



PERMIS D'AMENAGER

Maître d'ouvrage :



SAS SOFIAL
 1, rue Charles Fabry
 72 013 LE MANS

Lotissement "Terra Verde"
 Hameau de LESSON à BENET

Sans Echelle

PA

BET VRD :



33, rue de l'Épinaube
 72 240 CONLIE
 Tél. : 02 43 29 79 24
 courriel : accueil@ingerif.com
www.ingerif.net

Paysagiste Concepteur :



Référence Ingerif : 2020-020

PA - 10.1 Règlement du lotissement

Ind.	Date	Dess.	Vérif	Modifications
A	26/11/2021	SFU		Dépôt initial du PA

2021-055 SOFIAL LESSON



Le référent immobilier

Lotissement SOFIAL

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Lotissement " Terra Verde "

Hameau de LESSON à BENET (85)



Bureau d'études paysages et aménagement urbains

80 rue Albert 1^{er} - 41000 BLOIS
atelier.atlante1@gmail.com



INGÉNIERIE EN VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS
MAITRISE D'ŒUVRE & COORDINATION TCE
BET PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Maitre d'Oeuvre :

Bureau d'études VRD INGERIF
33, rue de l'Épinaube
72240 CONLIE
TEL : 02 43 29 79 24

NOVEMBRE 2021

MODIFIÉ EN MARS 2022

Le présent règlement de lotissement vient en complément du règlement littéral du PLU de BENET (85), et a pour but d'en compléter quelques articles.

Article 1AU.4

Chapitre 2-a : Assainissement Eaux Usées

Le hameau de Lesson ne dispose pas d'assainissement collectif, chaque acquéreur devra gérer ses propres eaux usées via un système autonome.

Chapitre 2-b : Assainissement Eaux Pluviales

Les acquéreurs sont invités à gérer intégralement leurs eaux pluviales directement sur leur parcelle, par infiltration (tranchée drainante, noue...) et/ou les utiliser les eaux de pluie pour leurs besoins en arrosage (par la mise en place de cuve récupératrice).

Article 1AU.7

Implantation des constructions

L'implantation des constructions devra permettre :

- de bénéficier des apports naturels passifs garantis par la bonne orientation,
- de gérer les vues et préserver l'intimité,
- de garantir l'évolution du bâti dans le temps et permettre notamment les extensions.

Article 1AU.11

Les acquéreurs sont invités également dans leurs aménagements extérieurs à utiliser des matériaux et des revêtements perméables ainsi qu'à limiter les zones imperméables afin d'infiltrer un maximum des eaux de ruissellement directement in situ.

Les surfaces de plaines terres doivent représenter un minimum de 40% de la superficie de la parcelle.

Aménagements extérieurs

Clôtures et portails

En façade avant

Ces clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie d'essences locales composée de végétaux persistants (excepté les conifères) et/ou d'arbustes à feuillage caduc.
- Soit d'un grillage plastifié à maille soudée carrée ou rectangulaire, ou rigide d'une hauteur maximale d'1,80 m obligatoirement doublé d'une haie dans les mêmes termes que ci-dessus. Dans ce cas, la clôture sera implantée à l'arrière de la haie.
- Soit d'un muret ou mur, en pierre, ou en béton enduit. (les acquéreurs pourront se servir de la délimitation en béton, en bord de voirie, pour édifier leur limite séparative avec le domaine public) - De préférence les limites sur rue devront être réalisées en murets en pierre, avec une hauteur maximum de 1.80m.

Toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé sur la clôture est interdit.

Les coffrets techniques (EDF, Eau...), devront être accessibles librement et en permanence par les différents concessionnaires. Le coffret électrique devra être intégré au muret ou à la clôture.

- De préférence les limites sur rue devront être réalisées en murets blanc avec chapeau tuile (idem existant)

En limite séparative arrière

Les grillages seront à claire voie, plastifiés, et tendus sur des poteaux en acier de même teinte et auront une hauteur maximale de 1.80 m. Ces clôtures pourront être doublées d'une haie végétale d'essences locales (IDEM façade avant) d'une hauteur maximale de 1.80.

Sur ces limites, les clôtures en plaques béton sur toute la hauteur ou non sont interdites.

Toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé sur la clôture est interdit.

Article 1AU.12

Chaque lot individuel devra disposer de deux places de stationnements privatives ouvertes, non closes, sur le domaine public.

Plantations

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et accès et en particulier les marges de retrait devront être aménagés en espaces verts (engazonnement et plantation). Les toiles de paillage en fibres synthétiques ou non et films plastiques sont interdits au profit des paillages constitués d'écorce de pins, de mulch de feuillus...). Les potagers devront être situés en partie arrière des constructions. Les plantations seront majoritairement réalisées avec des essences locales. A ce titre, l'usage de conifères de type Thuyas, Cyprés, Ifs, ... taillés en haie ou en forme libre est interdit.

Exemple d'essences locales pouvant être utilisées

- Arbres de haut jet : Chêne, Chêne vert, Érable, Hêtre, Pin, Tilleul, Fruitier, ...
- Arbustes buissonnants ou intermédiaires : Sureau, Troènes, Charmille, Noisetiers, Aubépines, Prunelliers,
- Arbustes d'ornement : Viorme, Photinia, Arbousier, Potentille, Perovskia, Seringat, Deutzia, Lilas, Buis, Choisya, Cornouiller, Hibiscus, Rosier arbustif, ...
- Noue et bassin : Aulne, Carex, Salicaire

A défaut de règlements ou d'usages locaux, les distances de plantation énoncées par l'article 671 du Code civil sont les suivantes :

- Les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine et ne doit pas dépasser les limites privatives.
- Les arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 0,5 mètre de la propriété voisine.

Abris de jardin

Les abris de jardins en bois naturel lasuré ou palissé de plantes grimpantes sont autorisés.

Ils ne devront pas dépasser 15 m² d'emprise au sol et de mesurer moins de 2,50 mètres de hauteur. Ces abris ne devront pas être visibles depuis la voie publique. Les abris légers métalliques sont interdits.