

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
COMMUNE DE SAINT-OUEN EN BELIN

---

Le Petit Pré

---

Additif au Règlement

**PA 10-1**

## **PREAMBULE**

Le présent règlement a pour but de définir, en application du Code de l'urbanisme, 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 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.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

A ces règles s'ajoutent les règles complémentaires propres à l'opération.

## **SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX DIFFERENTS ARTICLES DES REGLES DE LA ZONE UB DU PLUI :**

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit.

**Sur l'ensemble des lots, au-delà des hauteurs définies ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :**

- dans les combles, si la construction comporte une toiture,
- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **• IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le règlement impose pour tous les lots un recul du garage d'au moins 5 m afin de permettre le stationnement d'une ou deux voitures sur la parcelle, entre le garage et la voie. Cette surface de stationnement de 6m x 5m ou 5m x 5m pourra être couverte d'un carport en structure bois non clos sur les côtés, ce qui donne la possibilité de ne pas construire de garage et d'étendre la maison sur la largeur de la parcelle.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des haies, des murets techniques et des carports.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES : PLANTATIONS**

Les haies figurants au plan réglementaire et réalisées par l'aménageur, devront être obligatoirement conservées et entretenues par les futurs acquéreurs des lots 1 et 6.

Les acquéreurs des lots 1 à 12 devront réaliser une haie de type bocagère conformément au règlement graphique.

Les haies monospécifiques sont interdites (thuyas, cyprès, lauriers palmes, pyracanthas).

### **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

En complément du règlement du PLUi :

#### **1° - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

- **Façades** : La teinte des façades devra s'harmoniser avec l'environnement proche. L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse, ...)
- **Toitures** : La tôle galvanisée, le fibro ondulé non teinté dans la masse sont interdits. Les matériaux de couverture ondulée ou nervurée (type bac acier) sur le corps principal et les annexes accolées de l'habitation à pentes sont interdits.

**2° - LES CLOTURES**

Un plan des clôtures devra être annexé à la demande de permis de construire.

- **Clôtures sur rues donnant sur la façade principale**

Les clôtures sur rues, si elles existent, ne devront pas dépasser 1,50 m de hauteur en bordure du domaine public et seront réalisées :

- Soit par un grillage de couleur sombre sur poteaux métalliques éventuellement doublées par des haies vives d'essence locale La hauteur du grillage et de la haie ne devra pas excéder 1,50 m.
- Soit d'un muret en pierres joinoyées de hauteur 50 cm maximum, surmonté d'une grille ou grillage ou de lisses en bois ou aspect bois
- Soit d'un muret enduit suivant une teinte reprenant celle de la pierre et des sables de la région de hauteur 50 cm maximum, surmonté d'une grille ou grillage ou de lisses en bois ou aspect bois

**DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - STATIONNEMENT -**

Pour tous les lots sauf le lot 12, un espace d'au moins 25 m<sup>2</sup> ou 30 m<sup>2</sup> sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public. Cet espace sera de préférence ouvert sur le domaine public et aura un revêtement perméable.

Cet emplacement est imposé pour les lots 1 à 11.

**DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX****Conditions de desserte par la voirie**

L'accès des lots, s'il existe, se fera conformément au règlement graphique. Un seul accès n'est autorisé par lot.

**Conditions de raccordement aux eaux usées**

Tous les lots sauf le lot n°12 rejeteront leurs eaux usées sur le réseau collectif. Le lot n°12 devra assurer un assainissement autonome sur sa parcelle.

**Eaux pluviales**

Les eaux pluviales des lots devront être infiltrées dans les lots dans une tranchée d'infiltration de 4 m<sup>3</sup>. Le trop plein sera envoyé vers les noues se situant en bordure de voirie ou dans un fossé pour le lot n°12.

Le lot n°12 sera grevé d'une servitude de passage d'un fossé d'écoulement des eaux pluviales. Ce fossé devra rester à ciel ouvert et ne pourra être comblé.

Fait à LE MANS, le 18 Novembre 2021