

PA-10



Département

Département de la SARTHE (72)

Commune

Commune de PARIGNE-L'EVEQUE

Maitrise d'ouvrage

SAS SOFIAL

Opération

Aménagement d'un quartier d'habitation
« CŒUR DE BOURG »

PA10. Règlement Ecrit du Projet

Phase

PA – Permis d'aménager

Date : Juillet 2019

Fichier : 19-115_PA10_RGT_ind4_31-07-2019.docx



Table des matières

1	DISPOSITIONS GENERALES	2
1.1	CHAMP D'APPLICATION.....	2
2	DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
2.1	MODIFICATION DES LIMITES DE LOT.....	2
2.2	ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT	2
2.3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	3
2.3.1	Raccordement aux réseaux	3
2.3.2	Eaux pluviales	3
2.4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	3
2.4.1	Règles communes (construction principale, garage et annexe)	3
2.5	AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	4
2.5.1	Obligation des acquéreurs.....	4
3	REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER	4

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

2 DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES 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 LOT

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 ACCES 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 6.0 mètres en façade sur une profondeur de 5.0 mètres pour tous les 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 au porte à porte le long des voies

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 RESEAUX

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,*
- *Coffret 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.

2.3.2 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 oeuvre 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.*

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.5.1 Obligation des acquéreurs

Le lot 4 aura l'obligation de préserver l'arbre existant en surplomb sur l'emprise de sa parcelle.

L'entretien de cet arbre est à charge exclusive du gestionnaire des espaces communs.

Pour tout entretien et élagage de cet arbre, il devra adresser une demande au gestionnaire des espaces communs et recueillir l'accord de la commune.

3 REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La Surface Plancher Globale retenue sera de **5 450 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m ²)
1	300
2	300
3	250
4	250
5	300
6	250
7	300
8	250
9	250
10	250
11	250
12	300
13	350
14	350
ILOT A	1500
TOTAL	5 450