

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE COURCEBOEUF

Le Clos des Méliers

Projet de Règlement

PA 10-1

FONCIER
AMÉNAGEMENT



Les règles du présent règlement s'appliquent à l'opération d'aménagement.

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur, que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Le terrain loti est composé de 13 lots à usage d'habitation, destinés à la vente et numérotés de 1 à 13.

Le lotissement est réalisé en une tranche.

Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire. Les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au moment de l'instruction de la demande.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises toutes constructions à vocation principale d'habitat, ainsi que les constructions annexes de type garage, cellier, abri de jardin et les locaux professionnels.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

Tous les lots sont desservis par une voie publique permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie conformément aux dispositions du code de l'Urbanisme.

Les accès aux lots, s'ils existent, qui pourront être clos doivent respecter les indications portées au plan de règlement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Branchement obligatoire sur les réseaux souterrains publics.

4.1 EAU POTABLE

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau.

La récupération des eaux de pluie pour des usages autres qu'alimentaire, est envisageable sous réserve de respecter le règlement du service d'eau.

4.2 ELECTRICITE - TELEPHONE

Les liaisons entre les coffrets et les constructions seront obligatoirement de type souterrain.

4.3 ASSAINISSEMENT

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

La position des boîtes de branchements eaux usées sont indiquées sur le plan des travaux voirie et réseaux.

4.4 EAUX PLUVIALES

L'écoulement des eaux pluviales sera assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet.

La position des boîtes de branchements eaux pluviales sont indiquées sur le plan des travaux voirie et réseaux.

Les eaux de toitures pourront être recueillies dans un réservoir enterré sur la parcelle dans le respect des droits des tiers.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les caractéristiques des lots sont fixées au plan de règlement.

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé dans la limite de 2 réunions de 2 lots.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies y compris les zones d'accès imposés, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

La construction peut être implantée en limite séparative.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règles particulières d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions est réglementée par l'article 14 .

L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 10 m².

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximum pour les équipements publics liés aux divers réseaux.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder :

- Rez-de-chaussée + 1 étage + combles aménageables

Ces hauteurs seront ramenées respectivement à 2,20 m pour les abris de jardins et 3,50 m pour les garages dissociés.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 DISPOSITIONS GENERALES

Le permis de construire ne peut être accepté si la construction ne respecte pas les dispositions édictées aux articles 11.2 à 11.5 et si, par sa situation, son volume, son aspect elle est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées aux articles 11.2 à 11.6 pourront être admises.

Les vérandas seront réalisées en harmonie avec l'aspect extérieur et la volumétrie de l'habitation.

11.2 ECHELLE ARCHITECTURALE - EXPRESSION DES FAÇADES

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume respectant l'environnement et s'adapter au terrain naturel. Les bâtiments annexes accolés doivent former avec le volume principal une unité de conception.

Les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites. Les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement (mise au niveau de la voirie,...), doivent rester conformes au caractère de l'environnement local.

Les garages en sous sol sont interdits.

11.3 FACADES

Généralités

Sont interdites toutes imitations, et les matériaux destinés à être recouverts ne devront pas être laissés apparents.

Les annexes accolées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes et avoisinantes et bénéficier d'un traitement de qualité.

Les abris de Jardins en bois sont autorisés dans la limite de 10 m² au sol.

11.4 TOITURES - COUVERTURES

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. Les parties du projet restant au rez de chaussée, s'il y en a, peuvent avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie

Les toitures en pente des habitations auront une inclinaison par rapport à l'horizontale de 35° minimum pour le corps principal de la construction.

Les toitures en pente des constructions devront être soit en ardoise naturelles ou artificielles, soit en tuiles plates.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal.

L'adjonction de matériaux de type verre, zinc, panneaux solaires,... est autorisée de façon limitée (vérandas, serres, verrières...).

Les toitures devront présenter une simplicité et une unité de conception.

11.5 CLOTURES

Les clôtures maçonnées en façade sont autorisées sur une hauteur maximale de 1.20 m. Cependant, des piliers maçonnés d'une hauteur différente pourront venir supporter les portails (hauteur maximum 1.60 m).

Portails

Les portails seront soit en bois, soit en PVC, soit métalliques. Les éléments tels que les tôles ondulées, ou les clôtures aux motifs complexes (arabesques,...) sont proscrits.

Les portails en bois devront être de teinte bois naturel ou peints de couleur foncée.

Les portails métalliques seront de teinte foncée.

En limites séparatives, les clôtures, réalisées par les acquéreurs des lots, seront constituées :

- Soit d'un grillage de teinte sombre d'une hauteur maximum d'1.80 m éventuellement doublé d'une haie,
- Soit d'une haie.

Les essences des plantations seront choisies dans la liste proposée dans l'Art.13 du présent règlement.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT ET ACCES DES VEHICULES

Pour tous les lots, un espace d'au moins 20 m² ou 30 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public. Cet espace sera de préférence ouvert sur le domaine public.

Pour les locaux professionnels recevant du public, il sera exigé une place de stationnement sur la parcelle privée par 25 m² de surface utile.

L'accès des lots se fera, s'il existe, conformément au règlement graphique. Un seul accès n'est autorisé par lot.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Chaque acquéreur devra également planter un arbre dans son lot.

Composition des haies libres privées en limites séparatives :

- 3 espèces minimum en mélange ou haies de charmes.

- Les conifères et les résineux sont proscrits en haie (thuyas, ifs, cèdres, cupressus,...), ainsi que le laurier palme.

Les haies pourront être libres ou taillées. Leur hauteur est limitée à 2 m.

Palette végétale recommandée :

En haie :

Erable champêtre
Charme
Prunier myrobolan
Cornouiller mâle
Deutzia
Fusain d'Europe
Fusain japonais
Fusain ailé
Forsythia
Houx
Troëne commun
Seringat

Groseiller
Lilas commun
Viorne

Arbres dans les parcelles :

Les arbres fruitiers : le pommier, le poirier,
le cerisier, le prunier
Et :
Chêne pédonculé
Erable champêtre
Tilleul à petites feuilles
Cerisiers à fleurs
Arbre de Judée
Aubépines
Savonnier de Chine

ARTICLE 14 – SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE ET EMPRISE AU SOL MAXIMUM

Lot	Surface de plancher en m ² maximum	Emprise au sol en m ² maximum
1	250	250
2	250	250
3	250	250
4	250	250
5	250	250
6	250	250
7	250	250
8	250	250
9	250	250
10	250	250
11	250	250
12	250	250
13	250	250

Fait à LE MANS, le 15 Mai 2024