

Département de La Sarthe




Ville de LA FLECHE

Lotissement de La Gaillardière II PERMIS B

PA 10-1 - . . . règlement

Vu pour être annexé à l'arrêté

En date du : - 4 OCT. 2016

Maître d'Ouvrage		 Sarthe Habitat	158, avenue BOLLEE 72079 LE MANS cedex 9 Tél:02.43.43.70.46 email : valerie.saget-baudin@sarthe-habitat.fr
BET VRD		 DEVELOPPEMENT BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES	Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 email : sarthe@soderef-dev.fr
BE Paysage		 PAYSAGE Concept	Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 email : paysage.concept72@orange.fr
BE Urbanisme		 ARCHITECTURES L'ESPACE	3, rue Jacques Brel - BP 50065 44814 SAINT HERBLAIN cedex Tél: 02.51.83.72.63 email : kcoillan@cetrac.fr
Plan	Indice	Modifications	DATE
AVP	A	Avant projets	
	B	Projet de Permis d'Aménager et préparation du PRO	22 juin 2015
PA	A	Dépôt initial du Permis d'Aménager	7 juillet 2015
	B	PA Modificatif n°1	8 juillet 2016
PRO	A		
	B		
DCE	A		

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 située au lieu dit «La Gaillardière». Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA FLÈCHE.

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

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

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 de permis de construire ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA FLÈCHE.

Il est en particulier rappelé que les démolitions de constructions existantes, l'édification des clôtures et l'implantation des annexes et abris de jardin sont soumises à déclaration préalable.

CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de constructions à vocation d'habitat et d'activités libérales et de services compatibles avec l'habitat.

DIVISION DU TERRAIN

POUR INFORMATION : EMPRISE PERMIS A : 17 448 m²

Numéro de lot	Surface en m²	Surface de plancher maximale autorisée
Lot N° 1	1 255	1 075
Lot N° 1bis	1 798	1 550
Lot N° 2	437	200
Lot N° 3	454	200
Lot N° 4	461	200
Lot N° 5	438	200
Lot N° 6	478	200
Lot N° 7	410	200
Lot N° 8	415	200
Lot N° 9	490	200
Lot N° 10	560	225
Lot N° 11	443	200
Lot N° 12	453	200
Lot N° 13	508	225
TOTAL surfaces cessibles	8 600 m ²	5 075 m ²
Espaces Collectifs	8 848 m ²	
TOTAL	17 448 m ²	

Vu pour être annexé à l'arrêté

En date du :

- 4 OCT. 2016

POUR INFORMATION : EMPRISE PERMIS B : 72 989 m²

Numéro de lot	Surface	Surface de plancher maximale autorisée	Numéro de lot	Surface	Surface de plancher maximale autorisée
Lot N° 14	432	200	Lot N° 67	379	200
Lot N° 15	608	225	Lot N° 68	343	185
Lot N° 16	562	225	Lot N° 69	355	200
Lot N° 17	496	200	Lot N° 70	336	185
Lot N° 18	510	225	Lot N° 71	363	200
Lot N° 19	479	200	Lot N° 72	320	185
Lot N° 20	426	200	Lot N° 73	321	185
Lot N° 21	369	200	Lot N° 74	440	200
Lot N° 22	348	185	Lot N° 75	410	200
Lot N° 23	353	200	Lot N° 76	471	200
Lot N° 24	324	185	Lot N° 77	429	200
Lot N° 25	457	200	Lot N° 78	567	225
Lot N° 26	410	200	Lot N° 79	440	200
Lot N° 27	392	200	Lot N° 80	441	200
Lot N° 28	382	200	Lot N° 81	449	200
Lot N° 29	316	185	Lot N° 82	402	200
Lot N° 30	332	185	Lot N° 83	392	200
Lot N° 31	564	225	Lot N° 84	287	185
Lot N° 32	525	200	Lot N° 85	312	185
Lot N° 33	405	200	Lot N° 86	432	200
Lot N° 34	408	200	Lot N° 87	427	200
Lot N° 35	476	200	Lot N° 88	434	200
Lot N° 36	355	200	Lot N° 89	417	200
Lot N° 37	478	200	Lot N° 90	432	200
Lot N° 38	365	200	Lot N° 91	436	200
Lot N° 39	396	200	Lot N° 92	499	200
Lot N° 40	418	200	Lot N° 93	417	200
Lot N° 41	471	200	Lot N° 94	461	200
Lot N° 42	406	200	Lot N° 95	473	200
Lot N° 43	446	200	Lot N° 96	471	200
Lot N° 44	535	225	Lot N° 97	466	200
Lot N° 45	483	200	Lot N° 98	463	200
Lot N° 46	415	200	Lot N° 99	547	225
Lot N° 47	544	225	Lot N° 100	533	225
Lot N° 48	380	200	Lot N° 101	500	225
Lot N° 49	419	200	Lot N° 102	612	225
Lot N° 50	491	200	Lot N° 103	625	225
Lot N° 51	437	200	Lot N° 104	556	225

Numéro de lot	Surface	Surface de plancher maximale autorisée	Numéro de lot	Surface	Surface de plancher maximale autorisée
Lot N° 52	447	200	Lot N° 105	512	225
Lot N° 53	590	225	Lot N° 106	500	225
Lot N° 54	475	200	Lot N° 107	526	225
Lot N° 55	450	200	Lot N° 108	526	225
Lot N° 56	444	200	Lot N° 109	465	200
Lot N° 57	405	200	Lot N° 110	418	200
Lot N° 58	436	200	Lot N° 111	476	200
Lot N° 59	450	200	Lot N° 112	525	225
Lot N° 60	451	200	Lot N° 113	541	225
Lot N° 61	432	200	Lot N° 114	517	225
Lot N° 62	331	185	Lot N° 115	434	200
Lot N° 63	308	185	Lot N° 116	589	225
Lot N° 64	343	185	Lot N° 117	538	225
Lot N° 65	428	200	Lot N° 118	507	225
Lot N° 66	401	200	Lot N° 119	542	225
			Lot N° 120	525	225
			TOTAL surfaces cessibles	47 803	21 855 m ²
			ESPACES collectifs	25 186	
			TOTAL	72 989 m ²	

Il est à noter que les surfaces ci-dessus sont des surfaces projets.
Les surfaces définitives seront mesurées lors du bornage des lots.

Vu pour être annexé à l'arrêté

En date du : **- 4 OCT. 2016**

TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 sont interdites.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, seront autorisés :

Sur les lots libres de constructeur :

- **Les constructions à usage d'habitat individuel ainsi que leurs annexes et dépendances à condition toutefois :**
 - Que ces constructions ne disposent pas de garage ni d'entrepôts aménagés en sous-sol,
 - Que la cote plancher portée au plan de règlement graphique soit respectée.
- **L'aménagement du local à usage professionnel dans le cas d'une activité libérale ou de service exercée dans la construction à usage d'habitation autorisée, à condition toutefois :**
 - Que la superficie du local aménagé pour cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être **inférieure à 40 % de la surface de plancher totale** de la construction.
 - Que l'activité ne génère **aucun stockage extérieur** de matériaux, équipements ou déchets,
 - Que les **besoins en stationnement** liés à l'activité soient assurés sur la parcelle, dans le respect des règles du document d'urbanisme opposable sur la commune.

Article 3 - Accès et voirie

Les accès aux lots se feront dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique s'agissant des accès imposés ou des accès glissants tels que précisés en plan.
Il ne sera accepté qu'un seul accès véhicule par lot.

Article 4 - Desserte par les réseaux

4.1 Alimentation en eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation neuve qui requiert une alimentation en eau.

4.2 Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'infiltration des eaux pluviales. En cas d'impossibilité liée à la nature du sol, l'écoulement des eaux pluviales se fera vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Les acquéreurs sont fortement encouragés à installer des citernes dans leurs lots pour récupérer les eaux de ruissellement des toitures. Les citernes devront être intégrées à l'aménagement de la parcelle.

4.3 Réseaux divers

Les réseaux seront entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, selon les prescriptions de l'aménageur.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains sont fixées au tableau figurant au titre I du présent règlement.

La réunion de plusieurs lots contigus est interdite.

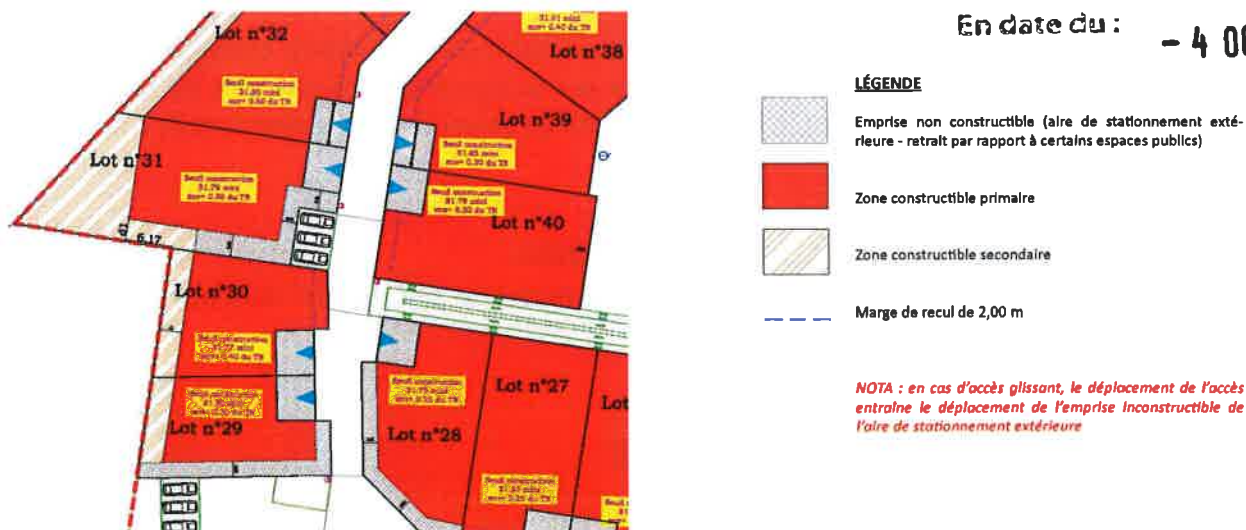
Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions devront se conformer aux zones constructibles et indications particulières repérées au plan de règlement graphique.

- **La zone constructible primaire :**
 - La zone constructible primaire exclut la zone inconstructible réservée à l'aire de stationnement extérieure.
 - Dans la zone constructible primaire, les constructions principales respecteront un recul minimum de 2,00 m par rapport aux voies.
 - Les annexes dissociées de la construction principale pourront être implantées soit à l'alignement, soit en retrait ; en cas de retrait, celui-ci sera de 2,00 m minimum.
- **Dans la zone constructible secondaire :**
 - Seules seront autorisées les annexes de type «abri de jardin», d'une emprise au sol limitée à 19 m².

Vu pour être annexé à l'arrêté

En date du : - 4 OCT. 2016



Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le respect des zones constructibles, les constructions doivent être édifiées :

- Soit d'une limite à l'autre,
- Soit sur l'une des limites en respectant de l'autre côté une marge latérale au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum de 3m,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à la demi-hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit avec un minimum à 3m.

Un retrait différent peut être accepté pour une annexe, sous réserve de son intégration.

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Sans objet

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

- ***Hauteur de la construction principale :***
Les constructions d'habitation doivent respecter les règles du document d'urbanisme opposable.
- ***Annexe dissociée de l'habitation :***
La hauteur à l'égout est limitée à 3,50 m.

Article 11 Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords

Ce sont les règles du document d'urbanisme opposable qui s'appliquent.

Article 12 - Stationnement

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

- ***Aire de stationnement extérieure :***
Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser 2 places de stationnement sur sa parcelle dont une aire de stationnement extérieure de 30,00 m² utiles (6,00 m x 5,00 m), en relation directe avec l'accès à la parcelle.

Article 13 - Espaces libres récréatifs – Plantations

Pour assurer l'intégration par rapport à l'environnement du lotissement, les plantations respecteront la palette d'essences régionales.

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet