

ZONE AUh

La zone AUh est une zone réservée pour l'urbanisation future pour l'implantation d'habitations mais qui peut être ouverte à l'urbanisation anticipée dans le cadre d'opérations groupées et sous certaines conditions.

Elle comprend un secteur « s » le long de la RD 357 où les constructions sont sujettes à des nuisances sonores.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisées :

* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les eaux pluviales soient gérées dans le cadre du lotissement de manière à ce que le débit de fuite après l'aménagement du lotissement ne soit pas supérieur à ce qu'il était avant l'aménagement du lotissement.
- que cette opération s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui prenne en compte les dimensionnements des équipements publics et respecte les Orientations Spécifiques d'Aménagement

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Dans le secteur « s », la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les revêtements perméables seront privilégiés

Les voies en impasse de plus de 30 m de longueur ne sont autorisées qu'en l'absence d'autre solution.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules (matériel de lutte contre l'incendie et matériel de collecte des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

ARTICLE AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) Eau potable

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

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) Lutte contre l'incendie

La sécurité incendie doit être assurée.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement public est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

b) 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 ou l'exutoire qui aura été désigné.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

La mise en place de noues et de fossés sera privilégiée par rapport aux réseaux busés d'eaux pluviales.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION-

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

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

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 3 m par rapport aux limites séparatives.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

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

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol des constructions (surface au sol des bâtiments) ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble ménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez de chaussée et 6 m à l'égout du toit :

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.
- pour les constructions ayant une toiture horizontale

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux bâtiments publics ni aux bâtiments d'intérêt général.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

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

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoises ou en tuiles de préférence de teinte nuancée (aspect plat minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques fibro.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

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).

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1,25 place de stationnement par logement pour les équipements médico-sociaux
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces et par 25 m² d'équipements publics
- 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont cumulatives.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard ces caractéristiques propres de l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

Toute opération groupée devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 2 lots pour les 10 premiers lots et une place de stationnement publique pour 4 lots pour les lots supplémentaires. Ces places de stationnement devront être judicieusement réparties en différents points de l'opération.

Pour les opérations groupées (permis groupé ou lotissement), l'aménageur ou le constructeur devra créer des aires de stationnement couvertes pour vélos d'au moins 1 m² par logement.

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements (ces arbres pouvant être regroupés), ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts, il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone AUh. Pour les espaces verts communs, seules les espèces locales sont autorisées.

Les bandes de terrains laissées libres entre la construction et la voie devront recevoir des plantations.

Les clôtures grillagées devront obligatoirement être doublées d'une haie vive.

Les haies constituées uniquement de thuyas, de cyprès ou de lauriers palme sont interdites. Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales (trène, charmille....)

Il devra rester au moins 30 % de la parcelle en espaces verts. Dans ce calcul, les toitures et façades végétalisées seront comptabilisées comme surface en pleine terre.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

Département : **SARTHE**

Commune : **LONGNES**

Localisation : **Chemin de Bay**

Lotissement "Les Douaires"

Maître d'ouvrage

IMWO FRANCE
1 Mail Saint Martin
59400 CAMBRAI
Tel : 03 21 14 76 20

Maître d'oeuvre

Géomètre
Bureau d'études VRD

Société Civile Professionnelle

**Maïore
Vrignon
& Jouck
Baisieux**

Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.
74, avenue du Général de Gaulle 72000 LE MANS
Tél 02 43 81 47 28 - Fax 02 43 81 70 54 - lemans@maiore-vrignon.com

3/5

REGLEMENT ECRIT

PA 10a

Dossier : LM.311.2012-121420

Date : 14.02.2011

Fichier : LM.311.2012_PA_MAJ_08.04.2013.dwg

Modifié le :

Objet :

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 des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

TITRE II - DISPOSITIONS SUREROGATOIRES A CELLES DU PLAN

LOCAL D'URBANISME.

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

ARTICLE 1 – SONT INTERDITS

Conforme à l'article en vigueur du PLU

ARTICLE 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation ou liées à l'exercice de professions libérales.

Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les accès représentés comme figés sur le règlement graphique devront être respectés. Il ne sera autorisé qu'un seul accès par parcelle.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les accès aux lots définis comme obligatoires devront être respectés.

ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Conforme à l'article en vigueur du PLU

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

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

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

Les façades des garages devront être bâties à au moins cinq mètres de l'alignement, afin de permettre le stationnement de deux véhicules à l'intérieur des lots.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les constructions 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 UNITE FONCIERE

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE

Conforme à l'article en vigueur du PLU

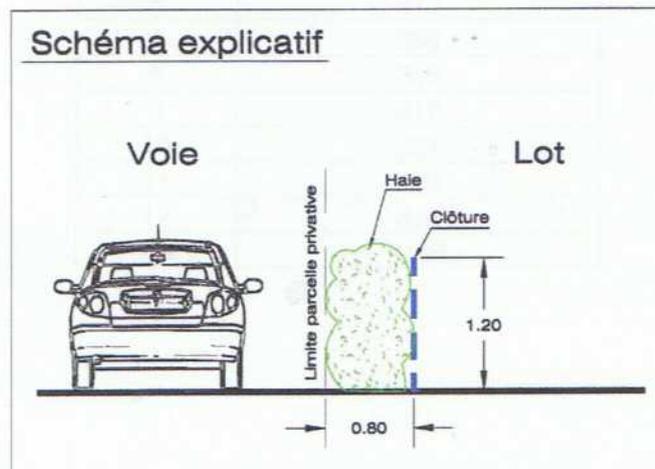
ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Clôtures en limites de voies nouvelles :

Les clôtures en dur sont interdites.

L'implantation des clôtures sera impérativement à 0.80m de la limite privative des parcelles. Elles seront composées d'un grillage de 1.20m de hauteur sur poteaux métalliques et doublées d'une haie de charmille ou autres végétaux, afin de masquer le grillage de la voirie : les haies de laurier palme, thuyas, cyprès et autres conifères sont interdites.



Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'un grillage plastifié tendu sur poteaux métalliques et doublées d'une haie.

La hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1.20m.

La hauteur maximale de la haie sera limitée à 1.80m.

Les haies constituées d'un mélange de plantes à fleurs sont préconisées. Les haies classiques d'espèces uniques sont autorisées. Les haies de thuyas, cyprès et autres conifères sont interdites.

Les haies et clôtures en limite de voies nouvelles et en limites séparatives seront à la charge des acquéreurs.

ARTICLE 12 – OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Une aire de stationnement privative de dimensions 5x5m permettant le stationnement de deux véhicules légers sera imposée sur chaque lot en entrée de parcelle.

ARTICLE 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Conforme à l'article en vigueur du PLU

ARTICLE 14 – FIXATION DU C.O.S.

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Le P.L.U. ne fixe pas de COS, en conséquence il sera fixé dans le présent règlement avec une valeur de 0.5.

En appliquant ce coefficient à la surface de l'ensemble du lotissement, on obtient une surface plancher totale de 4105 m².

Cette surface sera répartie suivant le tableau suivant :

LOT	SURFACE PLANCHER (m ²)
1	382
2	325
3	372
4	368
5	360
6	372
7	380
8	348
9	317
10	291
11	280
12	310
TOTAL	4105



Chemin de Bay

on AA n°24

Section AA n°238

Section AA n°237

Section AA n°255