

# DEPARTEMENT DE LA SARTHE

## COMMUNE DE FAY

### Maitre d'ouvrage:

FONCIER AMENAGEMENT

8 Boulevard Marie et Alexandre Oyon

72 100 LE MANS

02 43 86 64 76



### Maîtres d'oeuvre:

#### - Urbanisme:

Xavier Dewailly

3 allée Jean Jaurès

72 100 LE MANS

02 43 72 79 13

#### - Géomètre

SELARL Onillon-Duret

12 allée Joseph Touchais

49 700 DOUE LA FONTAINE

LOTISSEMENT  
" AIGREVILLE "

**REGLEMENT ECRIT**

Date: DECEMBRE 2014

MODIFICATIF N°1: AVRIL 2013

MODIFICATIF N°2: DECEMBRE 2014

**PA 10a**

## *PREAMBULE*

Le présent règlement a pour but de définir les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « Aigreville » se situe dans le bourg de FAY en zone NAa1 dans le dossier de modification n° 3 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 3 mars 2008. Une modification simplifiée du PLU approuvée le 10 septembre 2012 a ramené la surface minimale d'un lot pour qu'il soit constructible en zone NAa 1 de 600 m<sup>2</sup> à 480 m<sup>2</sup> (- 20 %) et la surface moyenne minimale des lots de 700 m<sup>2</sup> à 560 m<sup>2</sup> (- 20 %).

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façon plus contraignante certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et des clôtures.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

**REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT**

**SECTION 1**

**NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 1 - SONT INTERDITS -**

- Les bâtiments à usage d'élevage,
- Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels,
- L'habitat léger de loisirs
- Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés; déchets, matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures et des portiques

**ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

- Seuls les locaux annexes accolés, reliés au bâtiment principal de la construction à usage d'habitation sont autorisés à condition qu'ils soient en harmonie avec l'ensemble de la construction.
- Les annexes dissociées à l'habitation ou à une activité sont interdites à l'exception des abris de jardin en bois d'une surface inférieure à 8 m<sup>2</sup>, des piscines et de leurs locaux techniques et des verrières.
- Les caves sont autorisées mais les garages en sous-sol sont interdits.
- Les constructions permettant dans un même corps de bâtiment l'exercice de professions libérales non gênantes pour le voisinage et sous réserve que cette construction soit utilisée à titre mixte pour l'habitation et pour l'exercice de telles professions.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans tout le lotissement.

**SECTION 2**

**CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -**

**A - ACCES**

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions.

- - Les accès privés aux parcelles se feront en dehors des emplacements des coffrets et citerneaux et des emplacements des lampadaires.

- Il n'y aura qu'un seul accès automobile par parcelle.

**B - VOIRIE**

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

**A) ALIMENTATION EN EAU**

Le branchement sur le réseau d'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de sa construction.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

**B) ASSAINISSEMENT**

**1) Eaux usées**

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement Eaux Usées est obligatoire pour toute construction et se fera gravitairement.

Dans tous les cas, toutes les pièces habitables devront être raccordables gravitairement au réseau de collecte des eaux usées.

**2) 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.

Les grilles de collecte de l'eau de ruissellement placées en entrée des sous-sols doivent pouvoir être raccordées au réseau pluvial collectif.

**C) RESEAUX DIVERS**

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain. Les coffrets E.D.F. seront posés sur socle sans muret technique, en limite des parcelles.

## **ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots est interdite. Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot.

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

Sur les lots 1 à 4, 6 à 11 et 24 à 26, afin d'avoir un alignement harmonieux des constructions par rapport aux voies, plus de 50 % de la façade de la construction située coté rue devra être implantée dans la bande d'accroche de 4 m (voir règlement graphique).

Sur les lots 12 à 16 et 21 à 23, afin d'avoir un alignement harmonieux des constructions par rapport aux voies tout en permettant une meilleure exposition au Sud, la majeure partie de la façade de la construction située côté rue devra être implantée dans la bande d'accroche de 6 m (voir règlement graphique).

Sur les lots 5, 17, 18, 19 et 20, il n'y a pas de bande d'accroche (voir règlement graphique).

Le garage devra toujours être implanté à au moins 5 m de la voie.

La majeure partie de la façade (avant ou arrière) des constructions devra respecter l'axe indiqué sur le règlement graphique avec une tolérance de + ou - 10 °.

Les maisons en L sont cependant autorisées à condition que la plus grande partie de la façade (avant ou arrière) respecte l'axe indiqué sur le règlement graphique avec une tolérance de + ou - 10 °.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

## **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

## **ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1) GENERALITES**

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

**3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES**

**4) AUTRES CONSTRUCTIONS (EQUIPEMENTS PUBLICS ; ACTIVITES...)**

**5) DIVERS**

Les clôtures réalisées côté rue, en limites séparatives et en fond de parcelle seront constituées soit de haies vives, soit d'un grillage plastifié vert fixé sur des montants métalliques d'une hauteur maximale d'1,20 m avec éventuellement un soubassement en dur d'une hauteur maximale de 0,20 m, soit des deux.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

Pour les lots bordant un espace vert commun ou un cheminement piétonnier, il sera possible d'installer un portillon à l'arrière ou sur le côté du lot pour favoriser l'utilisation des chemins piétonniers et la fréquentation des espaces verts.

**ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

Un espace d'au moins 25 m<sup>2</sup> (au moins 5 m sur 5 m) sera aménagé à l'aplomb de l'entrée du garage, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public.

Les acquéreurs souhaitant s'installer en profession libérale devront prévoir à l'intérieur de leur lot le nombre de places de stationnement nécessaire à leur activité et à son développement avec un minimum d'une place de stationnement pour 25 m<sup>2</sup> de bureau.

**ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de propriété.

Les haies vives situées en clôture de deux lots mitoyens ou en clôture de fond de parcelle seront des haies champêtres ou bocagères composées uniquement d'essences feuillues à feuilles persistantes ou caduques. En aucun cas elles ne pourront être composées exclusivement de lauriers palmes. Les thuyas et les cyprès sont interdits.

Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

Les plantations réalisées par l'aménageur sur les terrains privatifs devront être sauvegardées. Les personnes qui feront l'acquisition des terrains s'engagent à les entretenir régulièrement. Ils ne pourront en aucun cas les arracher. En cas de dépérissement de ces plantations, elles devront être remplacées à l'identique par les propriétaires des lots.

De même les haies existantes à l'arrière des lots 12 à 16, 19 et 21 à 23 devront être sauvegardées. Les personnes qui feront l'acquisition de ces terrains s'engagent à les entretenir régulièrement de leur côté. Ils ne pourront en aucun cas les arracher.

**SECTION 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - FIXATION DU C.O.S. -**

La Surface de planchers globale du lotissement est fixée à 6 527 m<sup>2</sup> et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci joint.

LOTS	TAILLE DES LOTS	SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE (en m <sup>2</sup> )
Lot 1	481	192
Lot 2	488	195
Lot 3	488	195
Lot 4	484	194
Lot 5	1 003	413
Lot 6	582	233
Lot 7	582	233
Lot 8	583	233
Lot 9	584	234
Lot 10	585	234
Lot 11	693	277
Lot 12	602	241
Lot 13	645	258
Lot 14	645	258
Lot 15	642	257
Lot 16	644	258
Lot 17	575	230
Lot 18	692	277
Lot 19	678	271
Lot 20	595	238
Lot 21	661	264
Lot 22	668	267
Lot 23	713	285
Lot 24	641	256
Lot 25	667	267
Lot 26	666	266
<b>TOTAL</b>	<b>16 287</b>	<b>6 527</b>