



93 avenue Henri Fréville - CS 80711 - 35207 RENNES  
Tél : 02.23.45.00.51 - Fax : 02.23.45.00.52  
email : contact@acanthe-web.fr

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
COMMUNE DE FATINES

*Loissement " Les Erables "*

---

**- PA10 - REGLEMENT -**

---

Dressé le 14/04/2017 à Rennes  
Modifié le 01/06/2017  
Modifié le 28/11/2019

**URBANE**

Aménagement urbain

72 Boulevard Albert 1<sup>er</sup> - CS 80711 - 35207 RENNES Cedex  
02.90.75.35.38 - contact@urbane-web.fr

## **PREAMBULE**

**En sus du droit des tiers et du document d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de FATINES, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le présent lotissement devront se conformer aux règles particulières énoncées ci-après.**

## **CHAPITRE I**

### **CLAUSES & CONDITIONS GENERALES**

#### **Objet du règlement -**

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

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie dudit lotissement.

#### **Remise aux acquéreurs -**

Conformément aux dispositions de la loi du 19 Juillet 1985 une copie du présent règlement sera remise à chaque acquéreur avant la signature de l'acte authentique.

#### **Redivision / Morcellement -**

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

Le lotissement est exclusivement réservé à l'édification de logements sous forme de maisons individuelles destinées à l'habitation, implantées sur les parcelles repérées au document graphique.

## CHAPITRE II

### REGLEMENT

#### ARTICLE 1 - Types d'occupation du sol interdites -

Les bâtiments d'élevage d'animaux (chenils, poulaillers, clapiers, pigeonniers,...) sont strictement interdits.

**Sont également interdites les occupations et utilisations du sol se référant à l'article 1 de la zone AUh du Plan Local d'Urbanisme.**

#### ARTICLE 2 - Types d'occupation autorisées sous conditions -

Les constructions des maisons à usage d'habitation individuelle et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale sont autorisées ; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement.

Il ne sera autorisé qu'une seule habitation par lot.

La construction de bâtiments de faible importance, d'une surface ne dépassant pas 12 m<sup>2</sup>, (abris de jardin, serres, etc ...) non accolés au bâtiment principal est autorisée.

#### ARTICLE 3 - Desserte par les voies, accès -

##### *a) Desserte*

L'accès au site se fera par la rue des Chênes et la route départementale n°91.

##### *b) Accès*

Les accès aux lots seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

#### ARTICLE 4 - Eau potable / Assainissement / Téléphone / Electricité -

##### *a) Eau potable :*

Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

##### *b) Assainissement :*

Il sera créé un réseau "eaux usées" permettant de raccorder tous les lots au réseau communal existant et un réseau "eaux pluviales" permettant d'évacuer les eaux de ruissellement vers un ouvrage de temporisation.

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau des parcelles avec des dispositifs de stockage et d'infiltration. Le raccordement des eaux pluviales est obligatoire pour le trop-plein résiduel des eaux pluviales des lots.

Les eaux usées de chaque lot devront obligatoirement être évacuées par le branchement correspondant en attente.

**c) Téléphone :**

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

**d) Electricité :**

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

**Ces raccordements se feront obligatoirement en souterrain jusqu'aux branchements réalisés par le lotisseur.**

**ARTICLE 5 - Surfaces et formes des terrains -**

Les surfaces et formes des lots sont celles indiquées au plan de composition.  
Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot (*plan de bornage*).

**ARTICLE 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques -**

Les constructions principales seront obligatoirement édifiées à l'intérieur des zones constructibles définies au plan de composition.

Pour les lots concernés, il est imposé d'implanter 50 % de la façade principale de la construction dans la zone d'accroche comme figuré au plan de composition.

Les lots 4, 5, 13 et 14 pourront s'implanter entre 0 et 5 m par rapport aux limites séparatives avec le domaine public.

L'implantation des abris de jardin se fera à l'arrière des constructions principales.

**ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives -**

Les constructions principales devront être implantées à l'intérieur des zones constructibles indiquées au plan de composition.

Lorsque ces zones autorisent la construction en limite latérale et que la construction n'est pas implantée en limite, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite, doit être au moins égale ou supérieure à 3 m.

Les garages lorsqu'ils ne sont pas inclus dans le volume de la construction seront obligatoirement situés dans la zone constructible.

Les dépendances de type abris de jardin de moins de 12 m<sup>2</sup> peuvent être implantées hors zone constructible.

**Les garages en sous-sol sont interdits.**

Les caves en sous-sol sont autorisées sous réserve de la mise en place par le propriétaire d'un réseau d'évacuation des eaux pluviales par écoulement gravitaire ou par l'installation d'une pompe permettant de garantir l'assainissement de la cave.

## ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété -

Sans objet.

## ARTICLE 9 - Emprise au sol -

Sans objet

## ARTICLE 10 - Hauteur et niveau des constructions -

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

## ARTICLE 11 - Aspect extérieur / Clôtures / Certificat de conformité -

Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

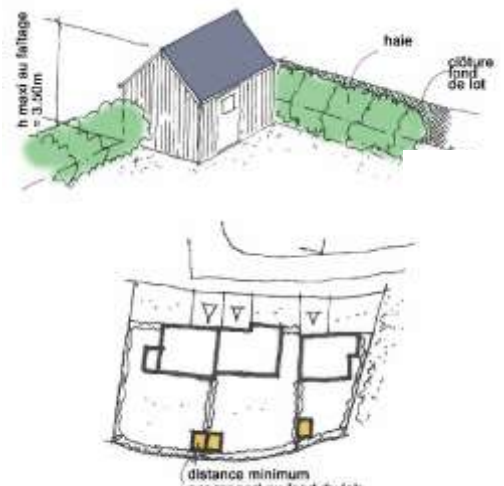
*D'une manière générale, il est souhaitable que le futur quartier présente une homogénéité tout en permettant des constructions d'architecture traditionnelle et des constructions d'architecture contemporaine lorsque celles-ci s'inscrivent dans des repères régionaux.*

*Ainsi, toute architecture faisant référence à une typologie ou un style architectural d'une autre région serait refusée.*

### **a) Abris de jardins :**

Les abris seront en bardage bois à laisser vieillir naturellement ou recouvert d'une lasure ou peinture (couleur vive non autorisée). Les abris métalliques sont autorisés uniquement de couleur sombre.

Afin de permettre la plantation d'une haie arbustive continue, la construction sera implantée à 1,00 m minimum de la clôture du fond de lot (voir schéma ci-joint), exceptés pour les lots 1, 2, 3 et 4 où les abris de jardin pourront être implantés en fond de lot.



Distance minimum par rapport au fond du lot : 1.00 m

## **b) Joes de Terrasse :**

Afin de préserver l'intimité, la réalisation de joes de protection des façades et terrasses est autorisée. Toutefois, la nature et la hauteur de ces joes doivent être codifiées.

Ces joes s'expriment comme un prolongement naturel des constructions sur lesquelles elles se rattachent. Ainsi ces joes seront réalisées en maçonnerie enduite de la même teinte que le bâtiment ou réalisées en bardage bois ou composite (RAL 7016).

Les joes de terrasse font partie du projet général et la continuité de matériaux est fortement conseillée.

La hauteur de ces joes est limitée à 2 m et leur longueur sera limitée à 4 m mesurés depuis la façade du bâtiment.



## **ARTICLE 12 - Stationnement -**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement seront aménagées sur la propriété.

### ***L'enclave privative***

L'enclave privative sera une aire de stationnement privée de 5,50 m de façade par 5,00 m de profondeur.

Sur chaque enclave privative, deux voitures peuvent stationner côte à côte.

## **ARTICLE 13 - Plantations -**

Dans tous les cas, les haies seront constituées d'espèces décrites dans l'annexe du présent document. Les haies de conifères (Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès) ainsi que tous les épineux sont interdites.

La plantation d'un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre sera exigée.

**Conformément au plan de composition les lots 14 à 26 ont l'obligation de planter une haie de type champêtre en bordure de la parcelle ZD 138 et 139p.**

**ARTICLE 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol -**

La surface de plancher de l'ensemble du lotissement est donnée dans le tableau suivant :

| <i>Lot</i>   | <i>Surface Plancher</i> | <i>Lot</i> | <i>Surface Plancher</i> |
|--------------|-------------------------|------------|-------------------------|
| 1            | <b>200</b>              | 20         | <b>200</b>              |
| 2            |                         | 21         |                         |
| 3            |                         | 22         |                         |
| 4            |                         | 23         |                         |
| 5            |                         | 24         |                         |
| 6            |                         | 25         |                         |
| 7            |                         | 26         |                         |
| 8            |                         | 27         |                         |
| 9            |                         | 28         |                         |
| 10           |                         | 29         |                         |
| 11           |                         | 30         |                         |
| 12           |                         | 31         |                         |
| 13           |                         | 32         |                         |
| 14           |                         | 33         |                         |
| 15           |                         | 34         |                         |
| 16           |                         | 35         |                         |
| 17           |                         | 36         |                         |
| 18           |                         | 37         |                         |
| 19           |                         | 38         |                         |
| <b>TOTAL</b> |                         |            | <b>7 600</b>            |

- ANNEXE -  
- PRESCRIPTIONS PAYSAGERES -



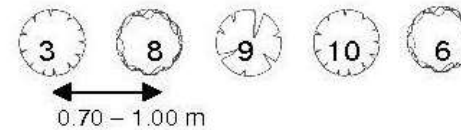
## HAIE DE CLOTURE CHAMPETRE

Exemples de séquences de plantations :

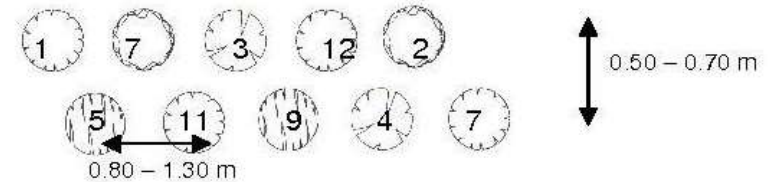
Essences d'arbustes utilisées :

- Ulmus résista (1)
- Corylus avellana (2)
- Carpinus betulus (3)
- Salix caprea (4)
- Buxus sempervirens (5)
- Ligustrum vulgare (6)
- Cornus mas (7)
- Laurus nobilis (8)
- Ilex aquifolium (9)
- Acer campestre (10)
- Euonymus europaeus (11)
- Sambucus nigra (12)

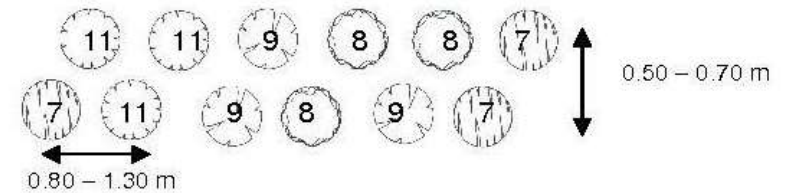
Disposition sur une rangée :



Disposition sur deux rangées :



Disposition par taches :



*Les haies de thuyas, cyprès ou tout autre conifère sont strictement interdites.*



## HAIE DE CLOTURE ORNEMENTALE

Arbustes persistants utilisés :

- Abelia grandiflora (1)
- Buxus sempervirens (2)
- Cotoneaster franchetti (3)
- Cotoneaster lacteus (4)
- Eleagnus x ebbingei (5)
- Eleagnus pungens maculata (6)
- Euonymus japonicus (7)
- Ilex aquifolium (8)
- Laurus Nobilis (9)
- Ligustrum vulgare (10)
- Photinia x fraseri red robin (11)
- Prunus laurocerasus (12)
- Prunus lusitanica (13)
- Viburnum tinus (14)

Arbustes caducs utilisés :

- Acer negundo flamingo (15)
- Berberis Thunbergii (16)
- Cornus alba (17)
- Cornus mas (18)
- Cornus sanguinea (19)
- Coryllus avellana (20)
- Euonymus europaeus (21)
- Lonicera tatarica (22)
- Potentilla fruticosa (23)
- Prunus cerasifera (24)
- Salix caprea (25)
- Spirea thunbergii (26)
- Viburnum opulus (27)



Exemples de séquences de plantations :

