

## **PREAMBULE**

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 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 « **ALLEE DE FILLE** » se situe dans la commune de **Guécélard** à 19 kilomètres au Sud de la ville du Mans, chef lieu du département de la Sarthe (72)

Au dernier recensement de 2016, elle comptait **3 015 habitants** pour un territoire de **12.18 km<sup>2</sup>**, **soit une densité de 248 habitants par km<sup>2</sup>**.

Le site objet du présent permis d'aménager se situe **Allé de Fillé, au nord est de la commune**

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du futur lotissement sont référencées **AY n°36, 41, 42, 43p et 44p** représentant une surface de **15 570m<sup>2</sup>**

Les parcelles AY43 et AY44 sont en effet partiellement occupées pour ce projet d'aménagement. Un document d'arpentage pour la division de ces deux parcelles sera réalisé après obtention du permis d'aménager

ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:

**Le projet est situé en zone AU1 NC du plan local d'urbanisme de la commune de Guécélard**

La zone **AU1** est une zone réservée pour l'urbanisation future dans des espaces vides à l'intérieur du bourg ou en son prolongement direct.

Un règlement spécifique « Cahier des Charges » complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façons plus contraignantes certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible, de l'aspect extérieur des constructions, du traitement des clôtures et des aménagements paysagers.

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**

### **ARTICLE AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

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

### **ARTICLE AU1 2 – Occupation et utilisation du sol admises sous conditions**

Se reporter au règlement du PLU

### **ARTICLE AU1 3 – Accès et Voirie**

#### AU1 3 - 1 Accès

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par la voie interne du lotissement, la voirie aménagée servant d'accès aux constructions pour l'ensemble des lots.

L'espace dédié à l'accès aux lots représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

#### AU1 3 - 2 Voirie

Se reporter au règlement du PLU

### **ARTICLE AU1 4 – Desserte par les réseaux**

#### AU1 4 - 1 Alimentation en eau potable

Se reporter au règlement du PLU

#### AU1 4 - 2 Assainissement

Se reporter au règlement du PLU

#### AU1 4 - 3 Electricité - Téléphone - Télécommunication

Se reporter au règlement du PLU

### **ARTICLE AU1 5 – Superficie minimum des terrains**

Non réglementé

Article supprimé par modification n°2 du PLU

### **ARTICLE AU1 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

Le règlement graphique impose pour **les lots 1, 16 et 17** un recul de la construction principale par rapport aux voiries existantes (Chemin aux bœufs et Allée de Fillé) d'au moins **3.00m**.

Le règlement graphique impose pour tous les lots un recul de la construction principale par rapport à la voirie interne d'au moins **5.00** mètres afin créer une bande privative végétalisée.

Cette distance est ramenée à **3.00** mètres pour la **limite Est du lot 13**

Cette distance est ramenée à **2.50** mètres pour la **limite Nord des lots 10 et 11**

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

Pour chaque lot, les orientations des façades principales (axe de la ligne de façade principale) sont fixées au règlement graphique et devront être respectées.

### **ARTICLE AU1 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

**ARTICLE AU1 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :  
Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.  
La subdivision des **lots 1 à 17** est interdite.  
Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.  
Le regroupement de 2 lots est interdit.

**ARTICLE AU1 9 – Emprise au sol**

Se reporter au règlement du PLU

**ARTICLE AU1 10 – Hauteur des constructions**

Se reporter au règlement du PLU

AU1 11 - 1 Habitations et annexes accolées  
Se reporter au règlement du PLU

AU1 11 - 1 Autres constructions  
Se reporter au règlement du PLU

**ARTICLE AU1 11 – Clôtures**

Se reporter au règlement du PLU

**ARTICLE AU1 12 – Stationnement**

AU1 12 - 1 Dispositions générales  
Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :  
L'espace dédié à l'accès aux lots représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

AU1 12 - 2 Normes de stationnement  
Se reporter au règlement du PLU

**ARTICLE AU1 13 – Espaces libres et plantations**

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le règlement graphique impose pour tous les lots un recul de la construction principale par rapport à la voirie interne d'au moins **5.00** mètres afin créer une bande privative végétalisée.

Cette distance est ramenée à **3.00** mètres pour la **limite Est du lot 13**

Cette distance est ramenée à **2.50** mètres pour la **limite Nord des lots 10 et 11**

Il est encouragé à ce que cet espace laissé libre soit végétalisé.

Une taille appropriée de l'ensemble des végétaux de chaque parcelle conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers. En cas de suppression, les propriétaires devront le

remplacer.

**ARTICLE AU1 14 – Coefficient d'occupation du sol**

Sans objet

**REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER**

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **4 250 m<sup>2</sup>** et sera répartie entre les lots comme suit : 250 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximal pour chaque lot (soit 17 lots x 250 m<sup>2</sup> = 4250 m<sup>2</sup>)