

PA-10a



URBATERRA



Département

SARTHE (72)

Commune

ROUILLON

Maîtrise d'ouvrage

TIML

Opération

Quartier d'habitation
« L'ÉCRIN 1 »

Phase

PERMIS D'AMENAGER

PA-10a_Règlement écrit du projet

Indice	Date	Modification
Ind1	11-2022	Dépôt PA
Ind2	02-2023	Pièces complémentaires
Ind3	06-2023	Pièces complémentaires 2

Date : Novembre 2022

Nom du fichier : 20-124_E1_PA10a_Règlement Écrit_ind3_08-06-2023.docx



Table des matières

1	DISPOSITIONS GENERALES	3
1.1	CHAMP D'APPLICATION.....	3
2	DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE. 3	
2.1	MODIFICATION DES LIMITES DE LOT.....	3
2.2	ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT	3
2.3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	4
2.3.1	Raccordement aux réseaux	4
2.3.1	Assainissement	4
2.4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	5
2.4.1	Règles communes.....	6
2.4.2	Constructions principales	6
2.5	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	7
2.5.1	Façade.....	7
2.6	AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	7
2.6.1	Stationnement.....	7
2.6.2	Clôtures	7
2.6.3	Merlon de protection	8
3	REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER	8

1 DISPOSITIONS GENERALES

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 Communautaire des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

2 DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE

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

2.1 MODIFICATION DES LIMITES DE LOT

Sont interdits pour tous les lots de l'opération :

- *La réunification de plusieurs lots.*

2.2 ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions du PLU Communautaire 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.

Les accès aux lots auront à minima une largeur de 5.0 mètres en façade par 5.0 mètres de profondeur.

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

2.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Conforme aux dispositions du PLU Communautaire 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,
- 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 validée par le concessionnaire du réseau concerné.

2.3.1 Assainissement

2.3.1.1 Général

Le raccordement de chaque parcelle jusqu'aux tabourets de branchement eaux usées et eaux pluviales du lot est à charge acquéreur du lot.

2.3.1.2 Eaux pluviales

La branchement d'eaux pluviales prévu pour chaque lot collectera les eaux des toitures, accès et parking exclusivement.

Les autres eaux de ruissèlement, notamment celles issues des terrasses et jardins, devront être gérées à la parcelle.

Afin de limiter les débits évacués de la propriété, les acquéreurs des lots :

- **devront *obligatoirement limiter la surface imperméabilisée de leur lot conformément au tableau ci-dessous :***

Lots	Surface (m ²)	Surface imperméabilisée maximum (m ²)
1	491	200
2	234	90
3	259	100
4	258	100
5	364	150
6	333	130

7	306	120
8	400	160
9	367	150
10	343	140
llot A	645	260

- **devront obligatoirement réaliser leur stationnements extérieurs au niveau de l'accès en revêtements perméables ou drainants** (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...).
- **devront privilégier le plus possible des revêtements perméables ou drainants** (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...), en cas d'aménagement sur le reste de leur parcelle.
- **sont invités à mettre en œuvre des dispositifs de récupération pour réutilisation des eaux pluviales permettant la limitation des rejets sous forme de cuve de récupération pour l'arrosage des jardins, l'alimentation des robinets extérieurs, la réutilisation dans les WC, le lave-linge ou encore la piscine...**

Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.

2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux dispositions du PLU Communautaire 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.

En cohérence avec le présent règlement, les principes suivants sont à privilégier dans le choix de votre construction :

- *Orienter sa construction au mieux pour bénéficier de l'ensoleillement le plus favorable,*
- *Choisir des volumes compacts,*
- *S'orienter vers un choix de matériaux sains et durables avec une réflexion sur leur inertie thermique,*
- *Penser aux système type brise-soleil permettant de bénéficier de la luminosité du soleil bas en hiver et de se protéger des chaleurs excessives l'été,*
- *Réfléchir à la ventilation du logement, de préférence naturelle.*

2.4.1 Règles communes

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Tous les lots et îlot	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions devront respecter une côte minimale pour le niveau Rez-de-Chaussée fini • La zone comprenant l'accès au lot définie au règlement graphique est inconstructible, à l'exception de la création d'une pergola ou d'un carport ouvert sur les stationnements. • Les annexes devront obligatoirement respecter un retrait minimal de 1.50 mètres des voies. • Les annexes devront obligatoirement respecter un retrait minimal de 1.00 mètre des autres limites d'emprises publiques et des limites séparatives. 	Altitude en vert

2.4.2 Constructions principales

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Îlot A Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10	<ul style="list-style-type: none"> • Une zone inconstructible de 1.50 mètres sera respectée pour toutes constructions. • Les constructions devront s'accrocher dans une bande comprise entre 1.50 mètres et 6.00 mètres des voies et emprises publiques. 	Hachure verte Hachure jaune
Lots 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10	<ul style="list-style-type: none"> • Les constructions devront obligatoirement s'implanter sur une limite séparative à minima. 	Demi-cercle rouge
Lot 10	<p>Vis-à-vis du périmètre de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le long des voies ou emprises publiques, être conforme au chapitre « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques – Dispositions générales » de la zone U mixte du PLUC du Mans Métropole. 	Tiret bleu
Lots 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, îlot A	<p>Vis-à-vis du périmètre de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À compter de l'alignement, être conforme au chapitre « Implantation par rapport aux limites séparatives – Dispositions générales » de la zone U mixte du PLUC du Mans Métropole. 	Zig-zag violet

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 Façade

Les matériaux de façades des constructions doivent être cohérents entre eux.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.6 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.6.1 Stationnement

La zone comprenant l'accès au lot devra **obligatoirement être réalisées avec des revêtements en matériaux perméables** (gravier sur structure alvéolaire, pavés enherbés, mélange terre-pierre...).

Si une pergola ou un carport est réalisé sur la zone comprenant l'accès au lot, celui-ci sera obligatoirement réalisé en bois. La section des montants bois composant la structure de l'ouvrage sera à minima de 120mm x 120mm.

2.6.2 Clôtures

La réalisation de clôtures est facultative.

Elles devront respecter une hauteur maximale de 1.80 mètres.

En limite avec les voies ou emprises publiques :

- *Les clôtures pleines ne devront pas dépasser une hauteur de 0.80 mètre,*
- *L'usage de bâches ou canisses plastiques est interdit.*

En limite séparative sont interdits :

- *La construction de murs et de sous-bassement en béton,*
- *La construction de clôtures pleines.*

2.6.2.1 Composition et matériaux

Sont interdits :

- *l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,*
- *les clôtures en matière synthétique de type brande, canisse ou brise-vue (type bâche, PVC...)*

2.6.2.2 Intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres

Sur chaque parcelle, les acquéreurs devront réaliser un habillage des coffrets techniques et l'intégration de la boîte aux lettres. Ces éléments seront intégrés à la clôture et sous forme d'un muret technique en harmonie avec la façade de la construction principale, à la charge de l'acquéreur du lot

2.6.3 Merlon de protection

Le merlon de protection créé le long des lots 8 et 9 de l'opération devra être conservé en l'état par les acquéreurs.

3 REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La Surface Plancher Globale maximale retenue sera de **2 500 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m ²)
1	250
2	150
3	200
4	200
5	200
6	200
7	200
8	250
9	200
10	200
Îlot A	450
TOTAL	2 500

PA-10a



URBATERRA



Département

SARTHE (72)

Commune

ROUILLON

Maîtrise d'ouvrage

TIML

Opération

Quartier d'habitation
« L'ÉCRIN 2 »

Phase

PERMIS D'AMENAGER

PA-10a_Règlement écrit du projet

Indice	Date	Modification
Ind1	11-2022	Dépôt PA
Ind2	02-2023	Pièces complémentaires
Ind3	06-2023	Pièces complémentaires 2

Date : Novembre 2022

Nom du fichier : 20-124_E2_PA10a_Règlement Écrit_ind3_08-06-2023.docx

Table des matières

1	DISPOSITIONS GENERALES	3
1.1	CHAMP D'APPLICATION.....	3
2	DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE .	3
2.1	MODIFICATION DES LIMITES DE LOT.....	3
2.2	ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT	3
2.3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	4
2.3.1	Raccordement aux réseaux	4
2.3.1	Assainissement	4
2.4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	5
2.4.1	Règles communes.....	5
2.4.2	Constructions principales	6
2.5	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	6
2.5.1	Façade.....	6
2.6	AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	7
2.6.1	Stationnement.....	7
2.6.2	Clôtures	7
2.6.3	Merlon de protection	7
3	REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER	8

1 DISPOSITIONS GENERALES

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 Communautaire des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

2 DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME COMMUNAUTAIRE

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

2.1 MODIFICATION DES LIMITES DE LOT

Sont interdits pour tous les lots de l'opération :

- *La réunification de plusieurs lots.*

2.2 ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions du PLU Communautaire 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.

Les accès aux lots auront à minima une largeur de 5.0 mètres en façade par 5.0 mètres de profondeur.

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

2.3 CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Conforme aux dispositions du PLU Communautaire 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,
- 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 validée par le concessionnaire du réseau concerné.

2.3.1 Assainissement

2.3.1.1 Général

Le raccordement de chaque parcelle jusqu'aux tabourets de branchement eaux usées et eaux pluviales du lot est à charge acquéreur du lot.

2.3.1.1 Eaux pluviales

La branchement d'eaux pluviales prévu pour chaque lot collectera les eaux des toitures, accès et parking exclusivement.

Les autres eaux de ruissèlement, notamment celles issues des terrasses et jardins, devront être gérées à la parcelle.

Afin de limiter les débits évacués de la propriété, les acquéreurs des lots :

- **devront obligatoirement limiter la surface imperméabilisée de leur lot conformément au tableau ci-dessous :**

Lots et îlots	Surface (m ²)	Surface imperméabilisée maximum (m ²)
11	444	180
12	490	200
13	380	150
14	414	170
15	485	200
16	387	160

17	384	150
Ilot B	414	170

- *devront **obligatoirement réaliser leur stationnements extérieurs au niveau de l'accès en revêtements perméables ou drainants** (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...).*
- *devront privilégier le plus possible des revêtements perméables ou drainants (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...), en cas d'aménagement sur le reste de leur parcelle.*
- *sont invités à mettre en œuvre des dispositifs de récupération pour réutilisation des eaux pluviales permettant la limitation des rejets sous forme de cuve de récupération pour l'arrosage des jardins, l'alimentation des robinets extérieurs, la réutilisation dans les WC, le lave-linge ou encore la piscine...*

Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.

2.4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux dispositions du PLU Communautaire 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.

En cohérence avec le présent règlement, les principes suivants sont à privilégier dans le choix de votre construction :

- *Orienter sa construction au mieux pour bénéficier de l'ensoleillement le plus favorable,*
- *Choisir des volumes compacts,*
- *S'orienter vers un choix de matériaux sains et durables avec une réflexion sur leur inertie thermique,*
- *Penser aux système type brise-soleil permettant de bénéficier de la luminosité du soleil bas en hiver et de se protéger des chaleurs excessives l'été,*
- *Réfléchir à la ventilation du logement, de préférence naturelle.*

2.4.1 Règles communes

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Tous les lots et îlots	<ul style="list-style-type: none"> • <i>Les constructions devront respecter une côte minimale pour le niveau Rez-de-Chaussée fini.</i> • <i>La zone comprenant l'accès au lot définie au règlement graphique est inconstructible, à l'exception de la création d'une pergola ou d'un carport ouvert sur les stationnements.</i> 	Altitude en vert

	<ul style="list-style-type: none"> • Les annexes devront obligatoirement respecter un retrait minimal de 1.50 mètres des voies. • Les annexes devront obligatoirement respecter un retrait minimal de 1.00 mètre des autres limites d'emprises publiques et des limites séparatives. 	
--	--	--

2.4.2 Constructions principales

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Îlot B Lots 11, 12, 13, 14, 16, 17	• Une zone inconstructible de 1.50 mètres sera respectée pour toutes constructions.	Hachure verte
	• Les constructions devront s'accrocher dans une bande comprise entre 1.50 mètres et 6.00 mètres des voies et emprises publiques.	Hachure jaune
Lots 11, 12, 13, 15, 16, 17	• Les constructions devront obligatoirement s'implanter sur une limite séparative à minima.	Demi-cercle rouge
Lots 16, 17, Ilot B	<p>Vis-à-vis du périmètre de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le long des voies ou emprises publiques, être conforme au chapitre « Implantation par rapport aux voies et emprises publiques – Dispositions générales » de la zone U mixte du PLUC du Mans Métropole. 	Tiret bleu
Lots 11, 12, 13, 14, 15, 16, Ilot B	<p>Vis-à-vis du périmètre de l'opération :</p> <ul style="list-style-type: none"> • À compter de l'alignement, être conforme au chapitre « Implantation par rapport aux limites séparatives – Dispositions générales » de la zone U mixte du PLUC du Mans Métropole. 	Zig-zag violet

2.5 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

2.5.1 Façade

Les matériaux de façades des constructions doivent être cohérents entre eux.
L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit.

2.6 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.6.1 Stationnement

La zone comprenant l'accès au lot devra **obligatoirement être réalisées avec des revêtements en matériaux perméables** (gravier sur structure alvéolaire, pavés enherbés, mélange terre-pierre...).

Si une pergola ou un carport est réalisé sur la zone comprenant l'accès au lot, celui-ci sera obligatoirement réalisé en bois. La section des montants bois composant la structure de l'ouvrage sera à minima de 120mm x 120mm.

2.6.2 Clôtures

La réalisation de clôtures est facultative.

Elles devront respecter une hauteur maximale de 1.80 mètres.

En limite avec les voies ou emprises publiques :

- *Les clôtures pleines ne devront pas dépasser une hauteur de 0.80 mètre,*
- *L'usage de bâches ou canisses plastiques est interdit.*

En limite séparative sont interdits :

- *La construction de murs et de sous-bassement en béton,*
- *La construction de clôtures pleines.*

2.6.2.1 Composition et matériaux

Sont interdits :

- *l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,*
- *les clôtures en matière synthétique de type brande, canisse ou brise-vue (type bâche, PVC...)*

2.6.2.1 Intégration des coffrets techniques et des boîtes aux lettres

Sur chaque parcelle, les acquéreurs devront réaliser un habillage des coffrets techniques et l'intégration de la boîte aux lettres. Ces éléments seront intégrés à la clôture et sous forme d'un muret technique en harmonie avec la façade de la construction principale, à la charge de l'acquéreur du lot.

2.6.3 Merlon de protection

Le merlon de protection créé le long des lots 12 à 15 de l'opération devra être conservé en l'état par les acquéreurs.

3 REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La Surface Plancher Globale maximale retenue sera de 1 900 m² répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m ²)
11	250
12	250
13	200
14	250
15	250
16	200
17	200
Îlot B	300
TOTAL	1 900