



QUARTIER D'HABITATION  
« AUBÉPINE »

## PA-10a – Règlement Écrit

---

**DEPARTEMENT**

SARTHE (72)

---

**COMMUNE**

COULAINES

---

**MAITRISE D'OUVRAGE**

SOFIAL

Phase	Lot
PERMIS D'AMÉNAGER	VRD, Paysage

Indice	Date	Modification
Ind1	26/07/23	Version initiale

---

23-115\_PA10a\_Règlement Écrit\_ind1\_26-07-2023.docx

---

## TABLE DES MATIERES

<b>1</b>	<b>Dispositions générales.....</b>	<b>3</b>
1.1	Champ d'application .....	3
<b>2</b>	<b>Dispositions supplémentaires à celles du Plan Local d'Urbanisme Communautaire.....</b>	<b>3</b>
2.1	Modification des limites de lots .....	3
2.2	Accès aux lots et stationnement .....	3
2.3	Ordures ménagères.....	4
2.4	Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	4
2.4.1	Raccordement aux réseaux .....	4
2.4.2	Assainissement.....	4
2.5	Implantation des constructions.....	6
2.5.1	Règles communes (construction principale, garage et annexe) .....	6
2.5.2	Constructions principales et garages .....	6
2.5.3	Constructions d'annexes .....	7
2.6	Aspect extérieur des constructions.....	7
2.6.1	Façade .....	7
2.6.2	Toitures .....	7
2.7	Aménagement des abords des constructions.....	8
2.7.1	Matériaux et revêtements.....	8
2.7.2	Stationnement.....	8
2.7.3	Obligation des acquéreurs .....	8
2.7.4	Clôtures.....	9
2.7.5	Préconisation sur les plantations au sein de l'opération .....	9
2.7.6	Conservation et protection des végétaux existants.....	10
<b>3</b>	<b>Répartition de la surface plancher .....</b>	<b>11</b>

---

# 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 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 lots

Sont interdits pour tous les lots de l'opération :

- *La réunification de plusieurs lots,*
- *La subdivision des lots.*

### 2.2 Accès aux lots et stationnement

*Conforme aux dispositions du PLUC 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 Ordures ménagères

La collecte des déchets se fera au porte-à-porte le long de la voie pour les parcelles de 1 à 8. Une zone de dépôt des ordures ménagères sera prévue le long de la voie principale, au niveau de l'accès aux lots 9 et 10 pour accueillir les bacs de ces parcelles.

Dans les deux cas, les bacs devront être déposés uniquement les jours de collecte.

## 2.4 Conditions de desserte des terrains par les réseaux

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

### 2.4.1 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 :

- Citerneau Eau potable,
- Coffret électrique,
- Coffret gaz si existant,
- 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.

### 2.4.2 Assainissement

#### 2.4.2.1 Eaux usées

Chaque acquéreur devra mettre en place un assainissement autonome des eaux usées sur sa parcelle. Ces installations seront à la charge de l'acquéreur du lot. Le dispositif mis en place devra être validé par le service Eau - Assainissement du Mans Métropole.

Les acquéreurs devront se conformer à la réglementation en vigueur et se référer au document suivant : « Règlement SPANC – Service Public d'Assainissement Non-Collectif – Communauté urbaine du Mans – Délibération du Conseil de Communauté du 15 Décembre 2005 », notamment pour les questions d'implantation de l'ouvrage.

En complément, les acquéreurs auront l'interdiction de s'implanter dans l'emprise d'une haie (cf PA10\_Règlement – Zigzag vert).

---

Le rejet des eaux claires de l'ouvrage se fera obligatoirement dans l'ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle prévu par l'acquéreur du lot et qui aura été dimensionné en conséquence.

#### 2.4.2.2 Eaux pluviales

Chaque lot privatif fera l'objet d'une gestion des eaux pluviales à la parcelle, dont les modalités seront soumises à l'approbation de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement du Mans Métropole dans le cadre du dépôt de Permis de Construire.

Afin de respecter le coefficient nature en vigueur à l'échelle de l'opération, les acquéreurs des lots auront **l'obligation de conserver 50% de la surface de leur parcelle en pleine terre**. En cas d'aménagement sur le reste de leur parcelle, ils devront privilégier le plus possible des revêtements perméables ou drainants (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...).

Les acquéreurs des lots auront **l'obligation de réaliser un système d'infiltration à la parcelle sur leur lot à leur charge**. Le choix du type d'ouvrage et le calcul du dimensionnement de l'ouvrage sont de leur responsabilité.

L'acquéreur devra, au besoin et à ses frais, réaliser un sondage perméabilité complémentaire à l'étude de sol du permis d'aménager afin de justifier ses calculs et dimensionner son ouvrage. L'ouvrage aura un temps de vidange maximum de 24 heures pour une pluie de 54 mm et devra respecter le cahier des charges du service Eau-Assainissement du Mans Métropole.

Le dimensionnement de cet ouvrage devra prendre en compte le rejet des eaux claires de l'ouvrage d'assainissement autonome de la parcelle.

Aucune surverse de l'ouvrage de gestion des eaux pluviales à la parcelle n'est autorisée. Le raccordement des constructions jusqu'à l'ouvrage est à la charge de l'acquéreur du lot.

L'ouvrage pourra être de type (liste non exhaustive) :

- *Tranché drainante*
- *Puits d'infiltration*

Compte tenu de l'aléa moyen à fort de retrait-gonflement des argiles, une expertise géotechnique devra définir les adaptations à apporter aux dispositions constructives de chaque bâtiment pour le protéger du risque potentiellement induit par les zones d'infiltration créées (barrière étanche, approfondissement ou adaptation des fondations, ...).

En complément de ce dispositif et afin de limiter le volume des ouvrages de gestion des eaux pluviales à la parcelle, les acquéreurs sont invités à 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...

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

## 2.5 Implantation des constructions

Conforme aux dispositions du PLUC 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.

### 2.5.1 Règles communes (construction principale, garage et annexe)

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Tous les lots	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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.</li> </ul>	Carré bleu avec croix

### 2.5.2 Constructions principales et garages

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Tous les lots	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une zone dans laquelle les constructions devront s'implanter en totalité est définie et cotée au plan de règlement graphique. Elle devra être respectée.</li> </ul>	Hachure bleu clair
Lots 1, 7, 9, 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions devront obligatoirement s'implanter sur une limite séparative à minima.</li> </ul>	Demi-cercle rouge
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une zone inconstructible de 2.00 mètres sera respectée (hors annexes).</li> </ul>	Hachure jaune
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les constructions devront s'accrocher dans une bande comprise entre 2.00 mètres et 6.00 mètres des voies et emprises publiques.</li> </ul>	Hachure verte

Lot 1	<p><i>Vis-à-vis du périmètre de l'opération :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Le long des voies et 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 tout en respectant un retrait de 3.00 mètres de la Route de Richemont.</i></li> </ul>	Tiret rose
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 10	<p><i>Vis-à-vis du périmètre de l'opération :</i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>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.</i></li> </ul>	Tiret orange
Lots 9, 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Une zone inconstructible en fond de parcelle sera respectée (hors annexes).</i></li> </ul>	Hachure marron

### 2.5.3 Constructions d'annexes

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Tous les lots	<ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Les annexes devront obligatoirement respecter un retrait minimal de 1.00 mètre des voies, emprises publiques et limites séparatives.</i></li> </ul>	

## 2.6 Aspect extérieur des constructions

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

### 2.6.1 Façade

Les matériaux de façades des constructions devront être cohérents entre eux.

Sont interdits :

- *L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduit,*
- *Les peintures et revêtements colorés de façon vive,*
- *Les bardages de matière plastique ou fibrociment.*

Les façades du volume principal de l'habitation ne posséderont qu'une seule teinte d'enduit. La façade en pignon du lot 1 donnant sur la Route de Richemont devra être travaillée avec notamment la présence d'une ouverture de 0.80m minimum.

### 2.6.2 Toitures

Le volume principal de l'habitation comportera une toiture à deux pans :

- *Constructions d'une emprise au sol supérieure ou égale à 20m<sup>2</sup> :*

- Les toitures avec deux pans doivent avoir une pente comprise entre 35° et 50°,
- Les matériaux des toitures en pente doivent être de l'ardoise naturelle (ou matériaux d'aspect similaire).
- Construction d'une emprise au sol inférieure à 20m<sup>2</sup> (volume secondaire, annexe, garage) :
  - Il n'est pas fixé de règle concernant les pans et pentes de toiture,
  - La couverture doit être d'aspect mat et de teinte sombre (gris, ardoise...).

## 2.7 Aménagement des abords des constructions

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

### 2.7.1 Matériaux et revêtements

À minima **50% de la surface de la parcelle** devra rester en pleine terre.

Il est imposé de réaliser la zone comprenant l'accès au lot en revêtements de type matériaux perméables (gravier sur structure alvéolaire, pavés enherbés, mélange terre-pierre...).

### 2.7.2 Stationnement

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 composant la structure de l'ouvrage sera à minima de 120mm x 120mm.

### 2.7.3 Obligation des acquéreurs

Lots concernés	Règle	Règlement graphique
Lot 1	<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'acquéreur aura l'obligation de planter à sa charge une haie en limite d'emprise publique.</li> </ul>	Zig-zag vert
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les acquéreurs auront l'obligation de planter un arbre de haute tige de préférence fruitier à leur charge sur leur parcelle.</li> </ul>	
Lots 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 9, 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les acquéreurs auront l'obligation de maintenir les haies existantes sur leur parcelle.</li> </ul>	
Lots 9, 10	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les acquéreurs auront l'obligation de maintenir l'ensemble des arbres existants sur leur parcelle et qui font partie d'une trame arborée protégée.</li> </ul>	

## 2.7.4 Clôtures

La réalisation de clôtures est facultative.

En cas de réalisation, 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.*

Le projet de clôture sera joint au Permis de construire.

### 2.7.4.1 Composition et matériaux

Si la clôture est pleine et sous forme de mur, celui-ci devra être enduit d'une teinte similaire à celle de la maison.

Si la clôture est grillagée, elle devra être de teinte noir, vert foncé ou gris avec les piquets de même teinte.

Sont interdits :

- *l'emploi à nu des matériaux destinés à être recouverts,*
- *les clôtures en matière synthétique de type :*
  - *toiles et films plastiques,*
  - *végétaux artificiels,*
  - *brandes et canisses ou brises-vues en matière bâche, PVC...*

### 2.7.4.2 Intégration des coffrets techniques et compteurs

Sur chaque parcelle, les coffrets techniques et compteurs devront être intégrés dans la clôture ou dans un mobilier adapté.

## 2.7.5 Préconisation sur les plantations au sein de l'opération

Toutes les plantations, plantées et entretenues par les acquéreurs des lots, seront constituées d'essences locales.

Les haies monospécifiques et les essences suivantes sont à proscrire : laurier palme, thuyas et cyprès. Les haies comprendront au minimum 3 essences différentes et seront entretenues par les acquéreurs des lots.

---

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

- *Cornus sanguinea* – Cornouiller sanguin
- *Rosa canina* – Églantier des chiens
- *Cytisus scoparius* – Genêt à balais
- *Prunus spinosa* – Prunelier
- *Ligustrum vulgare* – Troène commun
- *Viburnum opulus* – Viorne obier

Pour leur plantation d'arbres, les acquéreurs auront la possibilité de choisir parmi les essences suivantes pour réaliser leurs plantations (liste non exhaustives) :

- *Arbres de haute-tige*
  - *Juglans regia* – Noyer commun
  - *Castanea sativa* – Châtaignier commun
  - *Quercus ilex* – Chêne vert
  - *Fagus sylvatica* – Hêtre commun
  - *Acer campestre* – Érable champêtre
- *Fruitiers*
  - *Prunus avium* - Merisier
  - *Malus domestica* – Pommier sauvage
  - *Prunus domestica* – Prunier domestique
  - *Pyrus communis* – Poirier commun
  - *Prunus padus* – Cerisier à grappes

Les acquéreurs pourront se référer au chapitre « Intégration du végétal » de l'OAP « Composition Urbaine » du PLUC du Mans Métropole pour leurs plantations.

### **2.7.6 Conservation et protection des végétaux existants**

Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien des plantations et arbres existants sur sa parcelle.

En cas de suppression de l'un de ceux-ci, il devra le remplacer par une plantation équivalente.

Il devra également veiller au maintien des plantations et arbres existants en limite et en surplomb de sa parcelle.

### 3 Répartition de la surface plancher

La Surface Plancher Globale maximale retenue sera de **2 600 m<sup>2</sup>** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale
1	250
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	250
8	250
9	300
10	300
<b>TOTAL</b>	<b>2 600</b>