

Article 1 _ OBJET DU PRESENT REGLEMENT

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général imposées par le lotissement.

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

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la notice de présentation, du règlement et du programme des travaux. L'acte authentique devra mentionner que l'acquéreur reconnaît avoir pris connaissance de ces documents.

Il doit être rappelé in extenso dans tout acte translatif ou locatif des parcelles, à l'occasion de chaque vente ou de chaque location, de reventes ou de locations successives.

Article 2 _ RAPPEL DE L'OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Toutes les constructions, de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

Article 3 _ DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

Les prescriptions du Plan Local d'Urbanisme de SAINT FIACRE SUR MAINE ainsi que les prescriptions de la Communauté de Commune CLISSON SEVRE ET MAINE AGGLO sont applicables au présent lotissement.

Pour rappel, le lotissement faisant l'objet du présent règlement se trouve en zone 1AUc.

Cependant, les prescriptions ci-après, apportent des précisions en raison d'éléments inhérents au lotissement.

3.1 Nombre de logements et surface plancher maximum

N° de lot	Nombre de logement nouveau maximum par lot	Surface plancher maximale à construire (m ²)
1	1	200
2	1	200
3	1	200
4	1	200
5	1	200
	5	1000

* surface ne prévalant pas sur les règles d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

L'ensemble du projet comporte 5 nouveaux logements qui serviront de base de calcul notamment en ce qui concerne le nombre de stationnement visiteur prévu sur l'espace commun.

3.2 Présentation des poubelles

Les acquéreurs des lots devront présenter leurs bacs à ordures ménagères et à recyclage le jour de passage du véhicule de collecte à l'entrée du lotissement rue de l'Epinay sur l'emplacement prévu à cet effet. Les bacs devront être ramassés le jour même après la collecte des déchets.

3.3 Gestion des eaux pluviales

a. Récupération des eaux de pluie

Les acquéreurs des lots devront mettre en place une cuve de récupération de 3 m³ minimum des eaux de pluies issues de leur construction.

b. Infiltration des eaux pluviales

Les acquéreurs des lots 1 à 4 devront prévoir des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales issues du trop-plein de leur cuve de récupération. Le dispositif d'infiltration (tranchée d'infiltration, puisard, jardin de pluie, etc...) est laissé au choix de l'acquéreur et sera à adapter au projet de construction et en fonction de la perméabilité réelle du sol. Pour information, la perméabilité moyenne du sol à une profondeur d'environ 50cm est environs de 12mm/h. La surverse des ouvrages d'infiltration pourra être raccordée au branchement individuel du lot

3.4 Recul des constructions

a. Recul vis à vis de la voie

Les reculs imposés ont pour objectif de favoriser les apports solaires de chacune des constructions.

Les constructions sont interdites dans les reculs y compris les carports.

Les règles peuvent ainsi différer d'un lot à l'autre.

- **Pour les lots 1, 4 et 5 :**

Les constructions doivent être implantées en recul de 5 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

- **Pour le lot 2 :**

La construction doit être implantée en recul de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

- **Pour le lot 3 :**

La construction doit être implantée en recul de 7 mètres par rapport à la limite d'emprise publique ou de voie.

b. Retrait par rapport aux limites latérales

Les constructions devront respecter l'accroche imposée sur chaque parcelle afin de privilégier une conception bioclimatique et de positionner le garage au nord des parcelles.

Un retrait de 3 mètres minimum sera respecté sur la limite opposée afin de limiter une trop forte densification des parcelles.

c. Retrait vis à vis des limites de fond de parcelle

- **Pour les lots 1 à 4 :**

Les constructions des lots 1 à 4 devront respecter un recul de 6 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

- **Pour le lot 5 :**

La construction du lot 5 devra respecter un recul de 4 mètres minimum par rapport à la limite de fond de parcelle.

L'implantation des annexes de type abris de jardin pourra déroger aux règles des paragraphes "b." et "c."

3.5 Accès imposés et stationnements

Les accès des lots seront obligatoirement réalisés aux endroits indiqués sur le plan de composition (PA4). Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions sera assuré sur l'emprise du lot. Il sera exigé sur chaque lot un emplacement de stationnement pour deux véhicules d'une dimension de 5,00 mètres minimum de largeur sur une profondeur de 5.00 mètres minimum par rapport à l'emprise publique ou à la voie. Ces emplacements seront impérativement traités en revêtement perméable (de type pavés à joints élargis, greenblock, dalles alvéolés, graviers...)

L'accès à ces places de stationnement devra impérativement rester ouvert sur le domaine public (à ce titre, les portails de toute nature en limite de voie seront interdits).

Le lotissement comportera néanmoins plus de places que ce que le règlement du PLU exige. On compte donc 3 places visiteurs.

3.6 Aspect extérieur des constructions

La zone 1AUc du PLU a pour vocation de préserver les hameaux et villages dans leur forme traditionnelle et leur environnement. Ainsi, en conformité avec la réglementation urbanistique, et afin d'intégrer au mieux les nouvelles constructions :

- Les couvertures en tuiles avec une pente comprise entre 30 et 35% devront être privilégiées,
- Les matériaux participant au rendu extérieur de la construction devront être en harmonie avec les constructions existantes dans le hameau.
- Le sens des faitages respectera dans la mesure du possible celui communiqué sur le règlement graphique.

3.7 Clôtures

- Dans le recul

Dans un souci d'harmonie et de volonté d'espace, les clôtures seront interdites dans les zones de recul ainsi qu'entre ces dernières et les parties de façades sur rue éventuellement décalées.

Elles devront donc toutes être implantées au droit de la façade ou de la portion de façade la plus proche de la limite séparative.

Ces zones sont matérialisées sur le règlement graphique.

- En limites latérales et de fond de parcelle

Seules les clôtures de type grillage, d'une hauteur de 1.80 mètre, complété de dispositifs brises vue en lamelles sont autorisés en plus des haies.

Une exception sera faite pour la réalisation de mur d'un matériau identique à celui des façades sur l'arrière des constructions.

Ces murs auront une hauteur maximale de 2 mètres et s'arrêteront au droit des fonds de terrasse avec une longueur inférieure ou égale à 5 mètres.

3.8 Plantations

Afin de conserver le cadre naturel et paysager de la zone et en réponse aux demandes de l'OAP les acquéreurs des lots 1 et 5 devront réaliser des plantations qui devront impérativement être conservées et entretenues

- Lot n°1

L'acquéreur du lot n°1 devra planter une haie au droit de sa limite Ouest (cf. PA4) composée d'un minimum de six espèces persistantes, à choisir dans la liste non exhaustive suivante (interdiction des résineux): laurier thym, troène (doré), Photinia, Eleagnus (Ebbengei), Abelia, Osmanthus, Arbousier, Cotonéaster (franchetii), Fusain du japon, Aucuba, Laurier rose, Oranger du mexique, Laurier sauce, Pittosporum, Laurier du portugal...Il serait conseillé (sans obligation) d'introduire également des arbustes caducs tels que : cornus, seringat, chèvrefeuille arbustif.

Trois arbres seront également à planter à l'arrière du lot n°1 conformément au principe paysager de l'OAP. Les arbres style demi-tige, fruitiers ou environnementaux tels que : cerisiers (fruits ou fleurs), pommier (fleurs ou fruits) abricotiers, prunier, figuier, Prunus Cerasifera, Albizia, Magnolia Soulangeana ou équivalent, Mimosa (en isolé), Noyer sont autorisés. D'autres possibilités non citées devront faire l'objet d'un accord avec la Mairie.

- Lot n°5

L'acquéreur du lot n°5 devra planter un massif au droit de sa limite Est (cf. PA4) qui devra couvrir toute la limite sur une profondeur d'environ 2 mètres. La hauteur maximum en végétation ne devra pas dépasser 2.5 mètres Il faudra privilégier la diversité des feuillages tant en couleur (été , automne) qu'en typicité (caducs, persistants). Les arbustes variés devront avoir des floraisons échelonnées. Ils devront être compris dans la liste ci-après: Acer palmatum, Weigelia, Syringa, Buddleia, Cornus variés (kousa, Alba, florida), Viburnums, Deutzia, Kolkwitzia, Escallonia, Noisetier pourpre, Osmanthus, Cistus, Ceanothe, Daphné, Chèvrefeuille arbustif, Fusain, Hydrangea divers, Nandina, groseiller à fleur, Santoline, Sauges, Spirées. Les plantes de terre de bruyère, plus sensibles à la sécheresse type Rhododendrons, Azalées, Pierris, bruyères sont autorisées.

Les plantes basses, garnissantes et couvre sol seront autorisées et même conseillées (à l'exclusion des plantes exotiques envahissantes)

Le sol du massif devra être recouvert d'un paillage de copeaux de bois.

3.9 Côtes de dalle

Les niveaux finis des constructions ne devront pas être inférieur à la cote prescrite sur le plan de composition (PA4) correspondant à une cote altimétrique au moins supérieur à 10cm par rapport à la voie au droit de l'accès aux parcelles.

3.10 Interdiction de regrouper deux terrains

Chaque lot est destiné à recevoir une habitation. Il n'est pas autorisé de regrouper deux lots.



Architecte
EURL Samuel MAMET
ARCHITECTE D.P.L.G.
40 bis, Rue des Ecoles - 44 120 VERTOU
Tel: 02.40.14.04.46
Port: 06.14.22.79.65
Fax: 02.28.21.36.52
E-mail: agence@mamet-architecture.com



Géomètre et Conception
PRISME
Géomètres Experts Associés www.prisme-ge.fr
BUREAU PRINCIPAL
2 Rue de la Garenne - 44120 VERTOU
Tel: 02.40.34.45.29
Fax: 02.40.34.54.08
E-mail: contact@prisme-ge.fr

Maitre d'Ouvrage
Commune de SAINT FIACRE SUR MAINE
8 Rue d'Echichens
44690 SAINT FIACRE SUR MAINE
Date: **03/06/2022**
Document: **REGLEMENT**

Lotissement
Lotissement "Métairie"
La Métairie
44690 SAINT FIACRE SUR MAINE
Echelle: **1:400, 1:200**
Page: **P 004**