

# DEPARTEMENT DE LA SARTHE



## Sarthe Habitat

### Opération "Le Clos de la Tannerie" Commune de Aubigné Racan

**PA 10.1 - REGLEMENT ECRIT**

Maître d'ouvrage		<b>SARTHE HABITAT</b>	158, avenue BOLLEE 72079 LE MANS cedex 9 Tél:02.43.43.70.46 email : valerie.saget-baudin@sarthe-habitat.fr
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
AVP	A	Edition originale	13/09/2011
PA	B	Parcelle n°31 agrandie	04/10/2011
PRO	C	Modification de l'emprise de l'opération	23/01/2012
DCE	D	Suppression de règles "accès voitures" : A1 à A8, B1 à B6,et C1 à C3	05/11/2013
EXE	E	Suppression de règles "accès piétons" : A1 à A8, B1 à B6,et C1 à C3	08/11/2013
VISA	F	Tableau des surfaces modifiées en passant de SHON à surface de plancher	08/11/2013
	G	Suppression du détail de découpage des ilots B et C - mise à jour d'accès piéton : ilot C Modification du règlement écrit	18/06/2020

## DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour but de d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur (Article R. 442-6 a).

Ce règlement a pour but de définir, 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 est situé sur la Commune d'Aubigné-Racan.

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 doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, par reproduction in extenso, à l'occasion de chaque vente ou chaque location, qu'il s'agisse de première vente ou de location, de revente ou de locations successives.

**Pour tout complément d'information, on se reportera au règlement graphique joint (pièce PA 10).**

## SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

### ARTICLE 1 – SONT INTERDITS

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### ARTICLE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation,
- L'aménagement de local à usage professionnel dans le cas d'une activité de bureau (professions libérales, assurances...), de commerces (coiffeur, toiletteurs...), exercée dans la construction à usage d'habitation est autorisée, à condition toutefois :

- que la superficie nécessaire à cette activité n'excède pas 40% de la surface de plancher afin de ne pas remettre en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation.

- que le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,

- que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets,

Que la superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.

- Les équipements publics et de services nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

- Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la construction.

## **SECTION 2**

### **CONDITION DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments repérés au plan de règlement graphique.

(tenir compte des emplacements des espaces verts, coffrets et regards de branchements, candélabres d'éclairage).

#### **ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

##### **1 ALIMENTATION EN EAU**

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

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

##### **2 ASSAINISSEMENT**

###### **a) Eaux usées**

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

###### **b) Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Les cuves enterrées pour la récupération, les tranchées drainantes et puisards pour l'infiltration des eaux pluviales sont autorisés.

**L'îlot D est sujet à une servitude pour le passage de collecteurs d'eaux pluviales (réseau principal en provenance du bassin à l'Ouest, plusieurs branchements particuliers de l'îlot A).**

##### **3 ELECTRICITE, TELEPHONE-VIDEOCOMMUNICATION-COLLECTE DES DECHETS**

Les réseaux seront entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

Les antennes paraboliques seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics.

##### **4 COLLECTE DES DECHETS**

Tout nouveau logement doit comporter un local où puissent être entreposés les containers de collecte des ordures ménagères.

#### **ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES**

Sans objet.

#### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

##### **1 RETRAIT**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments repérés au plan de règlement graphique.

**Le porche ouvert sur l'espace public ou l'auvent traversant ou non sous le bâti au droit des accès particuliers, en limite de voies publiques pourront être autorisés.**

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments repérés au plan de règlement graphique.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

Dans le cas d'une unité foncière dont la superficie est supérieure ou égale à 800m<sup>2</sup> (y compris après fusion de parcelles), toute implantation d'une construction au centre de la parcelle est proscrite. La construction doit s'implanter de manière à permettre une ou plusieurs divisions parcellaires ultérieures après laquelle la superficie de l'unité foncière non bâtie issue de cette division doit permettre de tendre vers une densité de 15 logements à l'hectare.

(ex : pour une parcelle de 800m<sup>2</sup>, besoin de tendre vers 1,2 logements, ramené à l'entier supérieur soit 2 logements).

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

#### **ARTICLE 9 – POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL**

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de l'opération parcelle et de limiter la quantité d'eaux en sortie de parcelle, l'emprise au sol des constructions (surface au sol des bâtiments) ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle. Les îlots A, B et C dérogent à cette disposition.

#### **ARTICLE 10- HAUTEUR MAXIMALE**

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4,00 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez-de-chaussée et 6,00 m à l'égout du toit :

- pour les opérations groupées (îlots A, B et C) ;
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m<sup>2</sup> mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3,00 m des limites séparatives ;
- pour les constructions ayant une toiture horizontale.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ni aux bâtiments d'intérêt collectif remplissant une mission de service public (îlot D).

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments sur les façades, les toitures, les clôtures et les éléments techniques.

### Dispositions complémentaires :

#### Façade :

Le bardage bois pourra être autorisé **si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel.**

Les annexes à l'habitation qui en sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant).

#### Toitures :

L'aspect des tuiles plates de pays de ton patinés brun-rouge devra présenter un aspect minimum de 18U au m<sup>2</sup>.

#### Clôtures :

**Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent directement à la qualité des espaces publics : elles doivent donc être particulièrement soignées.** En particulier, elles doivent permettre l'intégration des éléments techniques tels que boîtes aux lettres et coffrets de raccordement.

Si elles existent le long des espaces publics :

- Les clôtures seront conçues de telle sorte qu'elles n'imposent pas un stationnement prolongé sur la voie.
- Pour les clôtures grillagées, il est vivement conseillé de la doubler d'un accompagnement végétal (haie vive, association de vivaces, arbustes, plantes grimpantes...)
- La hauteur sera conforme aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur.

#### Eléments techniques :

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

## ARTICLE 12- OBLIGATIONS DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du Domaine Public.

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du document d'urbanisme en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments surs :

### **Stationnement des véhicules motorisés.**

Le nombre de place requis pour les logements autres que locatif social sont de 2 places de stationnement minimum pour toute surface de plancher inférieure à 160m<sup>2</sup>, et de 1 place de stationnement supplémentaire par tranche de 80m<sup>2</sup> de surface de plancher.

Le nombre de place requis pour les surfaces de ventes pour les commerces et services sont 1 place de stationnement par 25 m<sup>2</sup> de surface de vente pour les commerces ou services.

Ces places de stationnement devront être de préférence réalisées en revêtement peu imperméable.

### **Stationnement des vélos.**

Conformément aux dispositions du document d'urbanisme en vigueur

### **ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS**

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

### SECTION 3

#### Division du terrain

N°de lot	Affectation	Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )
1	Habitat individuel	474
2	Habitat individuel	497
3	Habitat individuel	568
4	Habitat individuel	586
5	Habitat individuel	545
6	Habitat individuel	754
7	Habitat individuel	635
8	Habitat individuel	600
9	Habitat individuel	568
10	Habitat individuel	626
11	Habitat individuel	487
12	Habitat individuel	523
13	Habitat individuel	522
14	Habitat individuel	511
15	Habitat individuel	523
16	Habitat individuel	530
17	Habitat individuel	687
18	Habitat individuel	679
19	Habitat individuel	645
20	Habitat individuel	637
21	Habitat individuel	468
22	Habitat individuel	446
23	Habitat individuel	446
24	Habitat individuel	446
25	Habitat individuel	499
26	Habitat individuel	500
27	Habitat individuel	468
28	Habitat individuel	447
29	Habitat individuel	447
30	Habitat individuel	447
31	Habitat individuel	526

N°de lot	Affectation	Superficie du terrain (m <sup>2</sup> )
32	Habitat individuel	772
33	Habitat individuel	387
34	Habitat individuel	436
35	Habitat individuel	485
36	Habitat individuel	517
37	Habitat individuel	423
38	Habitat individuel	435
39	Habitat individuel	450
<b>TOTAL habitat individuel</b>		<b>20 642</b>

A1	Habitat locatif	162
A2	Habitat locatif	162
A3	Habitat locatif	162
A4	Habitat locatif	162
A5	Habitat locatif	162
A6	Habitat locatif	162
A7	Habitat locatif	162
A8	Habitat locatif	162
<b>B</b>	Habitat locatif	<b>1 058</b>
<b>C</b>	Habitat locatif	<b>648</b>
<b>D</b>	Equipement public	<b>837</b>