

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 des « Chataigniers » 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.

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 -

- Les bâtiments à usage d'élevage,
- Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels
- Toute ouverture et exploitation des carrières;
- Les terrains de camping;
- Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés; déchets, matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
- 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

Vu pour être annexé à l'arrêté
de Monsieur Le Maire en date
du 22 FEV. 2016



Mulsanne,
le
P/Le Maire

JANVIER 2016



SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions pour les lots 5 à 21 et pour l'îlot de logements locatifs aidés. Les lots 1 à 4 sont desservis par la rue des Châtaigniers.

- Pour les lots 1 à 9 et 11 à 21, les accès sont fixés sur le règlement graphique. L'accès au lot 10 doit se faire par la voie nouvellement créée, sauf au niveau du candélabre et après la giration d'entrée du lotissement (pas à moins de 8 m de la rue des Châtaigniers)

- Il n'y aura qu'un seul accès charretier par parcelle pour les lots 1 à 21.

2 - VOIRIE

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Se reporter au règlement du PLU



ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 21 est interdite. Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot sauf pour le lot destiné à accueillir des logements locatifs aidés.

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 21 (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 5m x 5m 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.

Lots 1 à 4, 6 à 9 et 11 à 21 (19 lots)

Afin de créer un ordonnancement bâti sur rue, la majeure partie de la façade avant des constructions doit être implantée à 3 m ou à 4 m ou à 5 m de l'alignement dans la bande d'accroche de 2 m de large positionnée sur le règlement graphique

En raison de leur situation spécifique, pour les règles d'implantation pour les lots 5 et 10, se référer au PLU.

En raison de sa destination spécifique, il n'y a pas de règle d'implantation pour le lot destiné à accueillir des logements locatifs aidés.

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

Vu pour être annexé à l'arrêté de Monsieur Le Maire en date du 22 FEV. 2016

Mulsanne,
le
P/Le Maire



JANVIER 2016



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

Se reporter au règlement du PLU

Doit être annexé à l'arrêté
de Monsieur Le Maire en date
du 22 FEV. 2016

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Se reporter au règlement du PLU



Mulsanne,
le
P/Le Maire

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sur les lots 1 à 21, la hauteur des constructions ne doit pas 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 6,50 mètres à l'égout du toit.

Sur l'ilot destiné aux logements locatifs aidés, la hauteur des constructions ne doit pas 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 mu 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 des pentes d'au moins 1 pour 1. 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 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.

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 d'aspect plat couleur ardoisée avec un minimum de 18 tuiles par mètre carré,
- tuiles plates de teinte nuancée ou ardoisée avec un minimum de 60 tuiles au mètre carré

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation pourront 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

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 m²), la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation.



MULSANNE Les Châtaigniers

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 m²) pourront être en bois.

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

3° - LES CLOTURES

L'accès aux compteurs pourra se faire par les services concernés sans l'accord préalable des riverains.

Les limites latérales et les fonds de parcelles seront clos par une clôture grillagée (grillage galvanisé ou plastifié de couleur foncée sur poteau métallique) doublée de la plantation de haies libres. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,80 m et celle de la haie 2,00 m.

Si une clôture est édifiée sur les lots 9 ou (et) 10 le long de la rue des Châtaigniers, sa hauteur ne pourra pas excéder 1,20 m afin de préserver la visibilité.

Pour tous les lots 1 à 21, 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 devant ou derrière la maison.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Pour les lots 1 à 21: Un espace d'au moins 25 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé 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 le lot destiné à accueillir des logements locatifs aidés: se reporter au règlement du PLU.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les clôtures séparatives, si elles existent, seront doublées d'une haie vive. Les espèces seront 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.

Si une haie est plantée sur les lots 9 ou (et) 10 le long de la rue des Châtaigniers, sa hauteur ne pourra pas excéder 1,20 m afin de préserver la visibilité.

La haie plantée par l'aménageur sur le fond des lots 18 à 21 devra être conservée et entretenue par les propriétaires des lots. En cas de dépérissement de cette haie, elle devra être remplacée à l'identique par les propriétaires des lots.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - FIXATION DU C.O.S. -

La Surface de planchers globale du lotissement est fixée à 6 532 m² et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci joint.

LOTS	TAILLE DES LOTS	SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISEE	LOTS	TAILLE DES LOTS	SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISEE
Lot 1	499	250	Lot 13	380	209
Lot 2	381	210	Lot 14	308	170
Lot 3	423	212	Lot 15	310	170
Lot 4	533	267	Lot 16	300	170
Lot 5	498	249	Lot 17	298	170
Lot 6	297	170	Lot 18	466	233
Lot 7	251	170	Lot 19	323	178
Lot 8	256	170	Lot 20	352	194
Lot 9	350	193	Lot 21	486	243
Lot 10	427	214	ILOT locatifs	2 833	2 266
Lot 11	433	217			
Lot 12	383	211	TOTAL	10 787	6 532

Vu pour être annexé à l'arrêté de Monsieur Le Maire en date du 22 FEV. 2016

Mulsanne,

le
P/Le Maire

