



Maître d'Ouvrage

**Société SOFIAL**

1, rue Charles Fabry  
72 013 LE MANS Cedex 02

Lotissement "Le Domaine des Lilas"  
à Parigné Le Polin

**PERMIS D'AMENAGER**

PA 10 : Règlement du lotissement

Indice A	13/03/2019	Dépôt initial du PA



**ARCHITEX**

Bureau d'Études En Aménagements Extérieurs

Géomètre Topographe

Pôle Universitaire d'Alençon - CCI Intech - 61250 DAMIGNY

Tél : 06 84 69 85 84 - [contact@architex.fr](mailto:contact@architex.fr)

**Atelier DELAROUX**

Architecte DPLG Urbaniste ENPC

43bis, rue des Maillets - 72000 LE MANS

Tél : 02 43 81 47 42

[atelier.delaroux@wanadoo.fr](mailto:atelier.delaroux@wanadoo.fr)

## **TITRE II – DISPOSITIONS VIS A VIS DU REGLEMENT DE LA ZONE 1AUH**

Les constructions et les aménagements devront respecter le règlement de la zone AU1 du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, complété des dispositions ci-dessous.

### **COMPLEMENT A L'ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, seront autorisés :

- **Les constructions à usage d'habitation, à condition toutefois :**
  - Qu'il ne soit réalisé qu'un seul logement par lot ;
  - Que ces constructions ne disposent pas de garage en sous-sol ;
  - Que le plancher du rez-de-chaussée ne dépasse pas de plus de 0,80 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable. Exceptionnellement, si le terrain naturel présente une pente supérieure à 5 %, la construction devra s'adapter au relief et le plancher du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 1,00 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable ;
  - Que les cotes de plancher RDC portées en plan de règlement graphique pour les lots 13 - 14 - 15- 16 -17 et 18 soient respectées.
  
- **Ainsi que leurs annexes, dans les conditions suivantes :**
  - Une seule annexe de type garage autorisée dans la limite de 30,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, si et seulement si il n'existe pas de garage accolé à la construction principale ;
  - Une seule annexe de type abri de jardin autorisée dans la limite de 12,00 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.
  
- **L'aménagement du local à usage professionnel dans le cas d'une activité libérale, d'artisanat ou de service exercée dans la construction à usage d'habitation autorisé, à condition toutefois :**
  - Que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets,
  - Que la superficie du local aménagé pour cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure à 25 % de la surface de plancher totale de la construction.

### **COMPLEMENT A L'ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicules par lot.

Les accès aux lots devront respecter les prescriptions du plan de règlement graphique s'agissant du positionnement de l'accès. Les accès sont glissants pour les lots 15 et 16, les accès pour les autres lots sont imposés et ne peuvent être modifiés.

## **COMPLEMENT A L'ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 Alimentation en eau potable**

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

### **4.2 Assainissement**

#### **a) Eaux usées**

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

#### **b) Eaux pluviales**

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié que de façon peu sensible. En tous cas, ces mouvements ne pourront pas avoir pour effet de s'opposer au ruissellement naturel ou de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Les acquéreurs sont fortement encouragés à installer des citernes dans leurs lots pour récupérer les eaux de ruissellement des toitures. Si les citernes ne sont pas enterrées, elles devront être intégrées. En aucun cas elles ne devront demeurer apparentes depuis l'espace public. Les surverses seront reliées aux conduites d'évacuation des lots.

### **4.3 Electricité – Téléphone - Télécommunication**

Les constructions seront raccordées au branchement en attente sur le lot.

### **4.4 Collecte des déchets**

La collecte en porte-à-porte établie actuellement pour l'ensemble de l'agglomération sera étendue au lotissement.

Il est à préciser, toutefois, que le lot 4 situé en impasse devra déposer ses containers à ordures en bordure de voie au niveau de la placette de retournement.

## **COMPLEMENT A L'ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Pour l'ensemble des lots à l'exception du lot 7, toute construction doit être implantée à une distance de l'alignement de la voie d'accès au lot comprise entre 3 mètres minimum et 5 mètres maximum.

Pour les lots 15 et 16, cette disposition s'applique à la fois à la voie nouvelle et à la rue du Tertre.

Pour le lot N°7, seul l'article 7 - implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du PLU s'impose.

## **COMPLEMENT A L'ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS - AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**

### **11.2 CLOTURES**

Tout plan de clôture projetée sera intégré au volet paysager du permis de construire.

- **Clôture sur rue (en façades et limites latérales sur rue, espaces verts publics et voie piétonne)**

La clôture, si elle existe, sera composée de préférence d'un grillage plastifié de teinte sombre, fixé sur des potelets verts ou gris d'une hauteur maximum de 1,50m. Ce grillage sera implanté dans la continuité du plan de la façade de la construction principale, parallèlement à la voie. Clôture grillagée, portails et portillons de teinte sombre auront une hauteur maximale de 1,50 m.

- **Clôture en limites séparatives entre lots**

Si elle existe, la clôture sera implantée obligatoirement entre la limite de propriété située en fond de parcelle et la clôture en façade principale.

Dans le prolongement d'une construction édifiée sur la limite séparative, la clôture sera constituée :

- soit d'un mur plein enduit ou d'une structure bois ou métallique pleine de teinte sombre n'excédant pas 1,80 m de haut et 4,00 m de longueur mesurée depuis la façade de la construction qu'il prolonge ;
- soit d'une clôture grillagée de teinte sombre n'excédant pas 1,50 m de haut et doublé de préférence d'un accompagnement végétal.

En l'absence de tout élément construit en limite latérale, la clôture sera constituée d'un grillage de teinte sombre n'excédant pas 1,50 m de haut. La clôture sera de préférence doublée d'un accompagnement végétal.

- **Clôture en fond de lot**

La clôture, si elle existe, sera constituée d'un grillage de teinte sombre n'excédant pas 1,50 m de haut. La clôture sera de préférence doublée d'un accompagnement végétal.

## **COMPLEMENT A L'ARTICLE 12 – STATIONNEMENT**

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser 2 places de stationnement sur sa parcelle dont une aire de stationnement extérieure de 15,00 m<sup>2</sup> utiles (3,00 m x 5,00 m), en relation directe avec l'accès à la parcelle.