

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. Ces règles complémentaires ne s'appliquent pas aux macolots A et B.

SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX DIFFERENTS ARTICLES DES REGLES DE LA ZONE 1AUh DU PLUI :

DISPOSITIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le règlement impose pour tous les lots sauf les macrolots A et B 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 6mx5m ou 5mx5m 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 en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 2 m.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : PLANTATIONS

Les haies figurants au plan règlementaire et réalisées par l'aménageur, devront être obligatoirement conservées et entretenues par les futurs acquéreurs des lots 12 à 15.

Les haies monospécifiques sont interdites (thuyas, cyprès, lauriers palmes, pyracanthas, saule pleureur et toutes les essences allergènes).

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 donnant sur la façade principale, 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 jointoyées 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 les Macrolots A et B, un espace d'au moins 25 m² ou 30 m² 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.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Conditions de desserte par la voirie

- **Accès**

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

Fait à LE MANS, le 22 Novembre 2021

Modifié le 07 Novembre 2024