

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 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 lotissement « **LES CHINTRES** » se situe dans la commune de **Saint-Pavace** à 4 kilomètres au Nord de la ville du Mans, chef lieu du département de la Sarthe (72)

Au dernier recensement de 2016, elle comptait **1 928 habitants** pour un territoire de **5.16 km²**, **soit une densité de 374 habitants par km²**.

Le site objet du présent permis d'aménager se situe entre **les numéros 13 et 15 route de Bougeance, au nord est de la commune**

La parcelle cadastrale constituant l'unité foncière du futur lotissement est référencée **AA n°273**, d'une surface arpentée de **3 849 m²**

ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:

Le projet est situé en zone 1 AUh du plan local d'urbanisme de la commune de Saint Pavace.

La zone **1AUh** est une zone urbaine destinée à être ouverte à l'urbanisation, principalement pour un usage d'habitat.

Cette zone est immédiatement constructible sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document « **Orientations spécifiques d'Aménagement et de Programmation de Saint Pavace** », sous le titre **OAP - Secteur AUh à l'ouest de la route de Bougeance**.

Un règlement spécifique « Cahier des Charges » complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façons plus contraignantes certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible, de l'aspect extérieur des constructions, du traitement des clôtures et des aménagements paysagers.

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 ventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

ARTICLE AUh 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Dans la zone constructible définie au règlement graphique, seules les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sont autorisées. Elles pourront être partiellement aménagées à usage de bureau ou de local destiné à l'exercice d'une profession libérale à condition de ne pas nuire à la bonne tenue et à la tranquillité du lotissement.

Toute activité commerciale, artisanale ou industrielle est interdite dans l'une quelconque des

parties du lotissement.

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

ARTICLE AUh 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE AUh 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE AUh 4 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publique

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

Le règlement graphique impose pour tous les lots **un recul de la construction principale** par rapport à la voirie interne d'au moins **3.00** mètres afin créer une bande végétalisée.

Cette distance est ramenée uniquement à **2.00** mètres pour la **limite séparative Ouest du lot 6**

Le règlement graphique impose pour tous les lots **un recul du garage** par rapport à la voirie interne d'au moins **5.00** mètres afin de permettre le stationnement extérieur des véhicules sur le lot

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques.

Pour chaque lot, les orientations des façades principales (axe de la ligne de façade principale) sont fixées au règlement graphique et devront être respectées.

ARTICLE AUh 5 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

ARTICLE AUh 6 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 6 est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.

Le regroupement de 2 lots est interdit.

ARTICLE AUh 7 – Volumétrie : pourcentage d'emprise au sol

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE AUh 8 – Volumétrie : hauteur maximale

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE AUh 9 – Caractéristiques architecturales

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE AUh 10 – Insertion et qualité environnementale

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE AUh 11 – Obligation en matière de réalisation d'espaces libres et de plantations

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le règlement graphique impose pour tous les lots un recul de la construction principale par rapport à la voirie interne d'au moins **3.00 mètres** afin créer une bande végétalisée.

Cette distance est ramenée uniquement à **2.00 mètres** pour la **limite séparative Ouest du lot 6**

Une taille appropriée de l'ensemble des végétaux de chaque parcelle conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers. En cas de suppression, les propriétaires devront le remplacer.

La végétalisation de la bande de 3.00m et des clôtures entre les lots devra se référer au schéma de principe du plan « PA 10 A - Principe d'Aménagement paysager »

ARTICLE AUh 12 – Obligation en matière de réalisation d'aires de stationnement

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'accès obligatoire pour chaque lot tel que représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

- soit une largeur de **6.00 mètres** en façade sur **5.00 mètres** de profondeur, **pour les lots 1, 2, 3 et 5**

- soit une largeur de **8.00 mètres** en façade sur **5.00 mètres** de profondeur, **pour les lots 4 et 6.**

ARTICLE AUh 13 – Conditions de desserte des terrains par les voies et d'accès aux voies publiques

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par la voie interne du lotissement, la voirie aménagée servant d'accès aux constructions pour l'ensemble des lots.

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

ARTICLE AUh 14 – Conditions de desserte des terrains par les services publics de collecte des déchets

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE AUh 15 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'énergie, d'assainissement et par les réseaux de communications électroniques

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les eaux des toitures et des terrasses des habitations seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltration individuels de type « tranchée drainante » ou dispositif similaire, qui seront à raccorder au regard de branchement.

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **1 500 m²** et sera répartie entre les lots comme suit : 250 m² de surface de plancher maximal pour chaque lot (soit 6 lots x 250 m² = 1500 m²)