



PA-10

AMENAGEMENT QUARTIER D'HABITATION
« BOREAL »

PA-10 – Règlement Écrit

DEPARTEMENT

SARTHE (72)

COMMUNE

PARIGNE L'ÉVEQUE

MAITRISE D'OUVRAGE

SAS SOFIAL

Phase

Lot 01

PERMIS
D'AMÉNAGER

Aménagement extérieur

Indice

Date

Modification

Ind1

30/01/23

Version initiale

19-113_PA10a_Règlement Écrit_ind1_30-01-2023.docx



PAYSAGISTE - CONCEPTEUR
URBANISME
INGENIERIE VRD

02 52 35 02 15 | projets@urbaterra.fr
46, rue Jean Bodin 49000 ANGERS

TABLE DES MATIERES

1	Dispositions générales.....	2
1.1	Champ d'application	2
2	Dispositions supplémentaires à celle du Plan Local d'Urbanisme	2
2.1	Modification des limites de lots	2
2.2	Accès aux lots et stationnement	2
2.3	Conditions de desserte des terrains par les réseaux	3
2.3.1	Raccordement aux réseaux	3
2.4	Implantation des constructions.....	4
2.4.1	Règles communes (construction principale, garage et annexe)	4
2.5	AMENAGEMENT ABORDS DES CONSTRUCTIONS	4
2.5.1	Terrassement des parcelles	4
2.5.2	Obligation des acquéreurs	5
3	Répartition de la surface plancher	6

1 Dispositions générales

1.1 Champ d'application

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

2 Dispositions supplémentaires à celle du Plan Local d'Urbanisme

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, supplémentaires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

2.1 Modification des limites de lots

La réunification de plusieurs lots n'est pas autorisée.

Sont autorisés, dans le respect des dispositions du PLU en vigueur et du présent règlement :

- *La modification de la limite parcellaire entre deux lots,*
- *La division des lots.*

2.2 Accès aux lots et stationnement

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur, et complétées comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement.

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique.

Tel que défini au plan de composition, les accès aux lots auront les dimensions minimums suivantes :

- *Une largeur de 3.5 mètres en façade sur une profondeur de 2 x 5.0 mètres pour les lots 4, 6 et 10,*
- *Une largeur de 6.0 mètres en façade sur une profondeur de 5.0 mètres pour les autres lots.*

La zone d'implantation d'accès au lot permettra du stationnement extérieur type parking du midi.

Conformément au mode de collecte des déchets en vigueur sur la commune, la collecte des ordures ménagères se fera le long de la voie pour les lots 11 à 24, ainsi que pour les îlots sociaux. Deux zones de dépôt des ordures ménagères sont prévues le long de la voie pour accueillir les bacs des parcelles 1 à 7 et 8 à 10.

Dans les deux cas, les bacs devront être déposés uniquement les jours de collecte ou au maximum 18 heures avant le ramassage.

2.3 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur, et complétées comme suit :

2.3.1 Raccordement aux réseaux

Dans le cadre de la viabilisation du lotissement, l'aménageur assurera la desserte de chaque lot en limite de parcelle privative.

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais aux réseaux existants en limite de lot :

- *Tabouret de branchement eaux pluviales*
- *Tabouret de branchement eaux usées,*
- *Citerneau Eau potable,*
- *Coffret électrique,*
- *Coffet gaz (si possible),*
- *Regard télécom.*

L'acquéreur et le constructeur devront s'assurer, après visite sur site, de la position exacte des éléments techniques. Ils devront tenir compte de l'altimétrie et de la profondeur réelle des coffrets et branchements après travaux de viabilisation, et ceux avant dépôt de leur permis de construire.

La modification de la position des coffrets est à charge des acquéreurs des lots et doit être validé par le concessionnaire du réseau concerné.

2.3.1.1 Eaux pluviales

Le raccordement de chaque parcelle jusqu'au tabouret de branchement eaux pluviales prévu sur le lot est à charge acquéreur du lot.

Afin de limiter les débits évacués de la propriété, les acquéreurs sont invités à :

- *Laisser leur parcelle au maximum leur terrain en pleine terre. En cas d'aménagement, ils devront privilégier le plus possible des revêtements perméables ou drainants (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...).*
- *Mettre en œuvre des dispositifs de récupération pour réutilisation des eaux pluviales permettant la limitation des rejets sous forme de cuve récupération pour l'arrosage des jardins, l'alimentation des robinets extérieurs ou encore la piscine...*
- *Réaliser un système d'infiltration à la parcelle (puisard, tranchée drainante...)*

Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot et figureront au dossier de permis de construire.

2.4 Implantation des constructions

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur, et complétées comme suit :

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. L'implantation des constructions devra rechercher l'orientation la plus favorable possible en termes d'ensoleillement.

2.4.1 Règles communes (construction principale, garage et annexe)

- *La zone d'accès au lot définie au plan de composition est inconstructible.*
- *Les lots 16, 17, 18 et 19 ainsi que l'îlot B devront obligatoirement respecter un retrait minimum de 35.0 mètres par rapport à l'alignement de la Route Départementale n°304 pour l'implantation de toute construction nouvelle. Soit un retrait de 9.0 mètres du fond du lot, tel que défini au plan de composition (hachures oranges).*
- *Les lots 6, 8, 9, 10, 14, 15 et 16 devront respecter un retrait minimum de 3.0 mètres par rapport à la limite du périmètre de l'opération pour toute construction nouvelle, tel que défini au plan de composition (ligne zigzag violette).*
- *En limite séparative de lots, les constructions pourront s'implanter :*
 - *soit contiguë à la limite séparative,*
 - *soit avec un retrait minimum de 1.0 mètre de celle-ci.*

2.5 AMENAGEMENT ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur, et complétées comme suit :

2.5.1 Terrassement des parcelles

Les lots 7 à 14 ainsi que l'îlot A sont des terrains sur lesquels des terrassements (déblais / remblais) ont été effectués pour corriger un accident topographique et récupérer la pente naturelle du terrain lors de la viabilisation de l'opération.

Les acquéreurs de ces lots sont donc avertis que leur terrain a été remanié et que les caractéristiques géotechniques et la constitution du sol de leur parcelle seront différentes de celles exposées dans l'étude de sol du projet d'aménagement.

Les acquéreurs ont donc pleine connaissance de cette modification du terrain et ne pourront se retourner contre l'aménageur pour défaut d'information.

L'acquéreur du lot 11 devra prévoir à sa charge un aménagement de type mur de soutènement ou enrochement dans l'emprise de sa parcelle pour rétablir la continuité naturelle de la pente du terrain existant le long de la voie VP3.

Par ailleurs, l'aménageur ignorant les caractéristiques précises des constructions qui seront édifiées sur le lot vendu, il ne peut se substituer au constructeur en déterminant à sa place la nature et le coût des fondations.

2.5.2 Obligation des acquéreurs

2.5.2.1 Plantation de haie

Une haie devra obligatoirement être plantée, **à charge de l'acquéreur** des lots 6, 8, 9, 10, 14, 15 et 16 en limite du périmètre de l'opération, tel que défini au plan de composition (hachure bleu).

Cette haie, plantée et entretenue par les acquéreurs des lots, sera constituée d'essences locales, conformément aux indications du PLU.

2.5.2.2 Plantation d'arbres

Sur les parcelles privées bâties, un arbre de haut jet ou demi-tige est obligatoire pour une parcelle de 400 m². Un arbre de haut jet ou demi-tige complémentaire devra être planté tous les 200 m² supplémentaires.

Cette règle ne s'applique pas en cas de contrainte technique (assainissement, géothermie, etc.)

3 Répartition de la surface plancher

La Surface Plancher Globale retenue sera de 8 500 m² répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m ²)
1	300
2	300
3	300
4	350
5	250
6	300
7	250
8	250
9	300
10	350
11	350
12	300
13	250
14	300
15	300
16	350
17	350
18	350
19	350
20	250
21	250
22	300
23	350
24	300
ILOT A	450
ILOT B	750
TOTAL	8 500