DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune d'AIGNE

MAIRIE D'AIGNÉ
REÇU le
- 9 FEV. 2015
Rép. :

Lotissement SOFIAL
"Le Pré d'Aigné"

PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

PA 10.1 - Règlement Ecrit

Direction du Développement et Urbanisme
URBANISME - FONCIER
Droit des Sols
09 FEV. 2015
N° 111P0005

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du - 5 MARS 2015

Maitre d'ouvrage	SOFIAL	1, Rue Charles FABRY 72013 LE MANS CEDEX Tél:02.43.43.79.60 Fax:02.43.43.79.61
Maitre d'oeuvre	B.E.T SODEREF	Rue Lucien Chaserant 72650 ST SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 Fax: 02.43.25.40.15 Email: sarthe@soderef-dev.fr

Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
PA	A	Edition original (BET INFRA Services)	mars 2012
PA Modif	A	suppression des cuves de rétention/infiltration par des rejets pluviaux dans les noues et création de fossés reprise altimétrique des voiries afin de diminuer les pentes d'accès aux lots en contre bas de voirie déplacement des tranchées communes de réseaux divers hors noue modification du tracé EU en partie basse, rajout d'un tronçon afin d'éviter la servitude du lot 7 création de placette aux normes LMM	2 oct 2014
	B	suppression de prescriptions au niveau de l'article 11.1 façade	18 nov 2014
	C		
	D		
	E		

SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT 2

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS 3
Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites 3
Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières 3

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 4
Article 3 : Accès et voirie 4
Article 4 : Desserte par les réseaux 4
Article 5 : Caractéristiques des terrains 5
Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques 5
Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives 5
Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété 5
Article 9 : Emprise au sol 5
Article 10 : Hauteur des constructions 5
Article 11 : Aspect extérieur 6
Article 12 : Stationnement des véhicules 8
Article 13 : Espaces libres et plantations 8

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL 9
Article 14. Le coefficient d'occupation des sols 9
Article 15 : Servitudes 9

MAIRIE D'AIGNÉ
REÇU le
- 9 FEV. 2015
Rép. :

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le règlement a pour objet de fixer les règles d'urbanisme imposées aux constructions à réaliser dans le lotissement « Le Pré d'Aigné » à Aigné.

Ce règlement écrit (pièce n°10.1) et le règlement graphique (pièce n°10.2) viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment celles du PLU en vigueur sur la commune, à la date de création du lotissement.

Le présent règlement est plus directif que le PLU sans pour autant le contredire. Par commodité de lecture, il est organisé selon les 15 articles du PLU.

DECOUPAGE ET AFFECTATION DES LOTS

Le lotissement comprend : 40 lots de terrains à bâtir libres de choix de constructeurs

Les surfaces approximatives sont indiquées sur le règlement graphique (pièce n° 10.2), joint au présent dossier. Les surfaces seront précisées après bornage des lots par le géomètre expert de l'opération.

AMENAGEMENT

Le programme des travaux (pièce n° 8.3) et les plans de voirie, assainissement et réseaux divers (pièces 8.1 et 8.2) définissent les caractéristiques des voies et les modalités techniques de raccordement aux réseaux d'eau potable, d'électricité, d'assainissement, de télécommunications en attente en limite de propriété.

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du - 5 MARS 2015

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

Article 1 : Occupations et utilisations du sol interdites

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont interdits :

- les bâtiments agricoles,
- le stationnement de caravanes, de camping-cars et l'implantation de maison mobile, tout type d'établissements industriels, artisanaux
- Les garages en sous-sol à l'exception des garages en demi-niveau.

Article 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières

En complément aux règles du PLU en vigueur, sont autorisé(e)s :

- les ouvrages techniques divers nécessaires au fonctionnement de l'opération.

MAIRIE D'AIGNÉ
REÇU le
- 9 FEV. 2015
Rép. :

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 : Accès et voirie

En complément aux règles du PLU en vigueur, les dispositions suivantes devront être respectées :

L'acquéreur devra aménager l'accès à sa parcelle sous la forme d'une entrée charretière privative. ~~Celle-ci sera si possible conforme aux dispositions portées au règlement graphique (pièce n° 10.2) qui fixent leur localisation préférentielle. Toute modification de localisation d'entrée charretière devra se faire obligatoirement avec l'accord de l'aménageur.~~

Modification de PA :

Les accès de lot sont imposés conformément au plan de composition PA4 ou PA 8.1 voirie.

Article 4 : Desserte par les réseaux

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal en date du - 5 MARS 2015

En complément aux règles du PLU en vigueur :

4.1 Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement sont précisées dans les schémas V.R.D et le programme des travaux, joints au présent dossier).

4.2 Les eaux pluviales des parcelles privatives

~~Sur les parcelles privatives, les eaux pluviales de ruissellement des surfaces imperméabilisées seront gérées en ayant recours aux techniques alternatives.~~

~~Elles devront être gérées obligatoirement par le biais des 3 cuves de stockage/restitution mises en place par l'aménageur. Ces cuves permettent le stockage à la parcelle d'un volume d'eaux pluviales correspondant à un épisode centennal, soit 7,5m³, chaque cuve pouvant stocker 2,5m³.~~

Modification de PA :

Chacun des lots diposera d'un dispositif permettant d'évacuer les eaux de ruissellement vers les noues ou tranchées drainantes, par l'intermédiaire d'un regard de branchement (Eaux Pluviales) ou par un fossé situé en fond de parcelle (pour les lots 4, 5, 33, 36, 37, 38 et 39)

Prescriptions à respecter :

- Lors de la réalisation de l'habitation, les terrassements ne devront pas modifier la topographie naturelle du terrain afin de ne pas créer de point bas intermédiaire ou de faire obstacle aux ruissellements.
- Les puits d'infiltration ne sont pas autorisés comme outil de gestion des eaux pluviales sur les parcelles.

Article 5 : Caractéristiques des terrains

En complément aux règles du PLU en vigueur :

5.1 Les terrains constructibles pour les constructions autorisées sont constitués par les lots 1 à 40 dont la subdivision, en vue de construire, est interdite.

5.2 Il n'est pas fixé de prescription particulière pour les terrains d'assiette des constructions d'équipement d'infrastructure nécessaire à l'équipement du lotissement tel que transformateur, etc...

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques

En complément aux règles du PLU en vigueur et conformément au règlement graphique (pièce n° 10.2) :

Le règlement graphique précise pour chaque lot un polygone de constructibilité des constructions principales et des garages.

La construction des garages se fera de préférence le plus proche possible de l'entrée charretière proposée sur le règlement graphique (pièce n° 10.2).

La construction des autres annexes isolées est interdite dans la partie du terrain située entre la façade de la construction principale et l'alignement.

Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En complément aux règles du PLU en vigueur et conformément au règlement graphique (pièce n° 10.2) :

Le règlement graphique précise pour chaque lot un polygone de constructibilité des constructions principales et des garages.

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

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Article 9 : Emprise au sol

Conformément au PLU, il n'est pas fixé de prescriptions spéciales.

Article 10 : Hauteur des constructions

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

MAIRIE D'AIGNÉ
REÇU le
-9 FEV. 2015
Rép. :

Article 11 : Aspect extérieur

En complément aux règles du PLU en vigueur :

11.1 - Façades

Aucune prescription complémentaire au PLU

11.2 – Adaptation au sol

L'altimétrie du plancher des constructions sera de 58,25 m minimum.

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du - 5 MARS 2015

11.3 - Clôtures

En complément aux règles du PLU en vigueur :

La pose des clôtures n'est pas obligatoire. Cependant, s'il est décidé d'en poser, les limites de la propriété sont matérialisées exclusivement de la façon suivante :

- En limite de domaine public : Haie champêtre (hauteur max. 1.00 m) plantée à 0.40 m environ de la limite. Cette haie sera soigneusement entretenue. Elle pourra être doublée, côté intérieur, à 0.70 m environ de la limite, d'un grillage plastifié vert ou d'un treillis soudé vert avec des poteaux bois ou métalliques (hauteur max. 1.50 m). Les murs de soubassement sont interdits.

- En limite séparative de parcelles : Grillage plastifié vert ou treillis soudé vert (hauteur max. 1.50 m) doublé d'une haie champêtre (hauteur max. 2.00 m) plantée à 0.50 m de celui-ci. La haie sera soigneusement entretenue. Les murs de soubassement sont interdits.

Les haies de clôture seront obligatoirement réalisées en mélange parmi les essences suivantes imposées :

- Abélia à grandes fleurs (Abélia x grandiflora)
- Charme commun (Carpinus betulus)
- Escallonia
- Houx (ilex aquifolium)
- Viorne tin (viburnum tinus)

Les persistants ne devront pas représenter plus d'un tiers des plantes.
Ils peuvent être complétés par des arbustes à fleurs tels que cornus, philadephus, rosiers, viburnum.

Les thuyas, bambous, laurier-palme, et pyracanthas sont interdits.

11.4 Annexes

La construction des annexes isolées est interdite dans la partie du terrain située entre la façade de la construction principale et l'alignement.

La construction des annexes (autre que les garages) est autorisée dans la zone inconstructible en limite séparative en fond de parcelle, excepté dans la zone de 20m depuis le ruisseau de la Crochardière où toutes les constructions sont interdites, annexes comprises (limite d'inconstructibilité précisée sur le Règlement graphique PA10.2).

11.5 Paraboles, récepteurs et système aérothermique

En cas d'utilisation d'un de ces équipements, celui-ci (ou ceux-ci) doivent être le plus discret possible voir pratiquement invisible depuis le volume extérieur de la construction.

11.6 Garages, sous-sol et caves

11.6.1 - Pour les lots 13 à 18, 27, 28 et 29 sont strictement INTERDITS les sous sols de tout type : les garages (en sous-sol), les garages en demi-niveau, les caves, chaufferie (en sous-sol), locaux techniques(en sous-sol), etc ...

11.6.2 - Pour les autres lots, les garages en sous-sol sont également INTERDITS mais les garages en 1/2 niveau, les caves et les locaux techniques sont AUTORISES sous certaines conditions.

Les garages en 1/2 niveaux sont AUTORISES sous les conditions suivantes :

- Cote du sol fini à 58,25 m NGF minimum,
- Raccordement gravitaire obligatoire aux réseaux d'assainissement
- La pente pour accéder an garage ne pourra excéder 10%.

Sont considérés comme garages en demi-niveau, les sous sols ne dépassant pas de plus de 0.80 m le niveau de la voirie et dont la différence entre le niveau rez-de-chaussée de l'habitation et le niveau garage est inférieure à 1,25 m.

Les caves, chaufferies (en sous-sol), locaux techniques(en sous-sol), sont AUTORISES sous les conditions suivantes :

- Qu'il ne soit pas accessible par une rampe (rampe d'accès interdite).
- Qu'il soit accessible par un escalier interne à la construction, ou externe à la construction (cour anglaise).

Dans ce cas, il devra prendre toute disposition nécessaire pour éviter les infiltrations d'eau (ex : cuvelage / drainage / etc ...).
Le raccordement se fera gravitairement ou par relevage (pompe de relèvement) de cote du sol fini devra être à 58,25 m NGF minimum.

Les abords (soutènements, emmarchements, talutages..) devront impérativement faire l'objet d'une étude approfondie et figurer clairement sur le dossier de demande de permis de construire.

11.7 Place privative (entrée charretière) et portails

Sa dimension minimum sera de 5m x 5m.

Les piliers des portails en bloc de béton préfabriqué imitant la pierre sont interdits.
Le dessin d'élévation du portail devra être fourni au permis de construire.

MAIRIE D'AIGNE
REÇU le
- 9 FEV. 2015
Rép. :

Article 12 : Stationnement des véhicules

Il n'est pas fixé de prescriptions complémentaires à celles du PLU en vigueur.

Article 13 : Espaces libres et plantations

En complément aux règles du PLU en vigueur :

13.1 Les surfaces libres de toute construction doivent être traitées en espaces verts ou en jardins, à ce titre elles ne pourront être occupées même temporairement par des dépôts ou des bonbonnes de gaz à l'air libre.

13.2 Les plantations réalisées par l'aménageur doivent être maintenues. L'acquéreur de chaque lot devra entretenir les plantations effectuées par le lotisseur sur le domaine privé.

Vu pour être annexé à l'arrêté
municipal en date du - 5 MARS 2015

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

Article 14. Le coefficient d'occupation des sols

En complément aux règles du PLU en vigueur :

Pour les 40 lots, la SHON est de 300 m² maximum, soit un total de 12 000 m² maximum.

Article 15 : Servitudes

Chaque lot devra supporter le passage des réseaux qui seraient nécessaires à l'alimentation générale du lotissement et son propriétaire devra permettre l'accès à tout ouvrier ou entrepreneur qui serait chargé de l'entretien de ce réseau sans que cette servitude donne lieu à une quelconque compensation.
L'acquéreur de chaque lot devra entretenir les plantations effectuées par le lotisseur sur le domaine privé.

AIGNE
Lotissement Le Pré d'Aigné
Modification du Permis d'Aménager

TABLEAU DE REPARTITION
DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMUM PAR LOT
(en date du 2 février 2015)

Coefficient d'Occupation des Sols	0,4
Surface totale du lotissement :	35 859 m²
Nombre de lots :	40
Surface de terrain cessible :	23 852 m²
Surface de plancher maxi :	9 541 m²

MAIRIE D'AIGNE 72650

MAIRIE D'AIGNE RECU le -6 FEV. 2015 Rép. :

TRANCHE 1			TRANCHE 2			TRANCHE 3		
	Surface du lot en m²	Surface de plancher maxi en m²		Surface du lot en m²	Surface de plancher maxi en m²		Surface du lot en m²	Surface de plancher maxi en m²
Lot n°1	603 m²	239 m²	Lot n°15	860 m²	239 m²	Lot n°31	695 m²	239 m²
Lot n°2	591 m²	239 m²	Lot n°16	634 m²	239 m²	Lot n°32	583 m²	239 m²
Lot n°3	562 m²	239 m²	Lot n°17	864 m²	239 m²	Lot n°33	582 m²	239 m²
Lot n°4	626 m²	239 m²	Lot n°18	630 m²	239 m²	Lot n°34	561 m²	239 m²
Lot n°5	615 m²	239 m²	Lot n°19	484 m²	239 m²	Lot n°35	572 m²	239 m²
Lot n°6	654 m²	239 m²	Lot n°20	539 m²	239 m²	Lot n°36	520 m²	239 m²
Lot n°7	674 m²	239 m²	Lot n°21	464 m²	239 m²	Lot n°37	543 m²	239 m²
Lot n°8	515 m²	239 m²	Lot n°22	462 m²	239 m²	Lot n°38	556 m²	239 m²
Lot n°9	535 m²	239 m²	Lot n°23	454 m²	239 m²	Lot n°39	616 m²	239 m²
Lot n°10	663 m²	239 m²	Lot n°24	433 m²	239 m²	Lot n°40	600 m²	239 m²
Lot n°11	483 m²	239 m²	Lot n°25	450 m²	239 m²			
Lot n°12	484 m²	239 m²	Lot n°26	459 m²	239 m²			
Lot n°13	680 m²	239 m²	Lot n°27	701 m²	239 m²			
Lot n°14	741 m²	239 m²	Lot n°28	735 m²	239 m²			
			Lot n°29	885 m²	239 m²			
			Lot n°30	544 m²	239 m²			

TRANCHE 1			TRANCHE 2			TRANCHE 3		
superficie totale	surface cessible	surface totale De plancher maximum	superficie totale	surface cessible	surface totale De plancher maximum	superficie totale	surface cessible	surface totale De plancher maximum
13 186 m²	8 426 m²	3 339 m²	13 999 m²	9 598 m²	3 816 m²	8 674 m²	5 828 m²	2 385 m²

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal en date du -5 MARS 2015

Direction du Développement Urbain
URBANISME - FONCIER
Droit des Sols
06 FEV. 2015
N° 1 1 1 0 0 0 5 M01