

# **PA 10.1**

## **REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

### **« le domaine de Gérence »**

## **Commune d'Yvré l'Evêque**

### **SARTHE**

#### **Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites**

Sont interdits :

- les affouillements et exhaussements du sol, supérieurs à 100 m<sup>2</sup> et d'une profondeur ou d'une hauteur supérieure à 2 mètres lorsqu'ils ne dépendent pas d'ouvrages, travaux, aménagements, constructions ou installations autorisés dans cette zone.
- les caves et les sous-sols

#### **Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions Particulières**

Sont autorisés sous conditions :

- les constructions à usage d'habitation et leurs annexes (piscines, abris de jardin, garage...) sous réserve qu'elles soient liées à une habitation ou à un hébergement hôtelier dans la limite des règles du Plan de Prévention du Risque Inondation de l'agglomération mancelle (PPRI).

#### **Article 3 – Conditions de desserte et d'accès des terrains**

- Les accès aux lots sont définis par les accès de stationnements privés obligatoires tels que mentionnés au règlement graphique (PA 10.2).

#### **Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

##### **Article 4.1 – Alimentation en eau potable**

Tous les lots seront raccordés au réseau public d'alimentation en eau potable par un réseau à créer à l'intérieur de l'opération.

Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots, à la charge de chaque propriétaire, se fera également en souterrain.

##### **Article 4.2 – Assainissement eaux pluviales – eaux usées**

.

###### **4.2.1. Eaux usées**

Tous les lots seront raccordés au réseau public de collecte existant par un réseau à créer à l'intérieur de l'opération.

###### **4.2.2. Eaux pluviales**

Les eaux pluviales de la voirie seront collectées par des grilles avaloirs et des collecteurs puis évacuées vers le bassin de rétention en aval du lotissement avant rejet au milieu naturel (rivière l'Huisne). Le bassin de rétention disposé sur les espaces communs assurera la régulation du débit avant rejet au milieu naturel.

Une boîte de branchement sera mise à disposition de chacun des lots pour permettre le raccordement des eaux pluviales de toiture. Les eaux de ruissellement de surface (terrasse, allée, ...) ne pourront pas être collectées dans le réseau commun et devront être gérées à la parcelle pour chacun des lots.

###### **4.3 – Électricité, télécommunication, gaz**

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains à construire par le lotisseur à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots, à la charge de chaque propriétaire, se fera également en souterrain.

## **Article 5 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Les constructions doivent être implantées au minimum à 3 mètres de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue et à 5 m pour le garage (voir règlement graphique PA 10.2).

Le long des voies présentant un ordonnancement bâti continu ou dominant, les constructions doivent respecter cet ordonnancement.

## **Article 6 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, prescriptions de protection, adaptation au sol**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

La construction de caves et de sous-sols est interdite.

La cote de la dalle du premier niveau habitable devra être supérieure à la fois au niveau de la voirie le plus haut au droit de la parcelle et respecter une cote minimale.

Cette cote est la cote NGF minimale de chacun des lots est reportée sur le règlement graphique PA 10.2.

### **Article 6.1 – Espaces libres et plantations**

Dans le secteur soumis au risque d'inondation, les espaces verts doivent être préférentiellement aménagés avec des essences spécifiques des bords de rivières (plantes et arbres de ripisylve à caractère hygrophile).

Les lots 5, 6, 7 et 22, sont situés en partie en zone non constructible couverte par une zone humide délimitée au règlement graphique.

Cette zone devra être préservée et demeurer en végétation (pas d'assèchement, d'imperméabilisation, de mise en eau, ni de remblais).

### **Article 6.2 – Clôtures**

Les clôtures doivent présenter un aspect sobre et homogène tant dans leurs couleurs que dans le type de matériaux utilisés, permettant de respecter tant l'environnement urbain que le bâtiment et le terrain qu'elles enclosent.

Les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de plaques de béton nu ou de matériaux destinés à être couverts mais non enduits sont interdites.

Les clôtures :

- Implantation des clôtures au droit des accès véhicules :

o les 2 places de stationnement en domaine privé ne pourront pas être clôturées.

o Les portillons en fond de parcelle sont interdits sauf pour les lots 1, 2, 3, 4 et 5, afin d'avoir un accès au fossé dont ils ont chacun la propriété jusqu'au milieu de celui-ci, pour pouvoir l'entretenir, obligation qui sera reprise dans les titres de propriété.

L'aménageur plantera une clôture ainsi qu'une haie champêtre en fond de parcelles des lots

1, 21, 20, 19, 18, 17, 16, 15.

- Sur les lots 5, 6, 7 et 22, la clôture devra se conformer au règlement de la zone R3 du PPRI.

#### **6.2.1. Clôtures de l'unité foncière des constructions à usage d'habitation**

La hauteur des clôtures implantées à l'alignement et en limites séparatives depuis l'alignement jusqu'au prolongement du nu extérieur de la façade donnant sur la voie ne doit pas excéder 1,5 mètre.

La hauteur des clôtures implantées en limites séparatives au-delà de la limite définie ci-dessus ne doit pas excéder 2 mètres. Elles doivent être accompagnées d'éléments végétaux.

Les clôtures implantées à l'alignement ou sur la limite qui s'y substitue doivent présenter, de manière équilibrée, un assemblage d'éléments végétaux (haie vive) et minéraux (murets).

## **Article 7 – Réalisation d'aires de stationnement**

### *– Places privatives*

Chaque propriétaire fera aménager à ses frais sur l'emprise de sa propriété, 2 places de stationnements, (en plus des éventuelles places réalisées à l'intérieur de la construction) de dimension unitaire minimum 5,00 m de long et 2,50m de large et ce directement au droit des accès définis sur le plan de composition.

Ces places ne pourront être séparées de l'espace public de quelque manière que ce soit : ni clôture, ni portail, ni haie...

Ces places devront rester perméables, les eaux de ruissellement ne pourront pas être évacuées vers le domaine public.

## **Article 8 – Surface de plancher maximale des constructions par lot**

N° du lot	Surface totale du lot (en m <sup>2</sup> )	Surface constructible maximale (en m <sup>2</sup> )
1	601	250
2	424	220
3	424	220
4	424	220
5	678	220
6	642	250
7	652	250
8	495	220
9	408	220
10	421	220
11	408	220
12	495	220
13	483	220
14	483	220
15	479	220
16	536	250
17	889	300
18	294	160
19	292	160
20	273	160
21	349	220
22	1122	350
<b>Total</b>	<b>11272</b>	<b>4990</b>