

SARTHE HABITAT

DEPARTEMENT DE LA SARTHE Commune de Fyé

Aménagement du lotissement "La Croix du Buis"

Viabilisation de 12 lots et d'un macrolot PA10.1 - Règlement Ecrit

Maître d'ouvrage	SARTHE HABITAT		158 avenue Bollée 72019 LE MANS Cédex 2 Tél : 02 43 43 72 72
PAYSAGISTE CONCEPTEUR	PAYSAGE CONCEPT		Lieu-dit Chanteloup 72 210 SOULIGNÉ FLACE Tél : 02 43 21 82 73 Email: paysage.concpet72@orange.fr
BET VRD	SODEREF DEVELOPPEMENT		55 Rue de l'Antonnière 72650 ST SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 Email: sarthe@soderef-dev.fr
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Présentation initiale du PA	Oct. 2022
AVP	B	Demande de complément du 03/12/2022	Déc. 2022
PA	C	PA Modificatif N°1 Modification du périmètre du lotissement le long de la Rue de la Croix du Buis Intégration d'une emprise pour un poste EDF	Juin 2023
PRO	D		
DCE			
EXE	E		
VISA			

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 « La croix du Buis » accessible depuis la rue de la Croix du Buis et la rue Perrault. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de FYÉ.

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 FYÉ.

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

CARACTERE 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

N° de Lot	Surface	Surface de plancher	Répartition de l'emprise au Sol
1	523m ²	250m ²	160m ²
2	474m ²	250m ²	160m ²
3	492m ²	250m ²	160m ²
4	483m ²	250m ²	160m ²
5	460m ²	250m ²	160m ²
6	436m ²	250m ²	160m ²
7	434m ²	250m ²	160m ²
8	455m ²	250m ²	160m ²
9	482m ²	250m ²	160m ²
10	451m ²	250m ²	160m ²
11	476m ²	250m ²	160m ²
12	501m ²	250m ²	160m ²
13 Macrolot	3 032m ²	2 000m ²	1 420 m ²
Total	8 699 m²	5 000m²	3 340m²
		Surface totale de l'assiette foncière	13 364m²
		% d'emprise au sol générée	25%

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

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

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est à vocation principale d'habitat.

Les compléments réalisés au document d'urbanisme opposable sont signalés en bleu et en italique

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Article 3 - Accès et voirie

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur, auquel le présent règlement ajoute les compléments suivants :

Lots libres :

Les accès des lots sont figés et dimensionnés selon les informations figurant au plan de règlement graphique. Un seul accès par lot est autorisé.

Macrolot : parcelle 13

Le nombre d'accès n'est pas définit, ni figé.

Article 4 - Desserte par les réseaux

4.1 – Electricité – Gaz – Téléphone – Télécommunications

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

4.2 – Assainissement Eaux Usées

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

4.3 – Alimentation en eau potable

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

4.4 – Eaux pluviales

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur, auquel le présent règlement ajoute les compléments suivants :

Lots libres :

Le terrain étant fortement propice à l'infiltration, chaque acquéreur devra participer à la démarche de réalimentation des nappes en favorisant une réintégration des eaux pluviales au plus près de sa chute.

C'est pourquoi chaque acquéreur réalisera un ouvrage permettant de stocker et infiltrer un minimum de 3m³ d'eau de pluie sur sa parcelle. Le trop-plein de l'ouvrage sera raccordé à un regard de branchement situé en limite de propriété sur chaque parcelle.

Article 5 – Superficie minimum des terrains

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

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

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur, auquel le présent règlement ajoute les compléments suivants :

Pour l'ensemble des lots

L'implantation des constructions et des espaces de stationnement doivent répondre au respect des prescriptions figurant sur le plan de règlement graphiques (PA 10.2).

De plus pour les lots libres

Les abris de jardin situés le long des emprises publiques (existants ou futurs) hors voies, seront implantés en retrait de 1m minimum afin de maintenir la continuité des clôtures. Ils seront accompagnés d'une haie à planter à charge de l'acquéreur.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur, auquel le présent règlement ajoute les compléments suivants :

Pour l'ensemble des lots

L'implantation des constructions doit répondre au respect des prescriptions figurant sur le plan de règlement graphiques (PA 10.2).

L'implantation des abris de jardin est autorisée en limite séparative. En cas de retrait celui-ci sera d'un minimum de 1m.

Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Article 9 – Emprise au sol

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur, auquel le présent règlement ajoute les compléments suivants :

La répartition de l'emprise au sol autorisée des constructions est calculée à l'échelle globale du projet de lotissement et répartie selon le tableau figurant à la page 3.

Article 10 - Hauteur des constructions

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Article 11 Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur, auquel le présent règlement ajoute les compléments suivants pour les clôtures et des préconisations pour les façades.

CLOTURES

Pour l'ensemble des lots

Les dispositifs de séparation pleins ci-dessous ou similaires, constitué en matière plastique ne sont pas autorisés le long des espaces publics.



TOITURES

Pour le Lot 13 Macrolot

Le long de la rue PERRAULT, les constructions devront présenter un sens de faitage en cohérence avec l'implantation traditionnelle des constructions situées en entrée du bourg, favorisant les façades sud et un faitage perpendiculaire à la rue.

Pour les Lot 1 à 12

Les constructions devront présenter un sens de faitage parallèle à la rue de la Croix du Buis pour les lots 1 à 11 et parallèle à la voie qui le dessert pour le lot 12.

TRAITEMENT DES FAÇADES

- ***Animation des façades :***

Pour le Macrolot

Les pignons orientés vers des espaces publics ou commun devront présenter une animation de la façade de qualité par la présence de fenêtres, portes, bardage....

Préconisations

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades, y compris les pignons donnant sur les voies et emprises publiques.

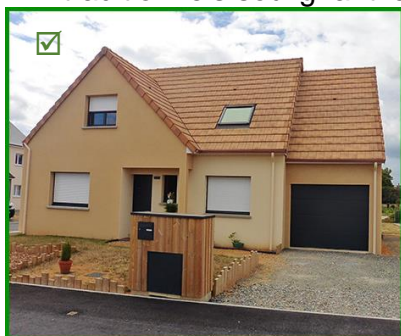
- **D'une manière générale il est préconisé de choisir une teinte majoritaire de l'enduit dans un ton sable à ocre choisit dans le nuancier ci-dessous, pour rester dans les teintes locales du territoire.**



La référence de la teinte choisie apparaîtra dans la notice du Permis de construire

- **Jeu d'enduits de finitions ou teintes différentes :**

⇒ Ils pourront être utilisés pour distinguer les volumétries. La couleur peut être utilisée pour marquer un volume en avancé ou en retrait. Elle peut dessiner des encadrements de portes ou de fenêtres pour suggérer l'esprit des décors traditionnels soulignant les volumes simples.



En revanche, les aplats de couleur en bandes horizontales toute longueur ou verticales toute hauteur de façade sont à éviter car elle ne s'appuie pas sur un élément architectural pur.



⇒ Il peut être intéressant d'animer la façade par un jeu graphique de joints creux, ton sur ton.



⇒ Pour les bardages, les matériaux pérennes et durables seront privilégiés.

Article 12 Obligation de réaliser du stationnement

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur, auquel le présent règlement ajoute les compléments suivants :

Pour les lots libres

Sur les 3 places de stationnement demandées au PLU, chaque acquéreur sera tenu de réaliser une aire de stationnement extérieure de 25,00m² utile (larg : 5,00 m x prof : 5,00m), en relation directe avec l'accès à la parcelle.

Sa localisation est fixée au plan de règlement graphique (PA10.2).

Article 13 Espaces libres de plantations

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur

Liste des essences indigènes préconisées pour les haies le long des voies ouvertes à la circulation

Persistant :

Coronilla emerus
Coronille



Ligustrum vulgare
Troène vulgaire



Osmanthus burkwoodii
Osmanthe



Caduc :

Cornus sanguinea
Cornouiller sanguin



Viburnum opulus
Viorne aubier



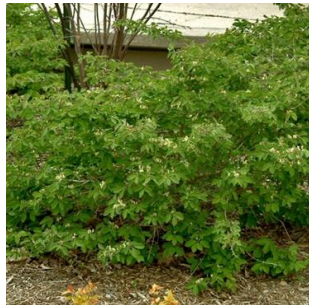
Malus x perpetu 'Everest'
Pommier fleurs



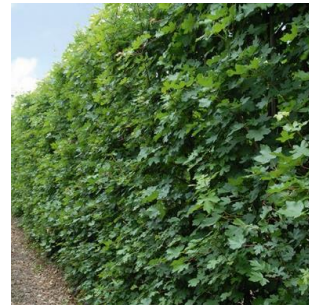
Rhamnus frangula
Bourdaine



Lonicera xylosteum
Chèvre feuille arbustif



Acer campestre
Erable



Carpinus betulus
Charme

