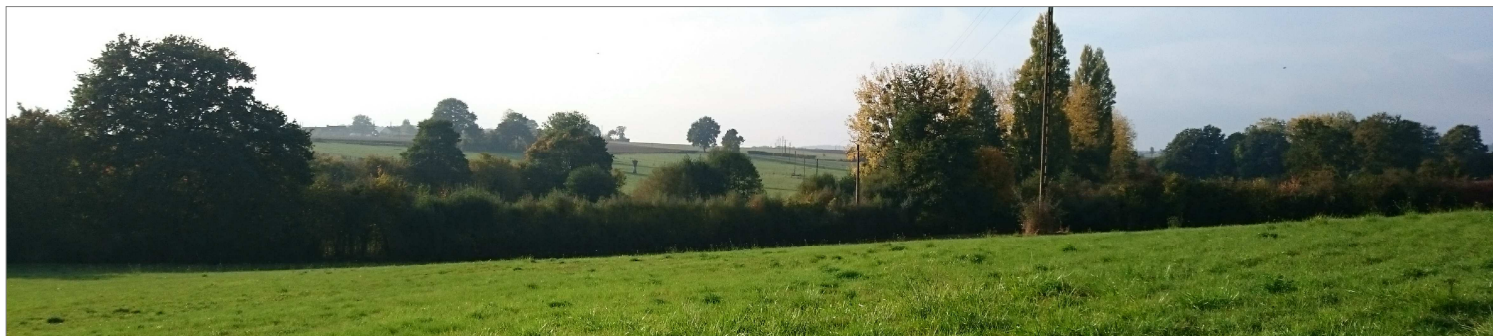


### ■ PERMIS D'AMENAGER

PA10 ■



■ N° d'affaire

Date

12-01-996 / 1729

Mars 2018

#### ■ Maîtrise d'ouvrage

SAS SOFIAL  
1, rue Charles Fabry  
72000 LE MANS Cedex  
Tél : 02 43 43 79 60  
Fax : 02 43 43 79 61



Le référent immobilier

#### ■ Assistant à Maîtrise d'ouvrage

SOFIL  
1, rue Charles Fabry  
72000 LE MANS Cedex  
Tél : 02 43 43 79 60  
Fax : 02 43 43 79 61

#### ■ Maîtrise d'œuvre

##### ARCHITECTE

PHARO  
Rémi HERSANT Architecte d.p.l.g  
63, boulevard Oyon  
72100 LE MANS  
Tél : 02 43 86 09 42  
email : contact@pharo-coop.fr



##### ARCHITECTE-PAYSAGISTE

FEUILLE A FEUILLE  
Chemin de la Pinardière  
72440 TRESSON  
Tél : 02 43 35 90 40  
Fax : 02 43 35 90 41



##### BET

SODEREF DEVELOPPEMENT  
Rue Lucien Chaserant  
72650 SAINT SATURNIN  
Tél : 02 43 51 10 28  
Fax : 02 43 25 40 15



#### ■ REGLEMENT

Indice C - Septembre 2018 (PA modif. n°1)  
*Modification de l'annexe 1*

Indice E - Novembre 2019 (PA modif. n°2)  
*Modification des hauteurs de clôtures*

Indice F - Mai 2021 (PA modif. n°3)  
*Simplification de la nomination des articles*

## TABLE DES MATIÈRES

<b>DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS.....</b>	<b>2</b>
ARTICLE 1 : OBJET DU REGLEMENT ET CHAMPS D'APPLICATION.....	2
ARTICLE 2 : DESTINATION DES LOTS .....	2
<b>MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL .....</b>	<b>3</b>
ARTICLE 1 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS.....	3
ARTICLE 2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	3
ARTICLE 3 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	3
ARTICLE 4 : LES PLANTATIONS .....	5
ARTICLE 5 : LE STATIONNEMENT .....	6
<b>ANNEXE 1 : Tableau des surfaces de plancher envisagées suivant les lots.....</b>	<b>7</b>

# DISPOSITIONS GÉNÉRALES et RAPPELS

## **ARTICLE 1 : Objet du règlement et champs d'application**

Le présent règlement a pour objet, en application notamment de l'article R.442-6 /a du Code de l'Urbanisme de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, qui s'imposent dans le lotissement situé sur la parcelle cadastrale n°8 section AA sur la Commune d'AIGNÉ.

Le présent règlement s'applique en complément des documents d'urbanisme en vigueur à la date de délivrance des autorisations d'urbanisme.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

## **ARTICLE 2 : Destination des lots**

Le lotissement comprend 23 lots à bâtir non divisibles, désignés : Lots 1 à 23.

Les nouveaux lots ainsi créés devront respecter les règles d'urbanisme du document d'urbanisme opposable dans les conditions définies par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement.

# MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL

## ARTICLE 1 : Superficie minimale des terrains

- Un logement par lot sera réalisé.
- La fusion de plusieurs lots pour la construction d'un seul logement est interdite.

## ARTICLE 2 : Implantation des constructions

- **Le long des voies ouvertes à la circulation automobile :**  
Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies d'au moins 5m pour le garage et d'au moins 3m pour le reste de la construction.  
Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.
- **Par rapport aux limites séparatives interlot, séparant 2 lots privés à l'intérieur du lotissement :**  
Les constructions principales peuvent s'implanter sur une limite interlot.  
En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment, au point de la limite interlot qui en est le plus rapproché, ne sera pas inférieure à 2 mètres.

## ARTICLE 3 : Aspect extérieur des constructions

- **Les abris de jardin :**  
Ils sont autorisés.  
L'emprise au sol n'excédera pas 15m<sup>2</sup>.  
Sur les lots 18, 19, 20, 21, 22 et 23, ils doivent être implantés selon l'angle d'implantation indiqué en PA4 et à une distance minimale de 1,50m entre l'abri et la limite du lot.

- **Les portails et portillons :**  
*Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du document d'urbanisme en vigueur.*

Ils seront de conception simple, composés principalement d'éléments verticaux ajourés ou non, encadré d'éléments droits.

Ils seront teintés d'une couleur sombre : noir, gris foncé ou vert foncé.

Sont interdits les portails dit "en chapeau de gendarme" ou similaires, les formes courbes, les décors originaux ou très ouvragés.

Les portails et portillons devront être en accord avec les clôtures (en bois ou en métal de même teinte que la clôture). Le PVC est interdit.

Sur les limites séparatives donnant sur les cheminements piétons des lots 14,15,16,17, 18, 3 et 23, un portillon pourra être créé.

- **Les clôtures :**  
*Les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du document d'urbanisme en vigueur.*

Elles devront s'intégrer au paysage environnant et respecter l'esthétique du bâtiment.

Les clôtures séparatives seront mitoyennes entre propriétaires.

Elles ne dépasseront pas 1,50m pour toutes les limites séparatives et les limites en bord de voirie.

Pour les limites séparatives, elles seront constituées soit :

- un grillage plastifié sombre à mailles carrées ou rectangulaires sur poteaux métalliques de même finition ou sur poteaux bois; doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées



- une haie vive constituée d'essences locales et variées.

Pour les limites en bordure de voirie, les clôtures seront constituées soit :

- un grillage plastifié ou en métal, de couleur sombre; doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées
- des lisses verticales ajourées en bois; doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
- une haie vive constituée d'essences locales et variées.
- un muret maçonné d'une hauteur maximale de 1m, surmonté ou non d'un grillage, en lisses bois, de couleur sombre ; doublé ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.  
Ce muret devra être enduit d'une teinte reprenant celle de la pierre ou des sables de la région.

Sont interdits sur l'ensemble du lotissement :

- les clôtures en PVC, en éléments de ciment et de ciments moulés
- les toiles, brandes et pare-vues plastifiés
- les éléments maçonnés non enduits, les plaques et poteaux en ciment et béton
- les haies monospécifiques de persistants tels que les thuyas ou lauriers palmés



Exemples de clôtures autorisées en bordure de voirie



## ARTICLE 4 : Les plantations

- **Prescriptions :**

La plantation de conifères tel cyprès et Thuja est proscrite sur l'ensemble de l'opération.

Le macrolot n°10 sera tenu de conserver et préserver la haie bocagère existante identifiée au plan de composition PA4 afin de conserver l'identité rurale du site et de participer à la qualité paysagère du site.

Les essences végétales doivent être locales.

- **Choix des essences végétales :**

Elles peuvent être choisies parmi la liste présentée ci-dessous.

**Liste des arbres possibles pour les alignements, espaces publics et espaces de stationnement:**

Alisier Torminal (*Sorbus torminalis*)

Cerisier à grappe (*Prunus padus*)

Cormier commun (*Sorbus domestica*)

Erbable Champêtre (*Acer campestre*)

Prunier cerise (*Prunus cerasifera*)

Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)

Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

**Liste des arbustes possibles pour les haies vives :**

Amelanchier (*Amelanchier canadensis*),

Lilas (*Syringat sp.*),

Cerisier saint lucie

Céanothe (*Ceanothus sp.*),

Cornouiller (*Cornus sp.*),

Erbable champêtre (*Acer campestre*),

Forsytia (*Forsythia europaea, X intermedia*),

Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*),

Hibiscus (*Hibiscus syriacus sp.*),

Laurier tin (*Viburnum tinus*),

Lilas commun (*Syringa vulgaris*),

Seringat (*Philadelphus sp.*),

Viorne (*Viburnum mariesi/opulus*),

Charmille (*Carpinus betulus*),

Noisetier (*Corylus avellana*),

Néflier fruit (*Mespilus germanica*),

Nerprun (*Rhamnus catharticus*),

Prunellier (*Prunus spinosa*)

Rosiers rugueux (*Rosa Rugosa*)

Saule (*Salix alba sp*)

Sureau noir (*Sambucus nigra*)

Troène (*Ligustrum vulgaris*).

**Liste des plantes grimpantes possibles pour les clôtures et pergolas :**

Chèvrefeuille (*Lonicera caprifolium*)

Clématites des haies (*clematis vitalba*)

Glycine gracieuse (*Wisteria venusta*)  
Lierre commun (*Hedera helix*)  
Vigne (*Vitis vinifera*)  
Vigne vierge (*Parthenocissus quinquefolia*)

**Liste des plantes vivaces possibles pour les massifs :**

Achillée millefeuille (*Achillea millefolium* L.)  
Grande astrance (*Astrantia major*)  
Géranium vivace (*Geranium*)  
Primevère acaule (*Primula vulgaris*)  
Valérianne rouge (*Centranthus ruber*)  
Sauge commune (*Salvia officinalis*)

**ARTICLE 5 : Le stationnement**

- Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles privées doivent être réalisés au maximum à l'aide de matériaux perméables et poreux.



Exemples de stationnement mettant en œuvre des matériaux perméables

## ANNEXES

Annexe 1 : Tableau des surfaces de plancher envisagées suivant les lots

<b>SURFACE DE PLANCHER ENVISAGEE</b>				
N° Lot	Surface parcellaire		Surface de plancher maximale envisagée	
	<i>m2</i>		<i>m2</i>	
1	508		356	
2	426		298	
3	430		301	
4	413		289	
5	549		384	
6	619		433	
7	629		440	
8	620		434	
9	560		392	
10 - macro lot	997		698	
11	308		216	
12	286		200	
13	322		225	
14	434		304	
15	362		253	
16	310		217	
17	314		220	
18	691		484	
19	698		489	
20	635		445	
21	608		426	
22	616		431	
23	611		428	
			<b>TOTAL =</b>	<b>8362</b>