

**Commune de VIBRAYE**  
Place de l'hôtel de ville - B.P 1 - 72320 VIBRAYE

---

**Aménagement du lotissement « AMBROISE CROIZAT » destiné à recevoir 19 parcelles en libre choix de constructeur, 2 ilots pour 16 logements locatifs personnes âgées et 1 ilot pour une structure communale à VIBRAYE - Prog. 978**

<b>RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT</b>
---------------------------------

<b>Date : 17-10-2019</b>	

<b>PA 10.1</b>	

<b>ASSISTANT À MAÎTRISE D'OUVRAGE</b>
---------------------------------------

<b>SARTHE HABITAT</b>
-----------------------

158 avenir Bollée CS 81933 - 72019 LE MANS CEDEX 2 ☎ 02 43 43 72 72
--

<b>MODIFICATIONS</b>
----------------------

25 décembre 2019 12 janvier 2020
-------------------------------------

<b>MAÎTRISE D'ŒUVRE</b>
-------------------------

<b>BET SO.DE.REF Bureau d'études VRD Mandataire</b>
---

Bureau de l'Océane - BP 10 - Rue Lucien Chaserant - 72650 ST SATURNIN ☎ 02 43 51 10 28 – ☎ 02 43 25 40 15 ✉ sarthe@soderef-dev.fr
--

<b>PAYSAGE CONCEPT (étude paysagère) Cotraitant</b>
---

Chanteloup - 72210 SOULIGNE FLACE ☎ 02 43 21 82 73 ✉ paysage.dutheil@orange.fr
---

<b>AVENIR 24 architecture Cotraitant</b>
--

24 rue de l'Avenir – 72100 LE MANS ☎ 02 43 81 43 27 – ☎ 02 43 81 81 57 ✉ avenir24.accueil@orange.fr
--

---

## **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 rue Lucie Aubrac Les Épinards. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de VIBRAYE. 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 suivant la réglementation en vigueur en mairie de VIBRAYE.

Pour l'édification d'une clôture, les propriétaires des lots devront obligatoirement déposer une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de VIBRAYE, si celle-ci n'est pas gérée dans le Permis de Construire.

### **CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR**

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de construction à vocation d'habitat.

**DIVISION DU TERRAIN**

La répartition des surfaces est la suivante.

<b>N° de Lot</b>	<b>Surface</b>	<b>Emprise au sol maximum autorisée</b>	<b>Surface de plancher maximum autorisé.</b>	<b>Nombre de logements maximum autorisés</b>	<b>Côte RDC Mini/Maxi autorisée</b>
1	622m <sup>2</sup>	286m <sup>2</sup>	320m <sup>2</sup>	1	131.18 / 131.58
2	482m <sup>2</sup>	216m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	1	130.48 / 130.88
3	431m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>	1	129.99 / 130.39
4	424m <sup>2</sup>	187m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>	1	129.18 / 129.58
5	600m <sup>2</sup>	275m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	1	128.10 / 128.60
6	436m <sup>2</sup>	193m <sup>2</sup>	225m <sup>2</sup>	1	127.50 / 127.90
7	403m <sup>2</sup>	176m <sup>2</sup>	205m <sup>2</sup>	1	126.90 / 127.30
8	491m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	1	126.12 / 126.52
9	393m <sup>2</sup>	171m <sup>2</sup>	205m <sup>2</sup>	1	125.60 / 126.00
10	588m <sup>2</sup>	269m <sup>2</sup>	300m <sup>2</sup>	1	125.60 / 126.00
11	493m <sup>2</sup>	221m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	1	126.00 / 126.40
12	493m <sup>2</sup>	221m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	1	126.65 / 127.05
13	454m <sup>2</sup>	202m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	1	127.31 / 127.71
14	430m <sup>2</sup>	190m <sup>2</sup>	220m <sup>2</sup>	1	128.27 / 128.67
15	479m <sup>2</sup>	214m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	1	128.31 / 128.91
16	552m <sup>2</sup>	251m <sup>2</sup>	280m <sup>2</sup>	1	129.50 / 129.90
17	404m <sup>2</sup>	177m <sup>2</sup>	205m <sup>2</sup>	1	130.29 / 130.69
18	404m <sup>2</sup>	177m <sup>2</sup>	205m <sup>2</sup>	1	130.89 / 131.29
19	486m <sup>2</sup>	218m <sup>2</sup>	250m <sup>2</sup>	1	131.29 / 131.69
Macro-lot A	771m <sup>2</sup>	550m <sup>2</sup>	550m <sup>2</sup>		126.80 / 127.20
Macro-lot B	1978m <sup>2</sup>	1700m <sup>2</sup>	1400m <sup>2</sup>	12	124.00 / 126.45
Macro-lot C	652m <sup>2</sup>	550m <sup>2</sup>	500m <sup>2</sup>	4	123.80 / 124.35
<b>Total</b>	<b>16 890 m<sup>2</sup></b>	<b>6 854m<sup>2</sup></b>	<b>7 065m<sup>2</sup></b>	<b>35</b>	

*Les surfaces définitives seront données par le plan de vente de chaque parcelle*

## **DISPOSITIONS PARTICULIÈRES**

---

Le lotissement est situé dans le secteur 1 AU du PLU.

### **SECTION 1**

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

##### **ARTICLE 1 - SONT INTERDITS**

Les habitations légères de loisirs Les stationnements de caravanes Les garages collectifs  
Toutes les constructions sauf des habitations individuelles ou individuelles groupées (macrolot), les équipements publics.

##### **ARTICLE 2 - SONT AUTORISÉS SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'habitations individuelles ou individuelles groupées (macrolot) et leurs annexes (garages, remises, abris de jardin) et les équipements publics.

### **SECTION 2**

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

##### **ARTICLE 3 - ACCÈS ET VOIRIE**

###### 1 - ACCÈS

###### **Lots libres**

La largeur et la position de l'accès depuis l'espace public sont réglementées et figurent sur le plan de règlement graphique.

La largeur des accès est de 6m. L'accès du lot 10 est de 5 m.

Tout terrain n'a qu'un accès automobile.

L'accès piétons peut-être commun ou non avec l'accès automobile.

###### **Macrolots :**

Le nombre d'accès n'est pas réglementé, il pourra répondre au besoin du programme.

Pour les macrolots A et B, les accès se réaliseront depuis la voie créée située sur leurs limites Nord

Pour le macrolot C, les accès se réaliseront depuis la voie créée située sur sa limite Sud.

Leur largeur et leur position ne sont pas réglementées.

###### 2 - VOIRIE

Sans objet.

## ARTICLE 4 - DESSERTÉ PAR LES RÉSEAUX

### **EAU POTABLE**

Chaque lot disposera d'un branchement individuel avec citerneau placé sur la parcelle. Les 2 macros lots comporteront un nombre de branchement eau potable selon le nombre des logements créés.

### **ÉLECTRICITÉ BASSE TENSION**

Chaque lot disposera d'un branchement individuel avec coffret placé sur la parcelle. Les 2 macros lots comporteront un nombre de branchement électricité basse tension selon le nombre des logements créés.

### **GAZ**

Chaque lot disposera d'un branchement individuel avec coffret placé sur la parcelle.

Les 2 macros lots comporteront un nombre de branchement gaz selon le nombre des logements créés.

### **TÉLÉPHONE**

Chaque lot disposera d'un branchement individuel avec un regard placé sur la parcelle. Les 2 macros lots comporteront un nombre de branchements téléphone selon le nombre des logements créés.

### **ÉCLAIRAGE PUBLIC**

La position et le nombre de mâts d'éclairage n'étant pas figés, ils peuvent être déplacés en phase travaux.

### **RÉSEAUX SOUPLES**

À l'issue des travaux de voirie provisoire, la modification de la position des coffrets est à charge des acquéreurs des lots.

### **EAUX USÉES**

Chaque lot disposera d'un branchement individuel avec un regard placé sur le lot en limite de domaine public. Les 2 macros lots comporteront un nombre de branchement eau usées selon le nombre des logements créés.

### **EAUX PLUVIALES**

Chaque lot disposera d'un branchement individuel avec un regard placé sur le lot en limite de domaine public. Les 2 macros lots comporteront un nombre de branchement eaux pluviales selon le nombre des logements créés.

## ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITÉS FONCIÈRES

Les caractéristiques des terrains sont fixées au tableau figurant au titre I du présent règlement.  
Le regroupement de plusieurs parcelles est interdit.

## 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.

### **Pour les macrolots**

Les bâtiments doivent s'implanter :

- soit à l'alignement des voies,
- soit avec un minimum de 1 mètre en recul de l'alignement.

## ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives dans l'emprise des zones constructibles.

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 1.00 m.

### **Cas des abris de jardin**

Ils n'excéderont pas 20 m<sup>2</sup>.

Leur hauteur en limite séparative n'excèdera pas 3.00 m.

Ils pourront être implantés dans les zones indiquées sur le plan d'aménagement en limite de terrain ou avec un retrait de 1.00 m minimum par rapport aux limites séparatives sauf cas mentionnés sur le plan de règlement graphique.

Depuis l'espace public, les abris de jardin devront être intégrés.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Non réglementé.

## ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée au tableau figurant au titre I du présent règlement.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE

L'implantation en altimétrie des constructions devra être conforme au plan de règlement graphique.

### POUR LES CONSTRUCTIONS AVEC TOITURES

La hauteur des constructions ne doit pas excéder un comble aménageable sur un rez-de-chaussée.

La hauteur à l'égout du toit ne devra pas excéder 4.00 m par rapport au terrain naturel ou après travaux d'aménagement, au point le plus défavorable de la construction.

La hauteur au faîtage sera inférieure à 9.00 m au niveau RDC.

Les équipements publics ne sont pas concernés par cet article.

### POUR LES CONSTRUCTIONS AVEC TOITURE-TERRASSE OU TOITURE À FAIBLE PENTE

Un étage est autorisé mais partiel sur 60 % de l'emprise du rez-de-chaussée.

La hauteur sera inférieure à 7.50 m par rapport au niveau RDC.

Les équipements publics ne sont pas concernés par cet article.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENTS DE LEURS ABORDS

Les dispositions du règlement d'urbanisme en vigueur sont applicables, cependant le présent règlement ajoute des compléments.

### PRESCRIPTIONS GÉNÉRALES

Les règles du plan d'urbanisme en vigueur s'appliquent.

### MATÉRIAUX DES TOITURES

#### **Habitations :**

Les seuls matériaux autorisés sont la tuile plate de teinte vieillie, flammée ou de teinte ardoise (une apparence de 18 unités au m<sup>2</sup> au minimum), l'ardoise naturelle, le zinc ou les matériaux similaires d'aspect et de pose ; la tôle métallique nervurée prépeinte (« bac acier ») est autorisée sauf pour les toitures à 2 ou 4 pentes des constructions traditionnelles et sous réserve d'une bonne intégration architecturale et paysagère.

Les toitures terrasses sont autorisées.

#### **Autres bâtiments :**

Pour les constructions à usage autre qu'habitation, d'autres matériaux sont autorisés à condition qu'ils présentent la même teinte que celle de la petite tuile plate de pays ou de l'ardoise naturelle et qu'ils ne soient pas réfléchissants. Les toitures terrasses sont autorisées.

Pour les constructions de type vérandas, ou verrières, les matériaux en verre ou d'aspect similaire sont autorisés. Les tôles, ondulées ou non, sont interdites.

Les **abris de jardins** sont autorisés s'ils ne sont pas situés devant la façade principale. Les pentes de leur toiture ne sont pas réglementées ; leurs matériaux (façades et toitures) devront s'harmoniser avec leur environnement.

## **MATÉRIAUX DES MURS**

Pour les constructions avec toiture-terrasse où 1 étage partiel sur 60 % de l'emprise du rez-de-chaussée est autorisé, la couleur des murs de l'étage devra être de couleur similaire au matériau de couvertures traditionnelles tuile ou ardoise, tonalité moyenne à sombre de couleur mate (non réfléchissante).

## **CLÔTURE**

**Les altimétries des terrains en limite de propriété seront obligatoirement conservées.**

### **Clôture sur rue**

Les clôtures pourront être réalisées en poteaux métalliques avec remplissage mailles simple torsion ou panneaux soudés, l'ensemble de couleur verte. La hauteur maximale sera de 1.20 m. Elles seront alors obligatoirement doublées d'une haie formée d'arbustes d'essences indigènes.

Les clôtures bois naturel, les murets et murs maçonnés sont autorisés. Les murs maçonnés seront enduits au mortier de chaux en enduits de pierre naturelle ou de brique d'aspect traditionnel. Leur hauteur est limitée à 0.60 m. Ils pourront être doublés d'une haie formée d'arbustes d'essences indigènes.

### **Clôture en limite d'espace public hors limite sur rue**

Les soubassements sont autorisés sur une hauteur de 60 cm maximum.

La hauteur maximum des clôtures est fixée à 1.80 m avec ou sans soubassement. Les clôtures ne devront pas présenter de partie pleine sur plus de 50 % du linéaire de la limite du lot sur l'espace public.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, briques...)

Les poteaux et plaque béton de couleur gris ciment sont interdits.

Les bâches de toute nature sont interdites.

### **Clôture entre riverains**

Les règles du plan d'urbanisme en vigueur s'appliquent.

## **DIVERS**

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées.



## ARTICLE 12 - OBLIGATION DE RÉALISER DU STATIONNEMENT

### **Lots libres :**

Tous les lots sont aménagés avec 3 places minimum dont 2 places de stationnement extérieures de 5.00 m x 5.00 m de profondeur minimum, plus 1 place aménagée en garage, carpot ou extérieure.

Pour des raisons de sécurité routière, les 2 places de stationnement sont accessibles du domaine public et restant donc non closes.

### **Macrolot A : Équipement public**

Le projet de lotissement intègre 5 places à proximité du macrolot, pour l'usage de l'équipement public à raison de 1 place par tranche de 40 m<sup>2</sup> de surface hors œuvre nette.

Sur la parcelle, restera d'imposé toutes places de stationnement dû pour les tranches supérieures à la surface hors œuvre nette de 200 m<sup>2</sup>.

### **Macrolot : Logement à vocation sociale**

1 place par logement aidé par l'état.

## ARTICLE 13 - OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS

Toutes les parcelles seront plantées à raison d'un arbre minimum. Les arbres seront d'essences indigènes.

Toutes les plantations arbustives implantées en limite de propriété devront être composées d'au moins 5 essences différentes, d'essences indigènes.

Les plantations devront être choisies dans la palette définie dans le document d'urbanisme en vigueur.