

PA 10
-
REGLEMENT

Le Domaine des Trois Epis

I. DISPOSITIONS GENERALES

1. Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MOUGON-THORIGNÉ, à savoir le P.L.U. (Plan Local d'Urbanisme).

Le terrain est situé en zones Up. Le règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente et de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

2. Objet du règlement :

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement « Le Domaine des Trois Epis » situé sur la commune de MOUGON-THORIGNÉ, tel que le périmètre en est défini sur le plan de composition et autres documents graphiques du dossier du permis d'aménager.

Le lotissement est projeté sur les parcelles cadastrées section C n°4p. La superficie totale de l'assiette foncière est de 8952 m².

3. Division du terrain :

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition se décomposent de la manière suivante :

* Espaces verts	948 m ²
* Voirie	1044 m ²
* Terrains privatifs	6960 m ²

	8952 m²

Tableau de répartition de la surface de plancher par lotTotal des surfaces des lots 6960 m²

COS (Coefficient d'Occupation des Sols) = 1

Total de la surface plancher = 6960 x 1 = 6960 m²

DESIGNATION DES LOTS	SURFACE DES LOTS EN M ²	SURFACE DE PLANCHER EN M ²
1	362	362
2	396	396
3	386	386
4	351	351
5	210	210
6	217	217
7	518	518
8	497	497
9	351	351
10	610	610
11	359	359
12	327	327
13	324	324
14	331	331
15	334	334
16	339	339
17	342	342
18	374	374
19	332	332
TOTAL	6960	6960

Les travaux seront réalisés en 1 tranche et 2 phases.

Les espaces verts communs et la voirie seront rétrocédés par le lotisseur à la commune de MOUGON-THORIGNÉ par une rétrocession directe.

ADAPTATIONS MINEURES

Il ne peut être dérogé aux dispositions du présent règlement à l'exception, conformément à l'article L123.1-9 du Code de l'Urbanisme, des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Ces adaptations seront décidées par l'autorité compétente.

Disposition spécifique relative aux arbres et plantations :

Par dérogation à l'article 671 du code civil, les co-lotis acceptent, sans recours, la présence des arbres existants au jour de l'obtention de l'autorisation d'aménager, à moins de deux mètres de leur limite de propriété, ainsi que le surplomb de leur lot par les branches de ces arbres, qu'ils soient situés sur les espaces communs ou sur un lot voisin, sauf dangerosité avérée.

Dispositions spécifiques relatives aux réseaux :

- a) Les constructions devront obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et aux réseaux d'assainissement des eaux usées et pluviales.

OU

Les constructions devront obligatoirement être branchées aux réseaux d'eau potable et aux réseaux d'assainissement des eaux usées. Les eaux pluviales seront traitées pour chaque lot, conformément au permis de construire.

- b) En aucun cas, les branchements d'eaux usées ne pourront être utilisés pour drainer les eaux pluviales.

Obligations des acquéreurs :

Les acquéreurs seront tenus de supporter sur leur parcelle les équipements collectifs (coffrets électrique dits « grilles fausse-coupure », « étoilement », « repiquage », coffrets d'éclairage, gaz et tout autre coffret nécessaire à la distribution des différents réseaux) en plus de leur équipement individuels.

Toutes modifications du positionnement des équipements collectifs et individuels (situé à proximité ou sur leur parcelle) seront à la charge des acquéreurs.

II. NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

1. OCCUPATION OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations ou utilisations du sol autres que celles citées à l'article 2 ci-dessous.

2. OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Il ne sera créé qu'une seule catégorie de lots, tous destinés à recevoir des constructions à l'usage d'habitation et leurs annexes (garages, abri-jardin, ...).

ABLOTISSEMENT : Dans le cas où une même personne physique ou morale se porterait acquéreur de plusieurs lots mitoyens, les zones constructibles à prendre en considération pour l'implantation des constructions seront celles s'appliquant aux limites d'un des lots acquis, permettant de conserver un potentiel de densification.

III. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET D'ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

ACCÈS

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès sur les voies publiques qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation sont interdits.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

VOIRIE

Les voies doivent avoir des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies en impasse sont à éviter pour assurer des continuités de cheminements. Lorsqu'il n'est pas possible d'éviter une telle organisation, elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour (rayon intérieur minimal 11 mètres).

IV. CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RÉSEAUX PUBLICS D'EAU, D'ÉLECTRICITÉ ET D'ASSAINISSEMENT

1. EAU POTABLE

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable. Il en va de même pour toute autre occupation ou utilisation du sol admise dans la zone qui requiert une alimentation en eau.

2. EAUX USÉES

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, s'il existe.

A défaut de réseau public, un assainissement non collectif doit être réalisé. Ce dispositif doit être réalisé en fonction des prescriptions de l'étude d'assainissement. De plus, lors du dépôt du permis de construire, les parcelles concernées doivent être reconnues isolément aptes à l'infiltration des eaux usées après sondages ponctuels et avis des services compétents.

Le dispositif d'assainissement individuel doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit et la construction directement raccordée au réseau public si celui-ci est réalisé.

L'évacuation des eaux industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un pré traitement, pré-traitement défini en accord avec les services techniques compétents.

3. EAUX PLUVIALES

Les eaux pluviales sont récupérées sur la propriété du pétitionnaire. Seul le débit de fuite, correspondant au site avant aménagement pour un événement pluvial de fréquence décennale, peut être pris en charge par le réseau collecteur pluvial lorsqu'il existe.

En l'absence de réseaux ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans une logique de développement durable favorisant le stockage et l'infiltration sur site (mares, puits de perte...).

4. AUTRES RESEAUX

Le raccordement des réseaux électriques et téléphoniques aux habitations sera souterrain.

V. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

VI. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions doivent être édifiées, en tout ou partie, soit :

- à une distance jamais supérieure à 8 mètres des voies existantes, modifiées ou à créer pour la construction de 1er rang,
- à une distance conforme à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (Loi Barnier), lorsqu'il s'applique.

VII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions sont implantées soit en limite séparative soit à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la construction (la hauteur est mesurée à l'égout du toit en référence au terrain naturel avant travaux). Cette distance ne peut en aucun cas être inférieure à 3 mètres.
- Les abris de jardin d'une surface de plancher inférieure à 20m² ne sont pas soumis à cette règle de recul.
- Les équipements publics (transformateurs, petits édifices...) ne sont pas soumis à cette règle.

VIII. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Deux constructions à usage d'habitation non contiguës, implantées sur une même propriété, doivent être l'une de l'autre à une distance jamais inférieure à 4 mètres.

Cette règle ne concerne pas les annexes.

IX. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

X. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur de la construction ne peut être supérieure à 7 mètres.

En cas d'extension d'un bâtiment, la hauteur de la construction pourra être égale au bâtiment existant.

Pour les bâtiments en limite parcellaire, et en l'absence de bâti mitoyen lorsque la toiture a un seul pan, la hauteur au droit de la limite sera au maximum de 4 mètres.

XI. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS – PRESCRIPTIONS RELATIVES AUX ÉLÉMENTS DE PATRIMOINE IDENTIFIÉS EN VERTU DE L'ARTICLE L.123-1-5 7° DU CODE DE L'URBANISME

De façon générale deux principes doivent être respectés :

- La nécessité de respecter l'écriture de l'Architecture traditionnelle en particulier dans les dispositions de volumes, de toiture, dans le traitement des ouvertures ou dans la mise en œuvre des matériaux et leur coloration pour des projets d'inspiration traditionnelle de l'architecture locale.
- La normalité de mettre en œuvre des constructions contemporaines dans des démarches de conception architecturale et de recherche et d'application de principes bioclimatiques en cohérence avec les enjeux du développement durable quelle que soit la destination des projets (habitat, bâtiments industriels et agricoles...).

1. Constructions à usage d'habitation et leurs annexes

Les constructions peuvent être d'expression architecturale traditionnelle ou contemporaine mais ne doivent pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'aux perspectives monumentales. Elles doivent présenter une unité d'aspect et une simplicité de volume.

Les extensions, ainsi que les annexes des habitations telles que garages, ateliers, buanderie... attenantes ou non à la construction principale doivent être composées en choisissant notamment des teintes et matériaux permettant d'assurer une harmonie à l'ensemble bâti et une bonne intégration dans l'environnement, l'utilisation du bois est admise.

Les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant.

Autres préconisations pour les toitures et les murs

- Le bois, le métal et le béton apparent (dont la mise en œuvre permet d'être laissé brut) sont autorisés dans la mesure où une réelle conception architecturale a été engagée pour la construction ou la rénovation du bâti concerné.
- Les produits verriers ou similaires sont autorisés pour les vérandas et les piscines.
- Les bardages de murs et toitures d'aspect brillant (tôle d'acier ou fer galvanisé) sont interdits.

2. Les abris de jardins

Ils sont de deux types :

Les abris de jardins en maçonnerie

Les briques ou les parpaings seront recouverts d'un enduit de même couleur que celui de la maison d'habitation. La couverture sera réalisée avec le même matériau que celui de la maison d'habitation.

Les abris de jardins légers (sans fondations)

Ils sont en bois ou en matériaux de synthèse. Par leur couleur et leur proportion ils doivent s'intégrer harmonieusement au cadre paysager.

3. AMÉNAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Voir plan des clôtures.

XII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il sera prévu 2 places de stationnement non closes si possible de 5m x 6m sur les parcelles privatives par logement.

XIII. OBLIGATIONS IMPOSÉES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

Dans le cas de constructions en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie, ainsi que les délaissés des aires de stationnement, doivent être traités en espaces verts plantés.

XIV. COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Voir le tableau de répartition des Surfaces de plancher.