

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SAINT GERVAIS EN BELIN

Maitre d'ouvrage:

FONCIER AMENAGEMENT
SARL BGBD AMENAGEMENT
3, Rue René Hatet
Appartement 2
72 100 Le Mans
02 43 86 64 76

FONCIER
AMÉNAGEMENT



Maîtres d'oeuvre:

- Urbanisme:

X.Dewailly
3 Allée Jean Jaurès
72 100 LE MANS
02 43 72 79 13

- Géomètre:

AIR&GEO
74 Avenue du Général de Gaulle
72000 LE MANS
02.43.81.47.28

- Loi sur l'eau:

ABE Montemont
25 rue David D'angers
49130 Les Ponts de Cé
02.41.44.61.78

LOTISSEMENT DE "L'AUDIONNIERE"

REGLEMENT ECRIT

Date: MARS 2017
Modificatif n°1
Date: FEVRIER 2020

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 » se situe dans le bourg de Saint Gervais en Belin en zone 1AUh selon le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 15 Octobre 2012 et dont la modification n°1 a été approuvée le 14 juin 2016.

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme 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 -

- Les bâtiments à usage d'élevage,
 - Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels,
 - Toute ouverture et exploitation des carrières,
 - Les terrains de camping,
 - Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés ; déchets ; matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
 - Les éoliennes sur mat
- 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 PLU

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 1 à 21 et pour l'ilot A.
- Il n'y aura qu'un seul accès par parcelle pour tous les lots 1 à 21.

2 - VOIRIE

Se reporter au règlement du PLU

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Se reporter au règlement du PLU

Article 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 21 est interdite.

Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot sauf pour le lot A destiné à accueillir des logements locatifs aidés.

Le regroupement de 2 lots est interdit.

Article 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES -

Le règlement impose pour tous les lots 1 à 21 (lots en accession libre) 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.

Article 7 - 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 40 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 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE -

Se reporter au règlement du PLU

Article 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Se reporter au règlement du PLU

Article 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sur les lots 1 à 21, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7,00 mètres à l'égout du toit.

Sur l'îlot destiné aux logements locatifs aidés, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 9 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,*
- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles.*

Pour la hauteur des constructions annexes et des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : se reporter au règlement du PLU.

Article 11 - 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 initiale 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) doublée de la plantation de haies libres. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,80 mètre et celle de la haie 2,00 mètre.

Afin de faciliter l'accès aux cheminements piétonniers et aux espaces publics, des portillons pourront être réalisés sur le fond des lots 1, 2, et 13 à 21.

Pour tous les lots 1 à 24, 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 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DU STATIONNEMENT -

Pour les lots 1 à 21 : 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.

Pour le lot destinée à accueillir des logements locatifs aidés : se reporter au règlement du PLU.

Article 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS -

Les clôtures séparatives, si elles existent, seront doublées d'une haie vive. Les espèces seront champêtres et/ou horticoles. Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière possible.

La hauteur des haies ne devra pas excéder 2.00m.

La haie plantée par l'aménageur sur le coté des lots 1 et 3 et sur le fond des lots 6 à 21 et l'îlot A devra être conservée et entretenue par les propriétaires des lots. En cas de dépérissement de cette haie, elle devra être remplacée à l'identique par les propriétaires des lots.

SECTION 3

POSSIBILITÉ MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - SUPERFICIE PLANCHER. -

La Superficie de planchers globale du lotissement est fixée à 5380m² et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci-joint.

LOTS	TAILLE DES LOTS	SUPERFICIE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISE	LOTS	TAILLE DES LOTS	SUPERFICIE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISE
Lot 1	413	230	Lot 15	465	230
Lot 2	337	230	Lot 16	466	230
Lot 3	407	230	Lot 17	466	230
Lot 4	396	230	Lot 18	380	230
Lot 5	389	230	Lot 19	404	230
Lot 6	513	230	Lot 20	404	230
Lot 7	465	230	Lot 21	387	230
Lot 8	465	230	Lot A	850	550
Lot 9	465	230			
Lot 10	465	230			
Lot 11	467	230			
Lot 12	436	230			
Lot 13	461	230			
Lot 14	465	230	TOTAL	9966	5380