

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE MULSANNE

Maitre d'ouvrage:

FONCIER AMENAGEMENT
8 Boulevard Marie et Alexandre Oyon
72 100 LE MANS
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 Fleche 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.

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 ventes 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 -

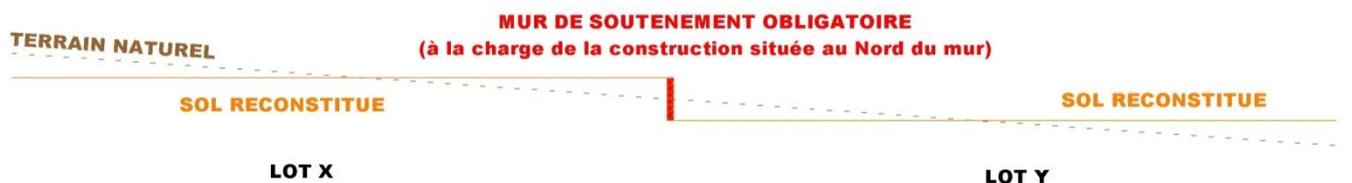
Se reporter au règlement du PLU

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 26 et 46 à 50, des annexes sont autorisées dans la zone NP située dans le fond des lots à condition que leur superficie soit inférieure à 20 m².

Pour tous les lots 1 à 50, le plan des clôtures devra être fourni dans le cadre de la demande de permis de construire.

Pour les lots 1 à 6, le plan du nivellement des parcelles et le plan des murs de soutènement entre lots devront être fournis 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 50, les accès sont fixés sur le règlement graphique.*
- *Il n'y aura qu'un seul accès charretier par parcelle pour les lots 1 à 50.*

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 m² 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 50 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 50 (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.*

Lots 1 à 12 et 19 à 50 (44 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*

Lots 13 et 14 (2 lots)

*Afin de créer un ordonnancement bâti sur rue, **la majeure partie de la façade avant** des constructions doit être implantée à 8 m ou à 9 m ou à 10 m de l'alignement dans la bande d'accroche de 2 m de large positionnée sur le règlement graphique*

Lots 15 à 18 (4 lots)

*Afin de créer un ordonnancement bâti sur rue, **la majeure partie de la façade avant** des constructions doit être implantée à 5 m de l'alignement.*

MULSANNE Prévert 2

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 -

Pour les lots 1 à 6, le sol naturel en pente du Nord vers le Sud devra être mis à plat sur chaque parcelle en équilibrant les déblais et les remblais.

Sur les lots 1 à 14 et 19 à 50 (46 lots), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 6,50 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 d'au moins 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.

MULSANNE Prévert 2

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*
- Toutes les constructions dont un pignon est implanté à l'alignement, parallèlement à un espace public devront comporter au moins une ouverture en pignon.*

- 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.

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

Pour les lots 1 à 6, les murs de soutènement établis entre les lots, perpendiculairement à la voie d'accès devront être réalisés par le propriétaire du lot situé au Nord du mur en parpaings enduits à la chaux et pourront dépasser de 40 cm du terrain reconstitué le plus élevé.

Pour les lots 1 à 7, pour les lots 13 et 14 et pour les lots 29 à 33, les murs de clôture établis en limite de l'espace public, parallèlement à la voie devront être réalisés en parpaings enduits à la chaux et pourront dépasser de 120 cm du terrain reconstitué le plus élevé.

Les clôtures sont interdites en limite des voies les desservant pour les lots 7 à 12, pour les lots 15 à 28 et pour les lots 34 à 50.

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 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 m² (5 m sur 3,30 m) sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé d'un véhicule en dehors de l'espace public devant le garage.

Pour les lots 7 à 50, 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 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 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 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.

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 12 490 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	347	243	Lot 28	312	218
Lot 2	280	196	Lot 29	282	197
Lot 3	280	196	Lot 30	266	188
Lot 4	280	196	Lot 31	341	239
Lot 5	280	196	Lot 32	471	330
Lot 6	280	196	Lot 33	449	314
Lot 7	270	189	Lot 34	400	280
Lot 8	269	188	Lot 35	294	206
Lot 9	277	194	Lot 36	300	210
Lot 10	295	207	Lot 37	306	214
Lot 11	292	204	Lot 38	419	293
Lot 12	428	300	Lot 39	340	238
Lot 13	382	267	Lot 40	340	238
Lot 14	451	316	Lot 41	339	237
Lot 15	440	308	Lot 42	339	237
Lot 16	381	267	Lot 43	409	286
Lot 17	362	253	Lot 44	366	256
Lot 18	375	263	Lot 45	319	223
Lot 19	328	230	Lot 46	311	218
Lot 20	321	225	Lot 47	273	191
Lot 21	326	228	Lot 48	224	188
Lot 22	275	192	Lot 49	188	188
Lot 23	263	188	Lot 50	188	188
Lot 24	258	188	Lot A	873	611
Lot 25	252	188	Lot B	614	430
Lot 26	249	188			
Lot 27	378	265	TOTAL	17 582	12 490