

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 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 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.

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 LIMITES SEPARATIVES**

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.

Une zone inconstructible, liée à la présence d'une ligne aérienne électrique, est définie sur le macrotot A conformément au règlement graphique.

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

- **Clôtures en limite séparative :**

Les clôtures en limite séparative, si elles existent, pourront présenter un linéaire occultant sous certaines conditions :

- Le linéaire occultant ne représentera pas plus de 50% de la longueur totale
- Le linéaire occultant ne pourra pas être d'un seul tenant . Celui-ci sera interrompu par des parties ajourées qui seront doublées d'une haie de type bocagère

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - STATIONNEMENT -

Pout tous les lots , 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 : PLANTATIONS

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

Les haies plantées par l'aménageur sur les lots 1 à 9, 13 à 16 et le macrolot A devront être être gardées et sauvegardées par les acquéreurs des lots.

Les haies dans les lots 1 à 7 et le macrolot A seront plantées sur un merlon que les acquéreurs devront garder afin de permettre l'écoulement des eaux pluviales conformément au dossier loi sur l'eau.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Conditions de desserte par la voirie

- Accès

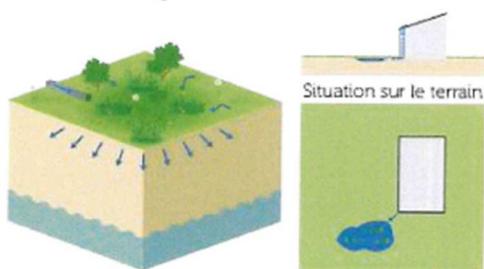
L'accès des lots, s'il existe, se fera conformément au règlement graphique. Un seul accès n'est autorisé par lot.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltrations individuels. Les dimensions d'un lit d'infiltration dépendront de la surface imperméabilisée des lots et se feront en suivant les données ci-dessous (extrait Dossier loi sur l'eau BET AHE):

Les dimensions du jardin de pluie dépendront de la surface imperméabilisée des lots. Les calculs suivants sont à titre d'exemple pour permettre au propriétaire des parcelles de dimensionner leur ouvrage.

Jardin de pluie



On prendra comme hypothèse, une surface imperméabilisée (toiture, parking...) de 160m² (pour un lot d'environ 400 m²). La note de calcul est à la page suivante.

Les propriétaires devront faire un produit en croix pour déterminer le volume du jardin de pluie à avoir. Comme par exemple, la surface imperméable du terrain est de 200 m² :

$$\text{Volume du jardin de pluies à avoir} = (200 \times 7,5)/160$$

Les caractéristiques du puits d'infiltration seront déterminées d'une surface active de 160 m².

| | |
|---|------|
| Surface imperméable (m ²) | 160 |
| Coefficient d'infiltration (l/h/ m ²) | 35 |
| Surface au radier (m ²) | 20 |
| Surface au miroir (m ²) | 40 |
| Profondeur (m) | 0,25 |
| Volume du jardin de pluie (m ³) | 7,5 |

- **Principe des Gestion des eaux pluviales par lot (conformément au Dossier loi sur l'eau)**

Pour tous les lots et le macrolot A, les emplacements des jardins de pluies sont indiqués approximativement sur le règlement graphique.

Pour les lots 1 à 7 et le macrolot A, il n'y aura pas de surverse. S'il y a débordement après une pluie d'occurrence centennale, les eaux longeront la limite du lotissement sud. Tous les lots devront laisser le libre écoulement des eaux pluviales.

Pour les lots 21 à 23, il n'y aura pas de surverse. S'il y a débordement après une pluie d'occurrence centennale, les eaux seront dirigées naturellement dans une zone en friche à l'Ouest.

Pour les lots 13 à 16, il n'y aura pas de surverse. S'il y a débordement après une pluie d'occurrence centennale, les eaux seront dirigées naturellement dans la voirie du lotissement.

Pour les lots 8 à 12 et 17 à 20, il n'y aura pas de surverse. S'il y a débordement après une pluie d'occurrence centennale, les eaux seront dirigées naturellement dans les noues du lotissement.

Fait à LE MANS, le 02 Février 2022

Modifié le 07 Mars 2023