

# DEPARTEMENT DE LA SARTHE

## COMMUNE DE MULSANNE

### **Maitre d'ouvrage:**

FONCIER AMENAGEMENT

3 rue René Hatet 72000 LE MANS

Tel : 02 43 86 64 76



### **Maîtres d'oeuvre:**

#### **- Urbanisme:**

Xavier Dewailly

3 allée Jean Jaurès

72 100 LE MANS

02 43 72 79 13

#### **- Géomètre**

Cabinet Loiseau

1 bis rue de Gresset

72200 La Flèche Cedex

02 43 48 06 80

# LOTISSEMENT " PREVERT II "

## REGLEMENT ECRIT

Date: FEVRIER 2017

**PA 10a**

## PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « Prévert 2 » se situe dans le bourg de Mulsanne en zone 1AUd selon le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 29 septembre 2011 et dont la modification n° 1 a été approuvée le 18 décembre 2014.

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façon plus contraignante certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et de l'aspect extérieur des constructions. Il s'applique pour tous les lots sauf pour les lots A et B.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

## **REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT**

### **SECTION 1** **NATURE DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 1 - SONT INTERDITS -**

**Outre les interdictions fixées par le règlement du PLU, sont interdits :**

- Les éoliennes sur mat
- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

#### **ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -**

**Se reporter au règlement du PLU**

**Pour tous les lots, les constructeurs devant faire une gestion des eaux pluviales à la parcelle, les solutions retenues pour cette gestion devront être fournies dans le cadre de la demande de permis de construire.**

**Pour les lots 15 à 21, 71 à 74 et 57 à 60, des annexes sont autorisées dans la zone NP située dans le fond des lots à condition que leur superficie soit inférieure à 20 m<sup>2</sup>.**

**Pour tous les lots 1 à 74, le plan des clôtures devra être fourni dans le cadre de la demande de permis de construire.**

### **SECTION 2**

### **CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -**

##### **1 - ACCES**

**Se reporter au règlement du PLU**

**En outre**

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions pour tous les lots.
- Pour les lots 1 à 74, les accès sont fixés sur le règlement graphique.
- Il n'y aura qu'un seul accès charretier par parcelle pour les lots 1 à 74.

**2 - VOIRIE**

Se reporter au règlement du PLU

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -**

Se reporter au règlement du PLU

Les constructeurs devront réaliser un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle d'au moins 11 m<sup>2</sup> réalisé selon les solutions proposées dans la note hydraulique jointe au dossier.

**ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -**

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 74 est interdite.

Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot sauf pour les lots A et B destinés à accueillir des logements et des commerces et services au rez de chaussée.

Le regroupement de 2 lots est interdit.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES-**

Le règlement impose pour tous les lots 1 à 74 (lots en accession libre) un recul du garage d'au moins 5 m afin de permettre le stationnement d'une ou deux voitures sur la parcelle, entre le garage et la voie. Cette surface de stationnement de 5mx5m (réduite à 5 m \* 3,30 m pour les lots 1 à 6) pourra être couverte d'un carport en structure bois non clos sur les côtés, ce qui donne la possibilité de ne pas construire de garage et d'étendre la maison sur la largeur de la parcelle.

En raison de leur destination spécifique, pour les lots A et B destinés à accueillir des logements et des commerces et services au rez de chaussée, se reporter au règlement du PLU

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -**

Se reporter au règlement du PLU

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -**

Se reporter au règlement du PLU

Les constructions (partie habitation ou garage) ne pourront pas être implantées à moins d'1 m des systèmes de traitement des eaux pluviales pour éviter tout désordre dans les constructions.

**ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -**

Se reporter au règlement du PLU

## **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -**

**Sur les lots sauf les lots 15 à 18,** la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit.

**Sur les lots 15 à 18 (4 lots),** la hauteur des constructions ne doit pas excéder un rez-de-chaussée et 3,50 mètres à l'égout du toit.

**Sur les lots A et B destinés à accueillir des logements et des commerces et services au rez de chaussée,** la hauteur des constructions ne doit pas excéder 3 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 9 mètres à l'égout du toit.

**Sur l'ensemble des lots, au-delà des hauteurs définies ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :**

- dans les combles, si la construction comporte une toiture,

- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles

**Pour la hauteur des constructions annexes et des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : se reporter au règlement du PLU.**

## **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -**

### **1° - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION**

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus comble, la toiture doit avoir deux pentes entre 35° et 45°. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus un étage droit, la toiture doit avoir deux pentes et la pente des toitures est librement choisie par le constructeur. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

Les toitures à quatre pentes et les croupes sont interdites.

Pour les toitures à pentes, les toitures doivent être recouvertes majoritairement des matériaux suivants :

- ardoises naturelles anthracite taille environ 32x22,
- ardoises artificielles anthracite taille environ 32x22,
- tuiles plates ou d'aspect plat couleur ardoisée avec un minimum de 18 tuiles par mètre carré,

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie totale ou partielle que si elle comprend un rez de chaussée plus un étage droit. La partie garage , si elle reste à rez de chaussée peut avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie

- Dans tous les cas les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs et les toitures végétalisés sont autorisés.

- Les enduits devront être de couleur claire (le blanc étant cependant interdit) et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes. Un enduit d'une couleur différente, plus foncée, sera autorisé sur au maximum 10 % des surfaces enduites.

- Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente.

Pour les lots 15 à 21, 57 à 60 et 70 à 74, un enrochement sera possible en fond de parcelle pour remonter le terrain d'une hauteur maximale de 80 cms par rapport au terrain naturel avec un retour sur les côtés du lot sur environ 10 ml.

## **2° - LES ANNEXES**

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction. Si elles sont peu importantes (inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>), la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 12 m<sup>2</sup>) pourront être en bois.

Dans tous les cas les matériaux concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

## **3° - LES CLOTURES**

Les clotures, si elles existent, en limite des voies ne devront pas dépasser 1.20 m de hauteur.

Les clôtures en limites latérales et en fond de parcelle, si elles existent, ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur.

Si une clôture est édifiée sur le lot 15 le long de la rue de l'église, sa hauteur ne pourra pas excéder 1,20 m afin de préserver la visibilité.

Pour tous les lots 1 à 50, afin de préserver l'intimité, un pare-vue (de préférence en bois) de 2 m de hauteur maximum est autorisé en limite séparative sur une longueur de 4 m maximum au droit du bâti derrière la maison.

## **ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -**

**Pour les lots 1 à 6**, un espace d'au moins 16,5 m<sup>2</sup> (5 m sur 3,30 m) sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisément d'un véhicule en dehors de l'espace public devant le garage.

**Pour les lots 7 à 74**, un espace d'au moins 25 m<sup>2</sup> sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisément de deux véhicules en dehors de l'espace public.

Pour les acquéreurs souhaitant s'installer en profession libérale : se reporter au règlement du PLU.

**Pour les lots A et B destinés à accueillir des logements et des commerces et services au rez de chaussée: se reporter au règlement du PLU.**

**ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -**

Les haies seront composées d'espèces champêtres et/ou horticoles. Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

La hauteur des haies ne devra pas excéder 2,00 m.

**SECTION 3****POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - FIXATION DE LA SURFACE DE PLANCHERS-**

La Surface de planchers globale du lotissement est fixée à 13098 m<sup>2</sup> et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci joint.

LOTS	SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISEE	LOTS	SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISEE
Lot 1	243	Lot 33	314
Lot 2	196	Lot 38	293
Lot 3	196	Lot 43	286
Lot 4	196	Lot 57	188
Lot 5	196	Lot 58	198
Lot 6	196	Lot 59	204
Lot 7	189	Lot 60	354
Lot 8	188	Lot 61	281
Lot 12	300	Lot 62	324
Lot 13	267	Lot 63	294
Lot 14	316	Lot 64	271
Lot 15	308	Lot 65	278
Lot 16	267	Lot 66	285
Lot 17	253	Lot 67	315
Lot 18	263	Lot 68	317
Lot 19	230	Lot 69	318
Lot 20	225	Lot 70	340
Lot 21	228	Lot 71	365
Lot 27	265	Lot 72	316
Lot 29	197	Lot 73	249
Lot 30	188	Lot 74	182
Lot 31	239	Lot A	870
Lot 32	330	Lot B	780
		<b>TOTAL</b>	<b>13 098</b>