

Département de La Sarthe

Ville de LAIGNÉ EN BELIN

Lotissement "Le Chanteleux"

Permis d'Aménager

PA10.1 - Règlement Ecrit

Maître d'Ouvrage	SARTHE HABITAT		158, avenue BOLLEE - CS 81 933 72079 LE MANS cedex 2 Tél:02.43.43.70.46 email : valerie.saget-baudin@sarthe-habitat.fr
BE Paysage	PAYSAGE CONCEPT		Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 email : paysage.concept72@orange.fr
Architecte	AAUE		56 av Henri Lefeuve 72 100 LE MANS Tél: 02.43.40.84.10 email : : atelier.architecture@wanadoo.fr
BE VRD	IRPL		15 rue Gougéard 72 000 LE MANS Tél: 02.43.76.47.00 email : irpl72@irpl.fr
Plan	Indice	Modifications	DATE
AVP	A		
	B		
PA	A	Permis d'Aménager Minute	04/01/18
	B	Dépôt du Permis d'Aménager corrigé	18/04/18
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 rue du Chanteleux. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LAIGNÉ-EN-BELIN.

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 LAIGNÉ-EN-BELIN.

Pour l'édification d'une clôture, les propriétaires des lots devront obligatoirement déposer une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de LAIGNÉ-EN-BELIN, 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
1	420m ²	250m ²
2	408m ²	250m ²
3	407m ²	250m ²
4	450m ²	250m ²
5	382m ²	250m ²
6	474m ²	250m ²
7	369m ²	250m ²
8	581m ²	250m ²

N° de Lot	Surface	Surface de plancher
9	437m ²	250m ²
10	441m ²	250m ²
11	491m ²	250m ²
12	476m ²	250m ²
13	531m ²	250m ²
14	431m ²	250m ²
15	426m ²	250m ²
16	422m ²	250m ²

Total	7 146 m²	4 000m²
--------------	----------------------------	---------------------------

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 destiné à l'habitat et aux activités nécessaires à la vie et les commodités des habitants.

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 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises

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

- ***Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, à condition***
Que dans la bande d'implantation des abris et annexe de « type abris de jardin », le projet respect
 - le principe d'implantation porté au règlement graphique.
 - que le nombre de construction soit au maximum de un.
 - que l'emprise au sol soit limitée à **20m²**

Les annexes dissociées restent possible dans l'emprise constructible selon les règles qui si rapportent.
- ***L'aménagement de local à usage professionnel dans le cas d'une activité de bureau (professions libérales, assurances...), de service, exercée dans la construction à usage d'habitation autorisée, à condition toutefois :***
 - Que la superficie nécessaire à cette **activité** n'excède pas **50m²** 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.

Article 3 - Accès et voirie

La largeur et la position de l'accès depuis l'espace public est réglementée et figure sur le plan de règlement graphique.

Elle est de 6m pour les lots 1 à 3, 5 à 7, 9 à 13 et le 16,
5m pour les lots 8, 14 et 15.

L'accès pour le lot 4 peut être réduit au minimum à 3,50m.

L'aire de stationnement sera d'une emprise de 6m de large et 5m de profondeur, inconstructible pour l'ensemble des lots hormis le lot 4.

L'aire de stationnement du lot 4, pourra présenter soit une emprise similaire aux autres lots, soit une emprise de 34m² avec une largeur d'accès depuis la rue de 3,50m minimum, afin d'optimiser l'usage de la parcelle.

Article 4 - Desserte par les réseaux

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 des eaux de pluie est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

2- ASSAINISSEMENT

EAUX USÉES

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Il devra y avoir deux boîtes de branchement (eaux pluviales et eaux usées).

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.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et avec des dispositifs d'infiltration si le terrain est suffisamment filtrant.

Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

3- ELECTRICITE – TELEPHONE

VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

ENERGIES

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

Dans le cas où l'aménageur mettrait en place un coffret technique intégrant l'ensemble des organes liés à l'électricité, le gaz, le téléphone, les propriétaires devront l'entretien et le maintien de cet ouvrage.

VIDEOCOMMUNICATION

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

COLLECTE DES DECHETS

Il serait souhaitable que chaque nouveau logement créé comporte un endroit où puissent être entreposés les sacs ou bacs de collecte des déchets en vue de favoriser la collecte sélective.

Article 5 – Surface et forme des unités foncières

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

La réunion de plusieurs lots contigus pour la construction d'un seul logement n'est pas autorisée.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprise publique

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

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 2m,
- Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 2m.

Dans la zone d'implantation des abris et annexe de « type abris de jardin » éventuel, la construction sera implantée :

- en limite séparative avec les parcelles riveraines de l'opération,
- entre les parcelles de l'opération du Chanteleux, les implantations seront
 - Soit sur l'une des limites ,
 - Soit à distance des limites en respectant des marges latérales au moins égales à 2m.

Hors lot 5 : implantation imposée sur 2 limites séparatives (se référer au plan de règlement graphique)

Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété et dans l'emprise constructible doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Lorsque l'une des 2 constructions est une annexe (garage, abri .), les constructions non contiguës sur une même propriété et dans l'emprise constructible doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 1 mètre.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, l'emprise au sol des constructions (surface au sol des bâtiments) ne doit pas représenter plus de 60 % maximum de la surface de la parcelle.

Article 10 - Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation et des annexes accolées ne devra pas excéder deux niveaux (rez de chaussée plus comble en cas de toiture à pentes, 2 niveaux pleins en cas de toiture plate ou faiblement inclinée ou arrondie).

De plus, pour le cas des emprises définies au plan de règlement graphique comportant une limitation de hauteur, celle-ci sera de : 3,00m à l'égout du toit ou 3,20m à l'acrotère.

La hauteur des annexes non accolées dans la zone constructible sera limitée à 3,00m à l'égout du toit ou 3,20m à l'acrotère.

La hauteur des annexes de type abris de jardin sera limitée à 2,40m à l'égout du toit ou 2,80m à l'acrotère.

Article 11 Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords

1 - GENERALITES

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 :

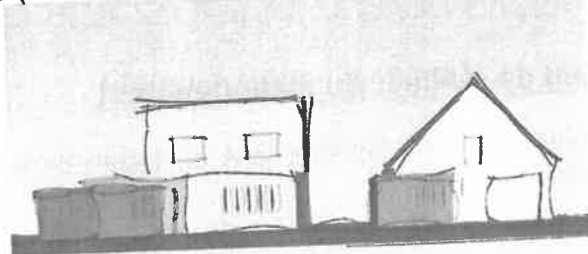
- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les garages en sous sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales ou au niveau de la nappe phréatique en période haute.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment est interdit

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

Tout pignon ou façade donnant sur emprise publique devra être travaillé, notamment par la présence d'ouvertures (fenêtres, portes...). Cf., exemples ci-dessous.



2 - CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte brune nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'utilisation d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques) peut être autorisée si elle est en harmonie avec l'environnement bâti.

Le traitement en toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie peut être autorisé s'il est en harmonie avec l'environnement bâti.

Les enduits devront être de couleur locale ou des enduits de teinte naturelle (ocre-terre).

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

3 - ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui 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

4 - AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

5 - DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout, les cuves de récupération d'eau ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique par des végétaux d'essences régionales ou par des plantes grimpantes et de préférence enterrées.

Article 12 Obligation de réaliser du stationnement

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

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile pour les bureaux et les locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà

des 25 premiers m²

- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile pour les ateliers
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives,

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard ces caractéristiques propres de l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

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

Article 13 Obligation de réaliser des Espaces Verts

Il devra rester au moins 30 % de la parcelle en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées *seront comptabilisées comme surface en pleine terre.*

Pour assurer l'intégration par rapport à l'environnement du lotissement, les plantations respecteront la palette d'essences ci-dessous où les essences régionales sont favorisées :

Persistant : Abélia grandiflora – Escallonia Iveyi – Cotoneaster franchetti – Ligustrum vulgare (semi-persistant) – Carpinus betulus (Marescent) – Eleagnus ebbengei (ponctuellement) – Ilex aquifolium

Caduc : Syringa vulgaris (Lilas) – Vibrunum opulus 'compactum' – Vibrunum 'Roseum' – Philadelphus 'Bouquet Blanc' – Corylus avellana – Cornus sanguinea 'Winter flame anny' – Physocarpus opulifolius 'Dart's Gold' – Buddleia

Les haies seront composées d'au moins trois essences choisies dans la palette végétale ci-dessus.