

## **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 Communautaire.

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

## **SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX DIFFRENTS ARTICLES DES REGLES DE LA ZONE U MIXTE 1 DU PLU COMMUNAUTAIRE :**

### **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 6mx5m 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 ( de 0 à 2 m hors accès obligatoire et 5 m au niveau de l'accès obligatoire) définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

- **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en limite séparative ou avec un retrait éventuel au minimum de 2 m avec un autre lot du lotissement conformément au règlement graphique.

En limite périmétrique du projet , les constructions, sauf les annexes qui pourront s'implanter en limite, devront s'implanter a au moins 2 m des limites conformément au règlement graphique.

### **DISPOSITIONS PARTICULIERES : COEFFICIENT NATURE**

La surface de perméabilité minimum par lot sera indiquée dans le tableau joint en annexe.

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

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

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus comble, la toiture doit avoir deux pentes entre 40 ° et 45°. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus un étage droit, la toiture doit avoir deux pentes et la pente des toitures est librement choisie par le constructeur. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

Les toitures à quatre pentes et les croupes sont interdites.

Pour les toitures à pentes, les toitures doivent être recouvertes majoritairement des matériaux suivants :

- ardoises naturelles anthracite taille environ 32x22,
- ardoises artificielles anthracite taille environ 32x22,
- tuiles plates ou d'aspect plat couleur ardoisée avec un minimum de 18 tuiles par mètre carré,

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie totale ou partielle que si elle comprend un rez de chaussée plus un étage droit. La partie garage, si elle reste à rez de chaussée peut avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie

- Dans tous les cas les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs et les toitures végétalisés sont autorisés.

- Les enduits devront être de couleur claire (le blanc étant cependant interdit) et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes.

- Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente.

### **2° - LES ANNEXES**

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction. Si elles sont peu importantes (inférieures ou égales à 10 m<sup>2</sup>), la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation. Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille pourront être en bois. L'emprise au sol des abris de jardin sera inférieure à 10 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas les matériaux concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

### **3° - LES CLOTURES**

Les clotures, si elles existent, seront ajourées en limite des voies et ne devront pas dépasser 1.20 m de hauteur. Les clotures ajourées peuvent être :

- Maçonnée pour partie et surmontée ou non d'un grillage/palissade ajourés et doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- Composée de grillages ou palissades ajourées en bois doublée d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites latérales et en fond de parcelle, si elles existent, ne devront pas dépasser 1.80 m de hauteur et seront conformes au PLU Communautaire.

## **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - STATIONNEMENT -**

Un espace d'au moins 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.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX**

### **1 – Conditions de desserte par la voirie**

- **Accès**

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

### **2- Conditions de desserte par les réseaux**

- **Eaux Pluviales**

Les constructeurs devront réaliser un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle réalisé selon les solutions proposées dans la note hydraulique jointe au dossier.

Fait à LE MANS, le 22 Janvier 2020