

Lotissement "LA BOUTARES DE L'ETRE 1"

Département : SARTHE

Dossier : LM.156.2015 - 150841

Commune : ROEZE SUR SARTHE

Date : Novembre 2024

Adresse : Chemin de l'Etre

Fichier : LM.156.2015_150841-PA_1-Ind_E.dwg

MODIFICATIF n°1

PA 10a

REGLEMENT ECRIT

MAITRE D'OUVRAGE

ARCHITECTE

GEOMETRE-EXPERT

FONCIER AMENAGEMENT

Laurent CHRETIEN

AIRGEO LE MANS

3 Rue René Hatet

14 rue du Four

74 Avenue de Général de Gaulle

72000 LE MANS

79000 NIORT

72000 LE MANS

02 43 86 64 76

06 81 00 61 85

02 43 81 47 28

contact@foncier-amenagement.fr

lchretien@free.fr

lemans@airgeo.fr



BUREAU D'ETUDES / MAITRISE
D'ŒUVRE

BUREAU D'ETUDES
ENVIRONNEMENT

BUREAU D'ETUDES
GEOTECHNIQUES

AHE Nicolas HERIAULT

2 Le Chatelier

85500 LES HERBIERS

06 79 60 73 87

heriault.eurl@gmail.com

A H E
ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	2
CHAMP D'APPLICATION	2
TITRE II - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.	2
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	2
ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES	2
ARTICLE 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX	2
ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES ET EMPRISES PUBLIQUES	3
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	3
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	3
ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	3
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	4
ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	4
ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	4
ARTICLE 17 – ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER	4

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur à la date de l'obtention à la date d'approbation du permis, des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

Ce règlement ne s'applique pas pour les macrots-lots A, B, C et D qui devront respecter le PLU en vigueur.

TITRE II - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, supplémentaires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur, notamment de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation OAP n°7 / CHEMIN DE L'ETRE, le programme intégrera 31 logements sociaux à proximité de l'équipement APAJH.

ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement.

Les accès aux lots 1 à 2, 9 à 15, 19, 20 et 23 sont figés au règlement graphique.

Les autres accès aux lots sont donnés à titre indicatif au règlement graphique.

Les accès aux lots auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 5.0 mètres de profondeur.

Ordures ménagères :

Conformément avec le mode de collecte des déchets en vigueur sur la commune, chaque acquéreur devra déposer ses déchets le long de la voie interne.

Les bacs et/ou sacs des ordures ménagères devront être déposés uniquement pour les jours de collecte et faire l'objet d'un remisage à domicile après chaque vidage.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Eaux pluviales :

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltration individuels.

Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.

Les dimensions d'un lit d'infiltration dépendront de la surface imperméabilisée des lots. Les calculs suivants sont donnés à titre d'exemple pour permettre aux propriétaires des parcelles de dimensionner leur ouvrage.

On prendra comme hypothèse, une surface imperméabilisée (toiture, parking...) de 160m² (pour un lot de 400 m²).
Les propriétaires devront faire un produit en croix pour déterminer le volume du lit d'infiltration à avoir.
Comme par exemple, la surface imperméable du terrain est de 200 m² :
Volume du lit d'infiltration à avoir = (200 x 4,25)/160

Les caractéristiques du puits d'infiltration seront déterminées d'une surface active de 160 m².

Surface imperméable (m²) 160
Coefficient d'infiltration (l/h/ m²) 35
Longueur du lit (m) 10
Largeur du lit (m) 3
Hauteur du lit (m) 0,40
Porosité (gravier 20/80) 0,35
Volume du lit d'infiltration (m³) 4,25

Il est prévu un trop-plein vers un réseau public commun.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

Pour les lots 2,15 et 23 : 50% de la façade devra être comprise entre 3 et 7m de la voie publique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Les constructions de l'habitation principale devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété par le tableau annexé au présent règlement écrit, de plus :

- Chaque lot ne pourra accueillir plus d'un logement.
- La réunion de 2 ou plusieurs lots est interdite.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

Les haies monospécifiques, les laurier palme, thuyas et cyprès sont à proscrire.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures réalisées en limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

Les acquéreurs fourniront un plan des clôtures lors du dépôt du Permis de Construire ou du dépôt d'une Déclaration Préalable ultérieure.

ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

La zone d'implantation de l'accès au lot permettra du stationnement extérieur type parking du midi, cette zone pourra être recouverte par une partie de la construction de l'habitation (R+1).

ARTICLE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien des arbres existants sur sa parcelle. En cas de suppression de l'un d'eux, il devra le remplacer par une plantation équivalente.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et compléta comme suit :

Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur.

Pour les lots 9 à 23, la plus grande surface vitrée sera orientées sud : sud-ouest à sud-est.

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 17 – ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

N° lot	SURFACE PLANCHER (m²)
1	180
2	185
9	145
10	145
11	145
12	145
13	145
14	145
15	145
18	180
19	180
20	145
21	145
22	145
23	145
Ilot A	630
Ilot B	550
Ilot C	700
Ilot D	450
TOTAL	4 650