

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE JOUE L'ABBE

« La Chapuisière 2 »

Projet de Règlement

PA 10-1

FONCIER
AMÉNAGEMENT



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.

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

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Aucune disposition complémentaire au PLU

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

Les accès aux lots, s'ils existent, doivent s'inscrire dans la zone indiquée sur le règlement graphique.

Il ne sera autorisé qu'un seul accès par terrain sur la voie publique.

Le lot n°8 aura un accès glissant conformément au règlement graphique.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Aucune disposition complémentaire au PLU

4.2 ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Lors d'une construction avec cave, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements eaux usées et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

b) Eaux pluviales

Chaque lot assurera une rétention des eaux pluviales d'un volume de 3 m3 (puisard, tranchée drainante, cuve de rétention d'eau....). Le trop plein de la rétention sera renvoyé vers le réseau se trouvant sous voirie.

4.3 ELECTRICITE – TELEPHONE

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Toutes les constructions principales d'habitation doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de règlement graphique.

Les garages et annexes au bâtiment principal doivent s'implanter à au moins 5 mètres du domaine public côté façade principale conformément aux dispositions du plan de règlement.

En bordure de la rue des chapuisières, les acquéreurs des lots devront construire un muret de hauteur 0.80 surmonté de lisse ajourées. La hauteur maximum totale de l'ensemble ne devra pas dépasser 1,60m

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Dans le cas de toitures en pente, la couverture des constructions nouvelles à usage d'habitation devra être en ardoises naturelles, artificielles ou en tuiles de teintes nuancées dans les tons ocres. Les couleurs grises noires ou vives sont interdites.

La couverture en tôle sur les abris de jardins est interdite.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il doit être réalisé au minimum deux places par logement sur la parcelle en liaison avec le garage. Les places devront être accessibles directement de la voie publique et seront en matériaux poreux (pavage sur lit de sable, stabilisés, graviers,...).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies seront mélangées d'essences rustiques locales (2/3 minimum d'essences caduques ; thuyas, cyprès et lauriers étant interdits).

Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien des arbres et des haies existantes sur sa parcelle. En cas de suppression, il devra le remplacer par une plantation équivalente.

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE et EMPRISE AU SOL MAXIMALE

N° lot	Surface Plancher (m²)	Emprise au Sol maximum (m²)
1	200	200
2	200	200
3	200	200
4	200	200
5	200	200
6	200	200
7	200	200
8	200	200
TOTAL	1800	1800

ARTICLE 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Aucune disposition complémentaire au PLU

Fait à LE MANS, le 13 Juin 2025