

PERMIS D'AMENAGER

PA10



N° d'affaire

Date

12-01-996

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 E - novembre 2019 (PA modif. n°2)

TABLE DES MATIÈRES

DISPOSITIONS GÉNÉRALES ET RAPPELS.....	2
ARTICLE 1 : OBJET DU RÈGLEMENT ET CHAMPS D' APPLICATION.....	2
ARTICLE 2 : DESTINATION DES LOTS.....	2
ARTICLE 3 : COMPOSITION DU RÈGLEMENT ET APPLICATION	2
MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DU SOL.....	3
<i>SECTION 1 - NATURE de l'UTILISATION du SOL.....</i>	<i>3</i>
ARTICLE AUH 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL INTERDITES	3
ARTICLE AUH 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS :	3
<i>SECTION 2 - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL.....</i>	<i>3</i>
ARTICLE AUH 3 - ACCES ET VOIRIE.....	3
ARTICLE AUH 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX	3
ARTICLE AUH 5 - SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	3
ARTICLE AUH 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.....	3
ARTICLE AUH 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	3
ARTICLE AUH 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE.....	3
ARTICLE AUH 9 - EMPRISE AU SOL	3
ARTICLE AUH 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE AUH 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS.....	4
AUH 11. 1 - GENERALITES	4
AUH 11. 2 – CONSTRUCTION A USAGE D'HABITATIONN EXTENSION, ET ANNEXE ACOLLEES.....	4
AUH 11.3 – ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES	4
AUH 11.4 – AUTRES CONSTRUCTIONS.....	4
AUH 11.5 – DIVERS.....	4
ARTICLE AUH 12 - STATIONNEMENT.....	6
ARTICLE AUH 13 – OBLIGATIONS DE REALISER DES ESPACES VERTS.....	6
ANNEXE 1 : Tableau des surfaces de plancher envisagées suivant les lots.....	8

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, sous réserve de la Législation et des prescriptions du document d'urbanisme en vigueur à la date de la délivrance des demandes d'autorisation d'urbanisme.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de lotissement, il sera fait référence au document d'urbanisme de la Commune d'AIGNÉ.

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 PLU opposable dans les conditions définies par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement.

ARTICLE 3 : COMPOSITION du RÈGLEMENT et APPLICATION

Le présent règlement comporte les dispositions ci-après portant sur les modes d'utilisation et d'occupation du sol.

MODE d'UTILISATION et d'OCCUPATION du SOL

SECTION 1 - NATURE de l'UTILISATION du SOL

ARTICLE AUh 1 - occupations et utilisation du sol interdites

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

ARTICLE AUh 2 - occupations et utilisation du sol admises sous conditions :

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

SECTION 2 - CONDITIONS de l'OCCUPATION du SOL

ARTICLE AUh 3 - Accès et voirie

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

ARTICLE AUh 4 - Desserte par les réseaux

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

ARTICLE AUh 5 - Superficie minimale des terrains

Rappel du PLU : article non réglementé

Cet alinéa est complété par les dispositions ci-après :

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

ARTICLE AUh 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Rappel du PLU :

- *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.*

ARTICLE AUh 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Concernant les implantations des constructions par rapport aux limites séparatives (Article 7), il faudra préciser les points suivants :

- *En application de l'article R151-21 (anciennement R.123.10.1) du code de l'urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives de l'article 1AUh 7 du règlement du PLU, s'appliquent au périmètre du lotissement.*

ARTICLE AUh 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

ARTICLE AUh 9 - Emprise au sol

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

ARTICLE AUh 10 - Hauteur des constructions

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

ARTICLE AUh 11 - Aspect extérieur des constructions

AUh 11. 1 - Généralités

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

AUh 11. 2 – Construction à usage d'habitation extension, et annexe accolées

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

AUh 11.3 – Annexes à l'habitation dissociées

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement n'ajoute aucun complément.

AUh 11.4 – Autres constructions

Cet alinéa est complété par la description ci-après, les dispositions du PLU restent applicables.

Les abris de jardin

Les abris de jardin sont autorisés. **L'emprise au sol n'excedera pas 15m²**. Les lots 18, 19, 20, 21, 22 et 23 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.

AUh 11.5 – Divers

Concernant les clôtures, les dispositions du présent règlement se substituent aux articles du PLU en vigueur.

Les portails et portillons :

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 15,16,17 et 18, un portillon pourra être créé.

Les clôtures :

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 palmes



Exemples de clôtures autorisées en bordure de voirie



ARTICLE AUh 12 - Stationnement

Les dispositions du PLU restent applicables, le présent règlement ajoute cependant un complément.

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

ARTICLE AUh 13 – Obligations de réaliser des espaces verts

Cet alinéa est complété par les dispositions ci-après :

- 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.

Choix des végétaux:

Les essences végétales doivent être locales et peuvent être choisies parmi la liste présentée ici :

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*)
Erable 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.*),
Erable 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*)

ANNEXES

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

SURFACE DE PLANCHER ENVISAGEE		
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
TOTAL =		8362