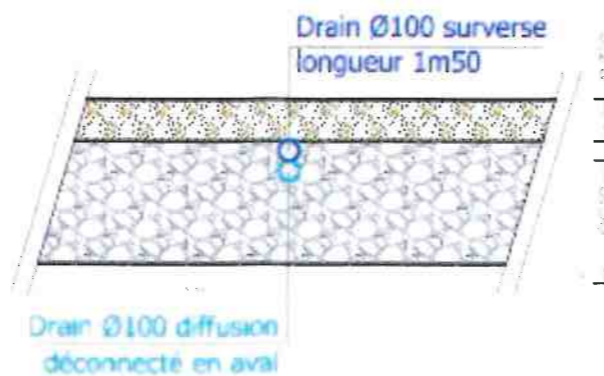
Signature
numérique de
Fabienne
DUTHEIL
Date : 2022.11.22
15:19:40 +01'00'

PRESCRIPTION POUR LES LOTS LIBRES

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal en date du 10 FEV. 2023



Vue transversale



Volume d'infiltration cible : 5,25m³

Caractéristique tranchée drainante possible :

- surface 30m² (par ex. longueur = 10m largeur = 3m00)
- hauteur = 0m50 (infiltration) + 0m10 (surverse)

Volume utile = 5,25m³ (35% d'indice de vide du matériau drainant)

Temps de vidange de l'ouvrage = 17,5 h (k=10 l/m²/h)

Nombre de drains à adapter suivant la largeur de l'ouvrage

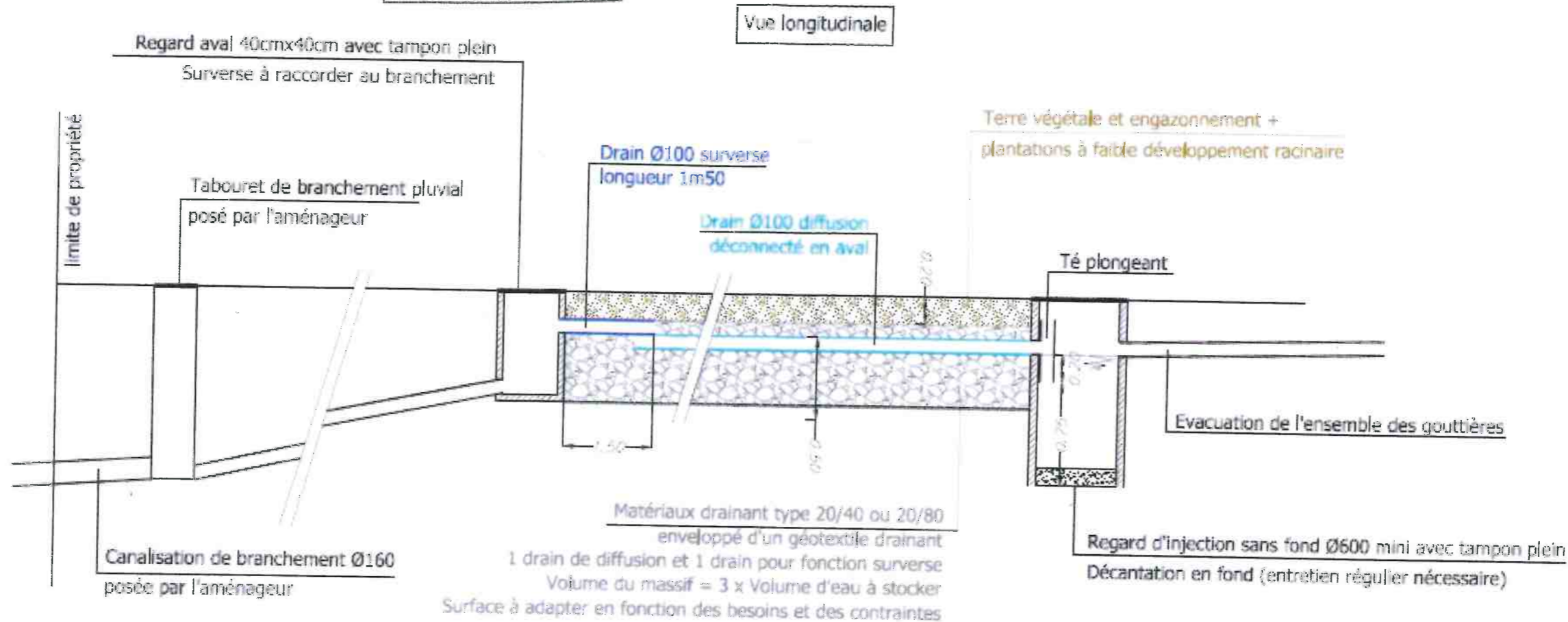
Direction du Développement
URBANISME - QUALITÉ ARCHITECTURALE
Droit des Sols

25 JAN. 2023

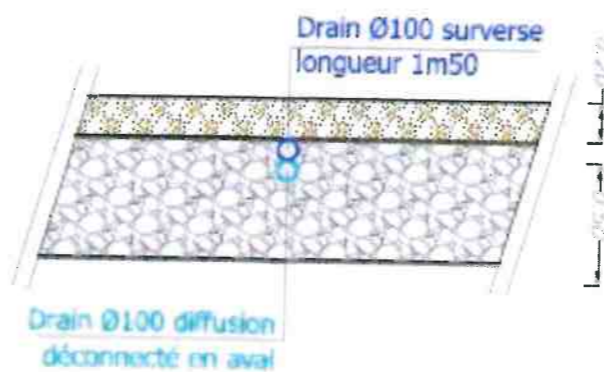
0012270001

PRESCRIPTION POUR LE MACROLOT

001222001
 25 JAN. 2023
 Direction du Développement
 URBANISME - QUALITE ARCHITECTURALE
 Droit des Sois



Vue transversale



Volume d'infiltration cible : 8,75m³
 Caractéristique tranchée drainante possible :
 - surface 50m² (par ex, longueur = 20m largeur = 2m50)
 - hauteur = 0m50 (infiltration) + 0m10 (surverse)
 Volume utile = 8,75m³ (35% d'indice de vide du matériau drainant)
 Temps de vidange de l'ouvrage = 17,5 h (k=10 l/m²/h)
 Nombre de drains à adapter suivant la largeur de l'ouvrage

Vu pour être annexé à l'arrêté
 municipal en date du 10 FEV. 2023