

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 DIFFERENTS 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 sauf pour les lots 16 et 17 qui auront un accès respectif de 6.7mx5m et 3.3mx5m 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 sans étage, sauf les annexes qui pourront s'implanter en limite, devront s'implanter à au moins 2 mètres des limites conformément au règlement graphique. Les constructions à étage devront être en retrait de 3 mètres minimum.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : COEFFICIENT NATURE

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

DISPOSITIONS PARTICULIERES : PLANTATIONS

Les haies figurants au plan réglementaire et réalisées par l'aménageur, devront être obligatoirement conservées et entretenues par les futurs acquéreurs des lots 1 à 4, 10, 15 et 17.

Les haies monospécifiques sont interdites (thuyas, cyprès, lauriers palmes).

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 °) 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 °).

- 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 m²), 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 m².

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

3° - LES CLOTURES

- Clôtures en façade sur voie de rue

Les clôtures, si elles existent, seront de type « opaques » et ne devront pas dépasser 1.20 m de hauteur. Les clôtures opaques peuvent être :

- Maçonnées en partie et surmontée d'un grillage métal ou palissade en bois,
- Maçonnées pour partie et doublées d'une haie haute d'essences locales
- Composées d'une palissade bois, ou clôture bois (madriers) doublée d'une haie d'essence locale

- Clôture en limite séparative entre les lots :

Les clôtures, si elles existent, seront de type « opaque » ou « ajourées » et ne devront pas dépasser 1.80 m de hauteur.

Elles peuvent être composées d'un grillage (métal) ou palissades ajourées en bois doublée d'une haie spécifique d'essences locales.

- **Clôture sur cheminement doux et espaces verts publics**

Les clôtures, si elles existent, seront de type «ajourées».Elles peuvent être composées d'un grillage (métal) ou palissades ajourées en bois doublée d'une haie spécifique d'essences locales.

L'usage de bâches ou de canisses plastiques est interdit.

Un plan des clôtures devra être annexé à la demande de permis de construire.

4° - MURET TECHNIQUE

Les coffrets techniques devront être intégrés dans un muret maçonné . Ces murets devront être réalisés par les acquéreurs des lots en parpaings avec un enduit de la même couleur que la maison. Les dimensions maximales sont 1.20 m en hauteur, 0.40 m en profondeur et 2 m en longueur.

Ils comprendront une réservation pour les boîtes aux lettres et pourront servir de support aux plaques de numérotation des maisons.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - STATIONNEMENT -

Pout tous les lots sauf les lots 16 et 17, un espace d'au moins 30 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public.

Pour le lot 16, un espace d'au moins 33.5 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public.

Pour le lot 17, un espace d'au moins 16.5 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé d'un véhicule en dehors de l'espace public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

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.

Fait à LE MANS, le 23 Mars 2020

Modifié le 05 Février 2026