

# DEPARTEMENT DE LA SARTHE

## SARTHE HABITAT

### Lotissement " L'Arthénuère" Commune de Crosmières

### PA 10.1 - REGLEMENT ECRIT

|                             |                                                                                                                                                             |                                                                                     |         |
|-----------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| Maître d'ouvrage            | <b>SARTHE HABITAT</b><br>158, avenue BOLLEE<br>72079 LE MANS cedex 9<br>Tél:02.43.43.70.46<br>email : valerie.saget-baudin@sarthe-habitat.fr                |                                                                                     |         |
| Urbaniste Paysagiste        | <b>PAYSAGE CONCEPT</b><br>Chanteloup<br>72210 SOULIGNE FLACE<br>Tél: 02.43.21.82.73<br>email : paysage.concept72@orange.fr                                  |                                                                                     |         |
| Architecte                  | <b>AAUE</b><br>37 Rue Chanzy<br>72100 LE MANS<br>Tél: 02.43.40.84.10<br>email : secretariat@aaue.fr                                                         |                                                                                     |         |
| Bureau d'études V.R.D.      | <b>SODEREF Développement</b><br>Bureaux de l'Océane<br>Rue Lucien Chaserant<br>72650 SAINT SATURNIN<br>Tél: 02.43.51.10.28<br>email : sarthe@soderef-dev.fr |                                                                                     |         |
| Bureau d'études Hydraulique | <b>ABE MONTEMONT</b><br>25 rue David d'Angers<br>49 130 LES PONTS DE CE<br>Tél: 02.41.44.61.78<br>email : abemontemont@gmail.com                            |                                                                                     |         |
| Plan de référence           | INDICE                                                                                                                                                      | MODIFICATIONS                                                                       | DATE    |
| AVP                         | A                                                                                                                                                           | Dépôt de Permis Aménager                                                            | 07/2019 |
| PA                          | B                                                                                                                                                           | Modification n°1 du Permis Aménager                                                 | 06/2020 |
| PRO                         | C                                                                                                                                                           | Modification n°1 du Permis Aménager - mise à jour surfaces du lot 1 et du macro-lot | 07/2020 |
| DCE                         | D                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |
| EXE                         | E                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |
| VISA                        | F                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |
|                             | G                                                                                                                                                           |                                                                                     |         |

# 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 Passage du Jardin. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de CROSMIERES.

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 CROSMIERES.

Pour l'édification d'une clôture, les propriétaires des lots devront obligatoirement déposer une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de CROSMIERES, 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

| N° de Lot | Surface           | Surface de plancher |
|-----------|-------------------|---------------------|
| 1         | 389m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 2         | 492m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 3         | 488m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 4         | 581m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 5         | 378m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 6         | 518m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 7         | 603m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 8         | 479m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 9         | 491m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 10        | 491m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 11        | 492m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 12        | 479m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| 13        | 585m <sup>2</sup> | 250m <sup>2</sup>   |
| Macro-lot | 787m <sup>2</sup> | 550m <sup>2</sup>   |

|              |                            |                           |
|--------------|----------------------------|---------------------------|
| <b>Total</b> | <b>7 253 m<sup>2</sup></b> | <b>3 800m<sup>2</sup></b> |
|--------------|----------------------------|---------------------------|

| Adresse postale pour information |
|----------------------------------|
| 1 rue de l'Arthénuère            |
| 3 rue de l'Arthénuère            |
| 5 rue de l'Arthénuère            |
| 7 rue de l'Arthénuère            |
| 9 rue de l'Arthénuère            |
| 4 rue de la Ratière              |
| 2 rue de la Ratière              |
| 14 rue de l'Arthénuère           |
| 12 rue de l'Arthénuère           |
| 10 rue de l'Arthénuère           |
| 8 rue de l'Arthénuère            |
| 6 rue de l'Arthénuère            |
| 4 rue de l'Arthénuère            |
| 2 rue de l'Arthénuère            |

*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 sont interdites.

### **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**
  - Qu'en cas d'annexe dissocié de type « abris de jardin », l'emprise au sol globale soit limitée à **19m<sup>2</sup>** et le projet respecte le principe d'implantation porté au règlement graphique.
- **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 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 sous-sols ne sont pas autorisés**

### **Article 3 - Accès et voirie**

Les accès aux lots se feront dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique.

Leur emprise minimum définis sur le règlement graphique seront inconstructibles.

Il ne sera accepté qu'un seul accès véhicule par lot.

### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

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

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

#### **2- ASSAINISSEMENT EAUX USÉES ET EAUX PLUVIALES**

Les constructions devront se connecter sur les branchements mis à disposition sur la parcelle pour :

- les eaux usées domestiques
- les eaux pluviales (la gestion des eaux pluviales est gérée d'un point de vue globale

par la création d'ouvrages hydrauliques mis en place par l'aménageur et favorisant l'infiltration).

### **3- ÉLECTRICITÉ – TÉLÉPHONE – VIDÉOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS**

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

### **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.**

**Cas du Lot 4 :** Dans le respect des zones constructibles, l'obligation d'édifier la construction sur au moins une limite, n'est pas demandée.

**Cas du Macrol-lot :** L'ensemble de la zone constructible peut accepter l'implantation de la (les) construction(s) sans notion de marge latérale minimum.

**Cas des abris de jardin :** L'implantation des abris n'est pas autorisée dans l'emprise inconstructible figurant au plan de règlement graphique. Pour les autres emprises, elle est autorisée sous réserve d'être implanté d'un retrait de 1m des limites de parcelle.

### **Article 8 - Implantation des constructions sur une même propriété**

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

### **Article 9 – Emprise au sol des constructions**

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

### **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 : **RDC + comble.**

- En cas de toiture à pente : la Hauteur à l'égout du toit doit être de 4 mètres maximum par rapport au terrain naturel (après travaux d'aménagement du lotissement)

- Les toitures plates sont autorisées. Elles ne devront pas représenter plus de 30% de la surface au sol de la construction. Leur hauteur ne pourra pas excéder l'égout du toit de la toiture à double pente.

**Cas des annexes non accolées (hors abris de jardin) :**

La hauteur des annexes non accolées dans la zone constructible sera limitée à la hauteur du rez-de-chaussée de la maison principale.

**Cas des annexes type abris de jardins :**

La hauteur des annexes de type abris de jardin sera limitée à 2,60m au faîtage.

## **ARTICLE 1AUh 11- ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS**

Le futur quartier étant compris dans le périmètre de protection au titre des Monuments Historiques, les demandes de permis de construire sont soumises à l'avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

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

*Le présent règlement ajoute les compléments suivants :*

**Cas des toitures :**

Les toitures principales se présenteront avec 2 rampants ayant une pente de toit de 40° minimum. Leurs couvertures seront exécutées en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximale 33cm x 23cm ou en tuiles aspect plat, de teinte nuancée foncée (couleur terre cuite de pays). Les tuiles noires sont proscrites. L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc) peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées, sous réserve d'un projet architectural cohérent et construit, et d'une bonne intégration dans l'environnement proche.

Dans tous les cas, le rythme des ouvertures devra être harmonieux :

- Majorité des fenêtres présentant des ouvertures plus hautes que large,
- Cohérence des hauteurs de linteau des ouvertures.

**Cas des clôtures pour celles situées en limite d'espaces publics :**

Tout projet de clôture sera soit intégré au volet paysager du **Permis de Construire**, soit présenté dans le cadre d'une **Déclaration Préalable**. Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles devront répondre au document d'urbanisme en vigueur pour ce qui concerne leur qualité et leurs matériaux et aux spécificités suivantes :

Clôture de type 1 : Hauteur maximum de 1,50m

Clôture de type 2 : Hauteur maximum de 2,00m

Clôture de type 3 : Clôture nouée de 1,50m de hauteur doublée d'une haie, l'ensemble mis en place par l'aménageur. Les acquéreurs auront l'obligation de conserver, la clôture, d'entretenir la haie plantée sur l'emprise privée et de renouveler les sujets morts ou malade par des essences similaires à ceux plantés initialement.

- Le plan de « clôture » (page suivante) a valeur de règlement graphique, il distingue 3 types de clôture.

## Légende

Hauteur des clôtures autorisées en limite avec l'espace public

Clôture de type 1 : 1,50m maxi

Clôture de type 2 : 2,00m maxi

Clôture de type 3 : Clôture nouée de 1,50m de hauteur et doublée d'une haie misent en place par l'aménageur

## CROSMIERES - Lotissement "l'Arthénuère" Plan de Réglementation des Hauteurs de clôture



## **ARTICLE 1AUh 12- OBLIGATION DE RÉALISER DU STATIONNEMENT**

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable concernant le nombre de place de stationnement à réaliser.

### **Pour les Lots libres :**

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser le nombre de places de stationnement sur sa parcelle dont une aire de stationnement extérieure non constructible de

- 25,00 m<sup>2</sup> utiles (larg : 5,00 m x prof : 5,00 m), en relation directe avec l'accès à la parcelle

## **ARTICLE 1AUh 13- OBLIGATION DE RÉALISER DES ESPACES VERTS**

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.