

**SAINT - SATURNIN**  
**AMÉNAGEMENT D'UN LOTISSEMENT**  
**LIEU DIT 'MAULE' - PERMIS 2**



<b>Maîtrise d'Ouvrage :</b>		<b>Maîtrise d'Œuvre :</b>	
		<b>Architecte-paysagiste</b>  <b>FEUILLE A FEUILLE</b> 7 2 4 4 0 TRESSON Tél : 02 43 35 90 40 • Fax : 02 43 35 90 41 email : arcp@feuille-a-feuille.fr	
<b>Assistant à Maîtrise d'Ouvrage :</b>		<b>BET :</b>	
<b>SOFIL</b> 1 rue Charles FABRY 72 000 LE MANS cedex  Tel. : 02 43 43 79 60 Fax : 02 43 43 79 61		<b>SODEREF Développement</b> Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant 72 650 Saint Saturnin Tel : 02 43 51 10 28 Fax : 02 43 25 40 15	
			

**PA 10**  
**RÈGLEMENT**

<b>S T S</b> SITE	<b>P A M</b> PHASE	<b>F F</b> ÉMETTEUR	 LOT	 ORDRE	<b>A</b> INDICE	Date : Février 2016
						Échelle :

<b>275</b> N° AFF	Modifications	Date	Indice
	émission initiale	Fev. 2016	A



## **DISPOSITIONS GÉNÉRALES et RAPPELS**

Page 2	ARTICLE 1 : Objet du règlement et champs d'application
Page 2	ARTICLE 2 : Destination des lots
Page 2	ARTICLE 3 : Composition du règlement et application

## **MODE d' UTILISATION et d' OCCUPATION du SOL**

### **SECTION 1 - NATURE de l' UTILISATION du SOL**

Page 3	ARTICLE 1 : Sont interdits
Page 3	ARTICLE 2 : Sont autorisés sous conditions

### **SECTION 2 - CONDITIONS de l' UTILISATION du SOL**

Page 3	ARTICLE 3 : Accès et voirie
Page 3	ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux
Page 3	ARTICLE 5 : Surfaces et formes des unités foncières
Page 3	ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies
Page 4	ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
Page 4	ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière
Page 4	ARTICLE 9 : Pourcentage d'emprise au sol
Page 5	ARTICLE 10 : Hauteur maximale
Page 5	ARTICLE 11 : Aspect extérieur des constructions
Page 6	ARTICLE 12 : Obligation de réaliser du stationnement
Page 6	ARTICLE 13 : Obligation de réaliser des espaces verts

### **SECTION 3 – SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER**

Page 7	ARTICLE 14 : Surface maximale de plancher.
--------	--

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES et RAPPELS**

## **ARTICLE 1 : OBJET du RÈGLEMENT et CHAMPS d' APPLICATION**

Le présent règlement a pour objet, en application notamment de l'article R.442-6 /a du Code de l'Urbanisme de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, qui s'imposent dans le lotissement dit "Maule", situé sur la Commune de La SAINT SATURNIN, sous réserve :

- de l'application de la Législation en vigueur,
- de l'application des prescriptions du document d'urbanisme communal qui reste applicable et que les dispositions ci-après complètent, sans pouvoir s'y substituer.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de lotissement, il sera fait référence au document d'urbanisme de la Commune de la SAINT SATURNIN.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

## **ARTICLE 2 : DESTINATION des LOTS**

Le lotissement comprend 21 lots à bâtir non divisibles et 1 lot divisible (macrolot), désignés : Lots 1 à 22.

Les nouveaux lots ainsi créés devront respecter les règles d'urbanisme du PLU opposable dans les conditions définies par l'article R.123-10-1 du Code de l' Urbanisme et du présent règlement.

## **ARTICLE 3 : COMPOSITION du RÈGLEMENT et APPLICATION**

Le présent règlement comporte les dispositions ci-après portant sur les modes d'utilisation et d'occupation du sol.

# **MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL**

## **SECTION 1 - NATURE de l'UTILISATION du SOL**

### **ARTICLE 1 :**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

### **ARTICLE 2 :**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

## **SECTION 2 - CONDITIONS de l'UTILISATION du SOL**

### **ARTICLE 3 :**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

### **ARTICLE 4 :**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

### **ARTICLE 5 :**

Cet alinéa est complété par les dispositions ci-après, les dispositions du PLU restent applicables.

Les lots pourront être réunis pour la construction d'un logement.

Plusieurs logements pourront être réalisés sur un seul lot.

Le lot n°6 pourra être divisé. Les autres lots sont non divisibles.

### **ARTICLE 6 :**

Cet alinéa est complété par les dispositions ci-après, les dispositions du PLU restent applicables.

Pour les lots 1 à 13 et 16 à 22, les pignons ou au moins 50% de la façade principale doivent être implantés à l'intérieur d'une bande située entre 3 et 10m de retrait par rapport à la voie de desserte.

Pour les parcelles 14 et 15 : les pignons ou au moins 50% de la façade principale doivent être implantés à l'intérieur d'une bande de largeur variable définie sur le plan de composition (PA4).

## **ARTICLE 7 :**

*Rappel du PLU : Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'exède pas 2,50m : elles devront être implantées à au moins 1,5m de la limite séparative.*

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après, les dispositions du PLU restent applicables.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20m<sup>2</sup> et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'exède pas 2,50m : elles devront être implantées à au moins 1,5m de la limite séparative, à l'angle de deux limites séparatives, en fond de parcelle. Leur angle d'accroche est défini sur plan de règlement graphique – implantation des constructions PA 4.

Pour la parcelle n°6 , aucun angle d'accroche n'est imposé.

### *Servitude de tour d'échelle*

Sur les lots 5, 6 et 17 à 20, toutes les constructions y compris les garages et annexes devront être implantées au moins à 5m en retrait de la limite de parcelle bordée par le boisement.

Pour permettre aux propriétaires d'entretenir le boisement situé en limites séparatives des parcelles, un droit de "tour d'échelle" est créé à titre de servitude perpétuelle sur chaque parcelle en faveur de la parcelle contiguë (voir plan de règlement graphique – implantation des constructions PA 4).

Ce droit, qui est purement gratuit, s'exerce sur une bande de terrain de 5 m de large, contiguë et parallèle à la ligne séparative des deux parcelles.

Avant tout début d'exécution des travaux, le propriétaire désirant utiliser ce droit de "tour d'échelle" devra aviser au moins un mois à l'avance et par lettre recommandée, le voisin supportant cette servitude, ainsi que le Président de l'Association Syndicale, de la date prévue pour le commencement des travaux, sans qu'aucun refus ne puisse être opposé de la part du propriétaire supportant la servitude. Ce délai pourra être réduit à 24 heures en cas d'urgence.

Les travaux ne pourront en aucun cas se prolonger plus de trente jours.

Le droit de tour d'échelle ainsi concédé ne pourra être exercé qu'une fois par an.

Les dégâts et dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété supportant ce "tour d'échelle" devront être réparés ou indemnisés par le propriétaire qui les aura occasionnés. Les lieux devront être bien entendu rendus dans l'état où ils se trouvaient avant les travaux.

## **ARTICLE 8 :**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

## **ARTICLE 9 :**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

#### **ARTICLE 10 :**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

#### **ARTICLE 11 :**

##### **ARTICLE 11 – 1 : Généralités**

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après, les dispositions du PLU restent applicables.

Enduit : Les enduits devront de préférence présenter une finition à grains fins. Leur couleur s'inspirera des nuances présentes sur le bâti ancien situé en limite du lotissement : couleurs ocre, terre, beige. Les nuances vives comme le blanc pur et le blanc cassé sont interdites.

##### **ARTICLE 11 – 2 : Constructions à usage d'habitation, extension, et annexes accolées**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

##### **ARTICLE 11 – 3 : Annexes à l'habitation dissociées**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

##### **ARTICLE 11 – 4 : Autres constructions**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

##### **ARTICLE 11 – 5 : divers**

##### **Clôtures et portails :**

*Rappel du PLU : 'Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50m de hauteur sont interdites'.*

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après, les dispositions du PLU restent applicables.

Les clôtures et portails sont autorisés dans la mesure où ils respectent les règles suivantes :

Le long des rues, les clôtures devront être édifiées en retrait de 0,70m de la limite de la parcelle.

Les portails et portillons seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ajourés ou non, encadré d'éléments droits.

Ils seront teintés d'une couleur sombre : noir, gris foncé ou vert foncé.

Sont interdits les portails dit "en chapeau de gendarme" ou similaires, les formes courbes ou géométriques, les décors originaux ou très ouvragés.

Les clôtures devront s'intégrer au paysage environnant et respecter l'esthétique du bâtiment.

Les clôtures séparatives seront mitoyennes entre propriétaires.

Les clôtures réalisées en poteaux béton et (ou) plaques béton sont interdites sur espace public et privé.

Elles ne dépasseront pas 1,50m.

Elles seront réalisées selon les prescriptions du plan de règlement graphique (cf. pièce PA 4).

Elles doivent être constituées :

- soit d'un grillage fixé sur des supports métalliques fins.

Pour les limites séparatives, sera exclusivement en grillage plastifié sombre à mailles carrées ou rectangulaires sur poteaux métalliques de même finition ou sur poteaux bois. Les plaques et poteaux béton, ainsi que tout type de palissage (bois, plastique...) venant se fixer sur la clôture, sont interdits. Une haie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres pourra longer le grillage ou, en l'absence de clôture, longera la limite parcellaire.

Pour les limites sur voirie, la clôture, pourra être en grillage plastifié, en bois ou en métal, de couleur sombre. Les portails et portillons devront être en accord avec les clôtures (en bois ou en métal de même teinte que la clôture). Le PVC est interdit. Une haie d'une hauteur maximale de 1,50 mètres pourra longer le grillage ou, en l'absence de clôture, longera la limite parcellaire.

Pour les clôtures côté chemin piéton : les portails sont interdits, seul un portillon pourra être créé. Une haie d'une hauteur maximale de 2,00 mètres pourra longer le grillage ou, en l'absence de clôture, longera la limite parcellaire.

- soit d'une haie vive, composée selon les prescriptions de l'article 13, doublée ou non d'un grillage.

Le long des voiries, les murets sont interdits sauf s'ils servent de soutènement.

## **ARTICLE 12 : Obligation de réaliser du stationnement**

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

## **ARTICLE 13 : Obligation de réaliser des espaces verts**

Cet aliéna est complété par les dispositions ci-après et le cahier des charges (PA c1), les dispositions du PLU restent applicables.

Sur chaque lot construit au moins 1 arbre de moyenne ou haute - tige devra être planté.

Conformément à l'article 11 du présent règlement et aux plans de règlement graphique (cf pièce PA 4) les clôtures peuvent être constituées par un grillage seul et / ou accompagnées de haies. Elles seront réalisées suivant les principes et recommandations du cahier des charges (PA c1), en excluant les conifères (cyprés, thuyas...). Les haies plantées en préverdissement devront être maintenues en place et entretenues par le propriétaire privé. La haie pourra être en partie supprimée uniquement si la construction principale est implantée en limite séparative.

### SECTION 3 – SURFACE MAXIMALE DE PLANCHER

#### ARTICLE 14 : Surface maximale de plancher.

Superficie de la tranche 3 : 14 412 m<sup>2</sup>.

La Surface de plancher maximum autorisée pour chacun des lots est répartie de façon suivante :

<b>TABLEAU DES SURFACES – PERMIS 2</b>		
<b>(TRANCHE 3)</b>		
<b>LOT N°</b>	<b>SURFACE m<sup>2</sup></b>	<b>SURFACE DE PLANCHER m<sup>2</sup></b>
1	425,1	372
2	379,13	331
3	333,12	291
4	438,8	384
5	359,16	314
6	734,66	642
7	451,01	394
8	458,18	400
9	458,47	401
10	458,28	401
11	400,54	350
12	338,33	296
13	373,01	326
14	473,58	414
15	397,59	347

16	360,16	315
17	390,51	341
18	402,71	352
19	401,99	351
20	585,07	511
21	590,39	516
22	684,7	598
<b>TOTAL</b>	<b>9 894,49</b>	<b>8647</b>