
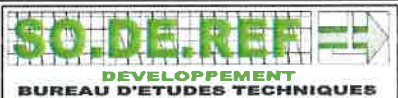
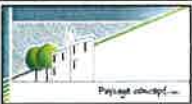



DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune du Grand Lucé

Lotissement de Belleville

PA 10-1 - Règlement

Maître d'ouvrage		158, avenue BOLLEE 72079 LE MANS cedex 9 Tél:02.43.43.70.46 Fax:02.43.43.72.97 email : olivier.broudic@sarthe-habitat.fr	
Bureau d'études V.R.D.		Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 email : sarthe@soderef-dev.fr	
Paysagiste		Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 email : paysage.concept72@orange.fr	
Urbaniste		3, rue Jacques Brel - BP 50065 44814 SAINT HERBLAIN cedex Tél: 02.51.83.72.63 email : axial@cetrac.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
AVP	A	Dépôt de Permis d'Aménager	14/05/2012
PA	B	Complété	13/07/2012
PRO	C	Modification N°1	15/11/2013
DCE	D	Modification N°2	05/03/2014
EXE	E	Modification N°3	25/11/2016
VISA	F		
	G		

OBJET DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune du Grand Lucé.

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.

La répartition des surfaces est la suivante :

Surface terrain compris en zone UC : 8034 m², d'où emprise maximale autorisée : 2878,00 m²

Surface terrain compris en zone NAa : 8900 m², d'où emprise maximale autorisée : 3560,00 m²

	<i>Zonage POS</i>	<i>Surface du lot</i>	<i>Emprise constructible maximale autorisée</i>	<i>Surface de plancher maximale autorisée</i>
Lot N°1	UC	461	200	200
Lot N°2	UC	411	200	200
Lot N°3	UC	293	175	200
Lot N°4	UC	387	200	200
Lot N°5	UC	355	200	200
Lot N°6	UC	344	175	200
Lot N°7	UC	327	185	200
Lot N°8	NAa	469	245	225
Lot N°9	NAa	442	240	225
Lot N°10	NAa	442	240	225
Lot N°11	NAa	440	240	225
Lot N°12	NAa	490	250	230
Lot N°13	NAa	511	250	230
Lot N°14	NAa	495	250	230
Lot N°15	NAa	616	270	250
Lot N°16	NAa	487	270	250
Lot N°17	NAa	513	270	250
Lot N°18	NAa	501	250	230
Lot N°19	NAa	463	245	230
Lot N°20	NAa	417	220	210
Lot N°21	NAa	434	220	210
Lot N°22	UC	1887	1500	2000
Lot N°23	NAa	96	96	0
Espaces verts		1 845	-	-
Voirie		3 808	-	-
TOTAL		16 934	-	-

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

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

Le LOT 22 est destiné à accueillir une opération de logements groupés ou intermédiaires à vocation sociale, le lot 23 étant destiné à répondre en partie aux besoins en stationnement du lot 22.

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

LOTS LIBRES (Lots 1 à 21)

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

- ***Les constructions à usage d'habitat individuel à condition toutefois :***
 - Que ces constructions ne disposent pas de garage ni d'entrepôts aménagés en sous-sol,
- ***L'aménagement de 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.
- ***Les annexes, à condition :***
 - Qu'en cas d'annexe dissociée du volume principal de la construction (garage ou abri de jardin), il ne soit réalisé qu'une seule annexe par lot,
 - Que pour les lots présentant une façade sur la rue de Belleville (lots N^{os} 1 à 7) les annexes de type abri de jardin soient accolées au volume principal de la construction,
 - Que pour les lots 12 à 21, si l'annexe de type abri de jardin est dissociée du volume principal, elle respecte la zone d'implantation portée au plan de règlement graphique.

LOT N°22

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

- ***Les constructions à usage d'habitat à vocation sociale, sous forme d'habitat individuel groupé, intermédiaire ou collectif.*** Le lot 23 est destiné à répondre en partie aux besoins en stationnement de ce lot.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - Accès et voirie

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicules par parcelle (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée).

Les accès aux lots se feront par les voies créées dans le cadre de l'opération et dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique.

Cet accès devra être aménagé de telle sorte qu'une aire de stationnement puisse être réalisée en relation directe avec cet accès.

Pour le lot 22

Le maître d'ouvrage fera son affaire du choix des accès véhicules pour être en conformité avec les règles d'urbanisme opposables.

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'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

En cas de mise en place d'un dispositif de récupération des eaux-pluviales, si les citernes ne sont pas enterrées, elles devront être intégrées. En aucun cas elles ne devront demeurer apparentes depuis l'espace public.

Les surverses seront reliées aux conduites d'évacuation des lots.

4.3 Réseaux divers

Les réseaux seront entièrement souterrains.

Les habillages des coffrets techniques prévus dans le cadre de l'aménagement devront être maintenus et entretenus par les acquéreurs.

Télédiffusion

Si la capacité de réception le permet, les antennes de télévision seront obligatoirement positionnées dans les combles.

Article 5 - Caractéristiques des terrains

La réunion de plusieurs lots contigus n'est pas autorisée.

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

Les constructions doivent être édifiées dans le respect du plan de règlement graphique :

- * Cas général : Toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue. Sauf indication contraire du plan de règlement graphique, en cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de

l'habitation. Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

* **Lot 22** : l'une des façades de la construction principale doit s'inscrire dans la bande d'accroche portée au plan de règlement graphique pour au moins 70 % de son linéaire.

* **Ligne d'ancrage avec marge de recul obligatoire (Lots concernés : Lots 1, 4 et 5)** : l'une des façades de la construction principale doit être implantée sur la ligne d'ancrage pour au moins 70 % de son linéaire, tout en respectant la marge de recul inconstructible.

Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Les constructions doivent être édifiées dans le respect du plan de règlement graphique.

Sauf indication contraire au plan de règlement graphique :

- Toute construction peut être contiguë à une ou deux 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 la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Deux constructions non contiguës implantées sur une même parcelle doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Article 9 – pourcentage d'emprise au sol

L'emprise au sol des constructions autorisées est donnée au tableau de la page 2.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions ne devra pas excéder un étage sur rez-de-chaussée. Un comble aménageable est autorisé.

Article 11 Aspect extérieur

Les constructions

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- Leur adaptation au sol,

- Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- L'aspect des matériaux,
- Le rythme des ouvertures,
- L'harmonie des couleurs.

Les annexes autorisées, même dissociées, doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de la construction principale et être traitées dans des matériaux d'aspect identique. Elles peuvent également être constituées en bois.

La couverture des constructions à usage d'habitation et de leurs annexes doit être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. Toute architecture typique étrangère de la région est interdite.

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

Les clôtures

- **Clôture en bordure de la rue de Belleville :**
 - * Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, une haie sera plantée en fond de parcelles, à l'alignement sur la voie : chaque acquéreur sera tenu d'en assurer toute mesure conservatoire et l'entretien côté jardin.
 - * ~~Si elle existe, la clôture sera implantée à l'intérieur du jardin. Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur ne dépassera pas 1,30 m. La haie sera entretenue de telle sorte que le grillage ne soit pas apparent depuis la rue de Belleville.~~
- **Clôture en bordure d'emprise publique interne du lotissement :**
 - **Lots libres 8, 9, 10 et 11 :**

Dans le cadre de l'aménagement, une haie de charmille est plantée en limite Nord des parcelles. ~~La haie est doublée d'un grillage comprenant les portillons d'accès aux jardins depuis l'espace vert collectif et dont la hauteur ne dépassera pas 1,30m. Chaque acquéreur sera tenu d'en assurer toute mesure conservatoire et l'entretien. De même, la haie pourra être interrompue pour la mise en place d'un portillon d'accès au jardin depuis l'espace vert collectif. Si elle existe, la clôture sera obligatoirement implantée sur la parcelle, en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique. Elle sera constituée d'un grillage dont la hauteur ne dépassera pas 1,30 m.~~ La haie sera entretenue de telle sorte que le grillage ne soit pas apparent depuis l'espace public.
 - **Autres lots :**

Pour les constructions en retrait de voie, si elle existe, la clôture sera à dominante végétale, constituée d'une haie arbustive, doublée ou non d'un grillage. ~~S'il existe, le grillage sera obligatoirement implanté sur la parcelle, en retrait de 1,00 m par rapport à la limite de l'emprise publique.~~ La hauteur du grillage ne dépassera pas 1,30 m et la hauteur moyenne de la haie 1,50 m. La haie sera entretenue de telle sorte que le grillage ne soit pas apparent depuis l'espace public.
- **Clôtures séparatives entre lots**
 - * Dans le prolongement d'une construction édifiée sur la limite séparative, la clôture sera constituée :
 - Soit d'un mur plein ou d'une structure bois pleine n'excédant pas 1,50 m de haut et 5,00 m de longueur mesurée depuis la façade de la construction qu'il prolonge. Soit d'un grillage n'excédant pas ~~±,40~~ **1,50 m** de haut et obligatoirement doublé d'un accompagnement végétal.

* En l'absence de tout élément construit en limite latérale, la clôture sera constituée d'un grillage n'excédant pas $\pm 1,40$ 1,50 m de haut et obligatoirement doublé d'un accompagnement végétal.

• ***Clôtures en limite des lots 12, 13, 14 et 15 par rapport au futur parking***

Dans le cadre de l'aménagement du lotissement, une clôture constituée d'un grillage doublé d'une haie vive sera plantée en fond de parcelles : chaque acquéreur sera tenu d'en assurer toute mesure conservatoire et l'entretien.

Article 12 - Stationnement

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

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel

Il doit être réalisé :

- ***2 places de stationnement par logement***
 - Chaque acquéreur d'un lot libre devra aménager sur sa parcelle une aire de deux places de stationnement aérien. Ces deux places comptent pour un seul des 2 emplacements obligatoires.
- ***1 place de stationnement par 25 m² de surface au sol de bureau***
 - Pour les constructions mixtes habitation/activité libérale ou de service, il doit être réalisé une place de stationnement par tranche de 25 m² de plancher affecté à l'usage professionnel, en supplément des places à réaliser pour le logement.

Pour le lot 22

Le maître d'ouvrage fera son affaire du choix du dispositif de stationnement pour être en conformité avec les règles en vigueur, le lot 23 étant réservé à cet usage.

Article 13 - Espaces libres récréatifs – Plantations

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

SECTION III - POSSIBILITÉ MAXIMUM D'OCCUPATION DU SOL

Article 14 - Coefficient d'occupation du sol

Sans objet.

Article 15 - Dépassement du C.O.S.

Sans objet.

