

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 « **La Petite Brosse** » se situe sur la commune d'**Ecommoy**, en Sarthe à 20 kms au Sud Est du Mans, aux limites des zones fertiles du Belinois et de la forêt de chênes de Bercé.

Au dernier recensement de 2015, elle comptait **4642 habitants** pour un territoire de **28.5 km²**.

Le site objet du présent permis d'aménager se situe **rue de la Petite Brosse**, au Sud du centre ville de la commune.

ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:
Le projet est situé en zone UP du plan local d'urbanisme .

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 Up 1 – Types d'Occupations ou d'utilisations du sol interdits

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

ARTICLE Up 2 – Types d'Occupations ou d'utilisations du sol admis sous conditions particulières

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE Up 3 – Accès et voivoiries

Accès / 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.

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique **sauf pour le lot 3** qui aura un accès qui sera de **6.00 m de largeur sur 5.00m de profondeur glissant sur 9 mètres**

Pour les lots 1, 2, 4 et 5, les accès aux lots auront une largeur finie de **4.00 mètres** en façade
En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

ARTICLE Up 4 – Dessertes par les réseaux et dispositifs d'assainissement

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE Up 5 – Caractéristiques des terrains

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 5 est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.

Le regroupement de 2 lots est interdit.

ARTICLE Up 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies ouvertes à la circulation et aux emprises publiques

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 tous les lots un recul de la construction par rapport à la voirie interne d'au moins 5.00 mètres (lot 3) afin de permettre le stationnement de deux voitures sur la parcelle. Au delà de cette surface pourront s'implanter habitations, garages ou carports en structure bois non clos sur les côtés, tout en respectant le règlement graphique.

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 Up 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 Up 8 – Implantation des constructions sur une même propriété

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE Up 9 – Emprise au sol des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE Up 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE Up 11 – Aspect extérieur des constructions

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions à usage d'habitation

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 et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes.

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

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 dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.

Les clôtures

Les limites sur voirie, les limites latérales et les fonds de parcelles seront obligatoirement clos par une clôture grillagée.

ARTICLE Up 12 – Stationnement

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'espace dédié à l'accès aux lots représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

ARTICLE Up 13 – Espaces libres et plantations

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

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 UE 14 – Coefficient d'occupation du sol

Se reporter au règlement du PLU.

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **1 250 m²** et sera répartie entre les lots comme suit : 250 m² de surface de plancher maximal pour chaque lot (soit 5 lots x 250 m² = 1250 m²)