

PA-10a



URBATERRA

IMWO FRANCE S.A.
AMENAGEUR - LOTISSEUR

Département

SARTHE (72)

Commune

LOUPLANDE

Maîtrise d'ouvrage

IMWO FRANCE

Opération

Aménagement d'un quartier d'habitation
LA CROIX NEUVE

Phase

PERMIS D'AMENAGER

PA-10a_Règlement écrit du projet

IMWO-FRANCE
S.A au capital de 5.000.000 euros
Siège social 1 Mail St Martin
59400 Cambrai
RCS Cambrai B 353.627.664

Indice	Date	Modification
Ind6	01-2020	Dépôt PA
Ind7	03-2020	Pièces complémentaires n°1 PA

Date : Janvier 2020

Nom du fichier : 19-135_PA10a_RGT ECRIT_ind7_17-03-2020.docx



Table des matières

1	DISPOSITIONS GENERALES	1
1.1	CHAMP D'APPLICATION.....	1
2	DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	1
2.1	MODIFICATION DES LIMITES DE LOT.....	1
2.2	ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT	1
2.3	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	2
2.3.1	Raccordement aux réseaux	2
2.3.2	Eaux pluviales	2
2.4	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	2
2.4.1	Règles communes (construction principale, garage et annexe)	2
2.4.2	Par rapport aux voies et emprises publiques	3
2.4.3	Par rapport aux limites séparatives.....	3
2.5	AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	3
2.5.1	Clôtures	3
2.5.2	Plantation de haies.....	4
2.5.3	Préconisation sur les plantations au sein de l'opération	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,*

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 2, 4, 7, et 10 à 16 sont figés au règlement graphique.

Les accès aux lots 1, 3, 5, 6, 8 et 9 sont donnés à titre indicatif au règlement graphique.

Pour les terrains 1, 3 et 9, des zones d'accès aux lots interdits sont déterminées au règlement graphique.

Les accès aux lots auront une largeur de 5.0 mètres en façade par une profondeur minimum de 5.00 mètres.

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

Conformément au mode de collecte des déchets en vigueur sur la commune, les ordures ménagères des lots seront collectées en porte à porte.

Les bacs devront être déposés uniquement les jours de collecte.

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*
- *Regard télécom.*

2.3.2 Eaux pluviales

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

Afin de limiter les débits évacués de la propriété, les acquéreurs devront au maximum :

- *laisser leur parcelle 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 la 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 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 est inconstructible.*
- *Les constructions principales et de garages devront donc être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique (zone orange du plan règlement graphique).*
- *Les annexes devront obligatoirement s'implanter dans les « zones constructibles des annexes », ayant une profondeur de 5.0m, tel que défini au règlement graphique. En dehors de ces zones la construction d'annexes est interdite.*

2.4.2 Par rapport aux voies et emprises publiques

2.4.2.1 Constructions principales et garages

- Un recul minimal de 3.0 mètres par rapport à l'alignement devra être respecté.
- Pour la construction des garages, un recul minimal de 5.0 mètres par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise publique qui s'y substitue devra être respecté.

2.4.2.2 Constructions d'annexes

- *Caractéristique des zones constructibles des annexes :*
 - *Retrait de 1.0m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise publique qui s'y substitue*

2.4.3 Par rapport aux limites séparatives

2.4.3.1 Constructions principales et garages

- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative, tout en respectant la zone constructible définie au règlement graphique (zone orange du plan de règlement graphique).
- En cas de retrait de la limite séparative, un recul minimal de 3.0 mètres devra être respecté.

2.4.3.2 Constructions d'annexes

- *Caractéristique des zones constructibles des annexes :*
 - *Retrait de 1.0m minimum par rapport aux limites séparatives*

2.5 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

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

2.5.1 Clôtures

2.5.1.1 Retrait

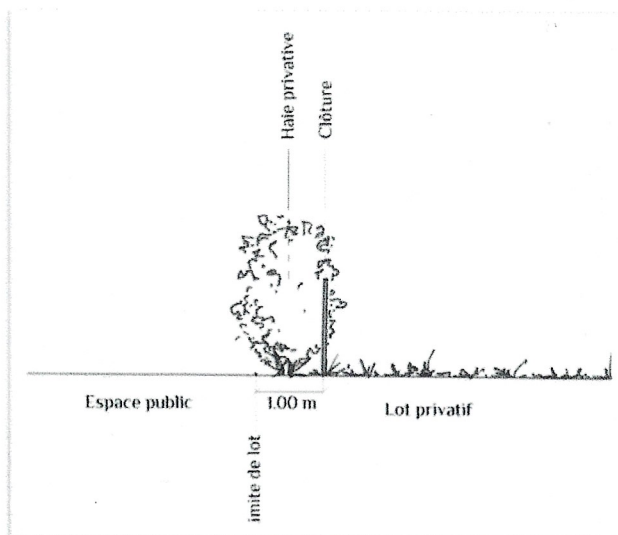
En cas de réalisation de clôtures au droit des voies internes ouvertes à la circulation automobile :

- Les acquéreurs devront implanter la clôture avec un retrait minimum de 1.00 mètre du bord de voie.
- Une haie arbustive devra obligatoirement être plantée entre la clôture et le bord de voie. Cette haie sera entretenue par les acquéreurs des lots.

2.5.1.2 Hauteur

En limite de la voie interne au projet, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.50 mètres.

En limite séparative, les clôtures auront une hauteur maximale de 1.50 mètres.



2.5.2 Plantation de haies

2.5.2.1 Par l'aménageur

Une haie champêtre sera plantée par l'aménageur en limite Nord, Est et Ouest du périmètre de l'opération sur l'emprise des lots 1 à 15, telle que figurée sur le plan de règlement graphique. Les acquéreurs auront l'obligation de conserver et d'entretenir cette haie constituée d'essences locales.

2.5.3 Préconisation sur les plantations au sein de l'opération

Les haies monospécifiques et les essences suivantes sont à proscrire : laurier palme, thuyas et cyprès.

Pour toutes les plantations les acquéreurs devront privilégier des végétaux issus d'essences locales, de préférence à croissance lente.

Pour les haies, ils auront la possibilité de choisir parmi les essences suivantes pour réaliser leurs plantations (liste non exhaustive) :

- *Lonicera periclymenum* : Chèvrefeuille des bois
- *Corylus avellana* : Noisetier
- *Viburnum opulus* : Viorne Obier
- *Euonymus europaeus* : Fusain d'Europe
- *Rosa rubiginosa* : Eglantier couleur de rouille
- *Rhamnus frangula* : Bourdaine

3 REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La Surface Plancher Globale retenue sera de **3 180 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m ²)
1	190
2	190
3	190
4	200
5	190
6	190
7	200
8	190
9	190
10	190
11	190
12	190
13	190
14	250
15	250
16	190
TOTAL	3180