

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

SARTHE (72)

COMMUNE DE ASSÉ-LE-RIBOUL

Lotissement « Belle Bouche »



PA10 REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Maitre d'Ouvrage :

Commune de ASSÉ LE RIBOUL
2 place de la mairie
72170 Assé-le-Riboul
TEL : 02 43 97 13 16
mairie-asse-le-riboul@wanadoo.fr

Maitre d'Oeuvre :

Bureau d'études VRD INGERIF
33, rue de l'Epinaube
72240 CONLIE
TEL : 02 43 29 79 24
accueil@ingerif.com

AVRIL 2024

TABLE DES MATIERES

I. Preambule.....	3
1. Objet	3
2. Qualification	3
3. Application des lois et règlements	3
 II. Règlement d’urbanisme	 4
1. Prohibition.....	4
2. Usage	4
3. Servitudes d’intérêt général instituées dans le lotissement.....	4
4. Emprise au sol des constructions	5
5. Hauteurs, volumes et aspects des constructions	6
6. Locaux annexes.....	6
7. Desserte des terrains par les réseaux publics.....	7
8. Clôtures	7
9. Accés et aires de stationnement	7
10. Sols	7
11. Découvertes archéologiques	8
12. Les plantations	8

I. PREAMBULE

1. OBJET

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement réalisé par la Commune d'ASSÉ-LE-RIBOUL sur un terrain lui appartenant accessible depuis la rue Belle Bouche. Ces règles s'ajoutent aux dispositions à caractère réglementaire en vigueur susceptibles de s'appliquer aux constructions.

Le présent lotissement compte 15 lots, ouverts à la cession. Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin,...).

Le présent règlement sera opposable à quiconque détient ou exerce, à quelque titre que ce soit, un droit de propriété sur toute la partie des biens situés à l'intérieur du périmètre tel qu'il est défini au plan de bornage du lotissement.

2. QUALIFICATION

Le présent règlement est opposable non seulement aux vendeurs, acquéreurs et locataires, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droit à quelque titre que ce soit.

Il doit être fait mention dudit règlement dans tous les actes de vente, de cession ou mutation des droits ainsi que dans les contrats de location.

3. APPLICATION DES LOIS ET REGLEMENTS

Les acquéreurs ou locataires sont soumis aux lois et règlement en vigueur à l'époque de la signature des actes de cession.

Il leur est spécialement rappelé qu'ils ont l'obligation de demander l'alignement et le permis de construire.

Toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire qui devra avoir l'avis favorable de la commune ; les règles d'urbanisme et de construction applicables seront celles en vigueur au moment de l'instruction de la demande.

II. REGLEMENT D'URBANISME

1. PROHIBITION

Sont interdits :

- Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de déchets, tels que pneus usés, ordures, véhicules désfectés, etc...
- Les constructions à usage de commerce.
- Les terrains à usage de camping et caravanning.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- La création d'aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions provisoires ou à caractère précaire, les volières, poulaillers, clapiers, etc...
- Les bâtiments d'exploitation agricole.
- Les constructions à usage d'habitat collectif.
- L'édification de dépendances (abris de jardins, garages, etc...) avant la réalisation de la construction principale.
- Il est interdit de faire de l'élevage, d'ouvrir des carrières, des mines, etc ...
- Le dépôt d'ordures ménagères ou autres décharges est interdit.
- Il est interdit de faire des sous-sol, étage R+2
- Le bardage en bac acier est interdit

2. USAGE

Ce lotissement est réalisé exclusivement en vue de la construction sur chaque lot d'une habitation, constituant un seul logement familial.

Il est interdit de rediviser ou de morceler les terrains faisant l'objet du présent lotissement tels qu'ils sont délimités au projet.

Il est autorisé de regrouper deux lots (uniquement) afin d'en faire qu'un seul.

Chaque acquéreur devra construire dans un délai de 2 ans après l'achat, sans quoi le terrain sera racheté par la commune au prix initial, et l'achèvement de la construction principale devra dans tout les cas être effectif dans les 4 ans suivant l'achat.

3. SERVITUDES D'INTERET GENERAL INSTITUTEES DANS LE LOTISSEMENT

Les limites des zones de construction sont indiquées sur le PA10 règlement graphique.

Pour les parcelles situées au nord de la rue, un recul de 8m par rapport à la rue est demandé, avec une bande d'accroche de l'une des façades située sur la moitié nord de la zone de construction afin de favoriser le terrain en partie sud.

Pour les parcelles situées au sud de la rue, un recul de 3ml par rapport à la rue est demandé, avec une bande d'accroche de l'une des façades située sur la moitié nord de la zone de construction afin de favoriser le terrain en partie sud.

Pour les parcelles situées à l'ouest du projet, un recul de 5ml par rapport à la rue est demandé. Il n'y a pas de zone d'accroche obligatoire.

4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Cf. article correspondant en vigueur du règlement d'urbanisme applicable.

5. HAUTEURS, VOLUMES ET ASPECTS DES CONSTRUCTIONS

Les volumes seront simples, adaptés à la parcelle et devront offrir une unité d'ensemble.

Les constructions devront s'intégrer à leur environnement.

Les différents types d'occupation ou d'utilisation de sol pourront être refusés ou être accordés si les constructions ou les aménagements prévus, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur seraient de nature à porter atteintes au caractère des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre, etc...) non conçus pour être laissés apparents, devront être enduits ou bardés.

L'implantation respectera le terrain naturel. Les mouvements de terre et remblais sont interdits. Les planchers bas du rez-de-chaussée, sont autorisés jusqu'à une cote de 0.30m par rapport au niveau du terrain, pris au droit du point le plus bas de la construction.

Toitures et polychromie

Les couvertures seront en tuiles, en ardoises ou autres matériaux d'aspect et de forme similaire.

En cas de toiture plate, un acrotère devra cacher la couverture s'il s'agit de bac acier.

Les toles ondulées sont proscrites.

Les annexes et extensions peuvent être couvertes en Zinc, cuivre ou tout autre matériau d'aspect et de forme similaire. Pour les constructions de type vérandas ou verrières les matériaux en verre ou d'aspect similaire, non ondulés, sont autorisés.

Façades

L'aspect et la teinte des enduits doivent présenter une composition et un traitement harmonieux.

Les peintures extérieures seront entretenues et refaites régulièrement. Les couleurs vives et criardes sont interdites.

6. LOCAUX ANNEXES

Les constructions pourront comporter des locaux annexes et notamment des garages.

Il est recommandé de prévoir une profondeur de garage suffisante pour parquer les poubelles et le tri sélectif des ordures ménagères.

Ceux-ci pourront être incorporés au bâtiment principal ou séparés de celui-ci. Ils devront avoir un aspect soigné.

Il est possible d'édifier un bâtiment annexe à caractère mobilier, soit un abri de jardin du style « Chalet bois » ou autres matériaux similaires que l'on trouve couramment dans le commerce.

7. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS.

Assainissement :

Toute construction ou installation nouvelle devra évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes pour être raccordées au réseau public d'assainissement.

Les aménagements réalisés sur le terrain devront garantir l'écoulement des eaux pluviales jusqu'au puisard qui sert de boîte de branchement. Un trop-plein s'évacue ensuite vers le réseau communale.

Réseaux divers :

Chaque parcelle sera raccordée en souterrain aux réseaux d'électricité , d'eau potable et de téléphone.

8. CLOTURES

Les types de clôtures suivantes sont interdits :

Sur voie et emprise publique :

- Les plaques de béton moulé ou ajourées ou non.
- Les matériaux bruts (parpaings, béton, brique, etc...) non conçus pour être laissés apparents, devront être enduits.
- Les clautras.

Les clôtures côté voie et emprise publique auront une hauteur maximale de 2.00m.

Sur les limites séparatives :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, brique, etc...) non conçus pour être laissés apparents, devront être enduits.

Les clôtures sur les limites séparatives auront une hauteur maximale de 2.00m.

9. ACCES ET AIRES DE STATIONNEMENT

Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée. Cet accès doit répondre à l'importance des constructions envisagées et satisfaire aux règles minimales de dessertes. L'accès doit être aménagé de manière à ne pas entraîner de risques pour la sécurité des usagers (position des accès, configuration, nature et intensité du trafic).

Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues devra être assuré en dehors des voies publiques.

Il sera prévu une aire de stationnement privative d'au moins 25m² (soit deux places de stationnements par logement) et de préférence non close.

10. SOLS

Le niveau naturel du sol ne pourra être modifié de façon importante.

Les modifications ne devront pas avoir pour effet de s'opposer au ruissellement naturel ou de rejeter les eaux dans une propriété voisine.

Les terrains, bâtiments, abords ou annexes, quelle que soit leur destination, doivent être aménagés et entretenus de façon à ne créer aucun préjudice, ni aucune gêne, notamment en ce qui concerne l'hygiène et l'aspect général du lotissement.

11. DECOUVERTES ARCHEOLOGIQUES

En cas de découvertes archéologiques avant le commencement ou au cours des travaux, le service des antiquités historiques devra être prévenu immédiatement et les travaux arrêtés.

12. LES PLANTATIONS

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Une haie bocagère située au Nord- Ouest du lotissement sera plantée par la les acquéreurs sur les parcelles privées n°1-2-3-4-5-6-7et 8, à 2,00m des limites de propriété.

Les essences plantées feront partie de la liste du parc Normandie Maine, sans résineux, ni persistants.

Les espaces verts seront préférentiellement plantés d'essences bien adaptées aux conditions pédologiques et climatiques du site, afin d'en limiter l'arrosage et l'utilisation d'engrais.

Les espaces laissés libres de toute construction seront à aménager et à paysager (plantation d'arbres, arbustes, vivaces et engazonnement).

Au moins 30% de la surface du terrain devra être traitée en espace vert, libre de toute construction et d'aire imperméabilisée.

ANNEXE AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT

Recapitulatif des surfaces

N°LOT	SURFACE CESSIBLE		SURFACE PLANCHER <i>(suivant règlement graphique)</i>	
LOT 1	619	m²	444	m²
LOT 2	683	m²	388	m²
LOT 3	714	m²	351	m²
LOT 4	750	m²	400	m²
LOT 5	764	m²	433	m²
LOT 6	752	m²	447	m²
LOT 7	798	m²	493	m²
LOT 8	886	m²	455	m²
LOT 9	1164	m²	692	m²
LOT 10	663	m²	390	m²
LOT 11	633	m²	375	m²
LOT 12	654	m²	391	m²
LOT 13	660	m²	398	m²
LOT 14	678	m²	411	m²
LOT 15	558	m²	426	m²
TOTAL	10976	m²	6494	m²
Espace public	2356	m²		
TOTAL DU PROJET	13332	m²		
% espace public	18	%		
% espace privé	82	%		