

DEPARTEMENT DES PAYS DE LOIRE COMMUNE DE MARSAC SUR DON Parcelle n°97 section ZC LOTISSEMENT « Moulin de la Roche »

PA 10 – REGLEMENT



Maitre d'ouvrage :

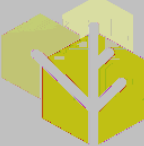
 <p>LES LOGES TERRAINS AMÉNAGEMENT FONCIER GRUPE Hexaôm</p>	SARL Les Loges Terrains
	4 rue du Pré Médard 86 280 SAINT-BENOIT
	05 49 18 61 13

TABLE DES MATIERES

OBJET	2
Article 0 : CHAMPS D'APPLICATION	2
Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS.....	3
Article 3 : ACCES ET VOIRIE	3
Article 4 : ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS	3
Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS	5
Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	5
Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	5
Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE... 5	5
Sans objet.....	5
Article 9 : EMPRISE AU SOL.....	5
Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	5
Article 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS	5
Article 12 : AIRES DE STATIONNEMENT	5
Article 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS.....	6
Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	6

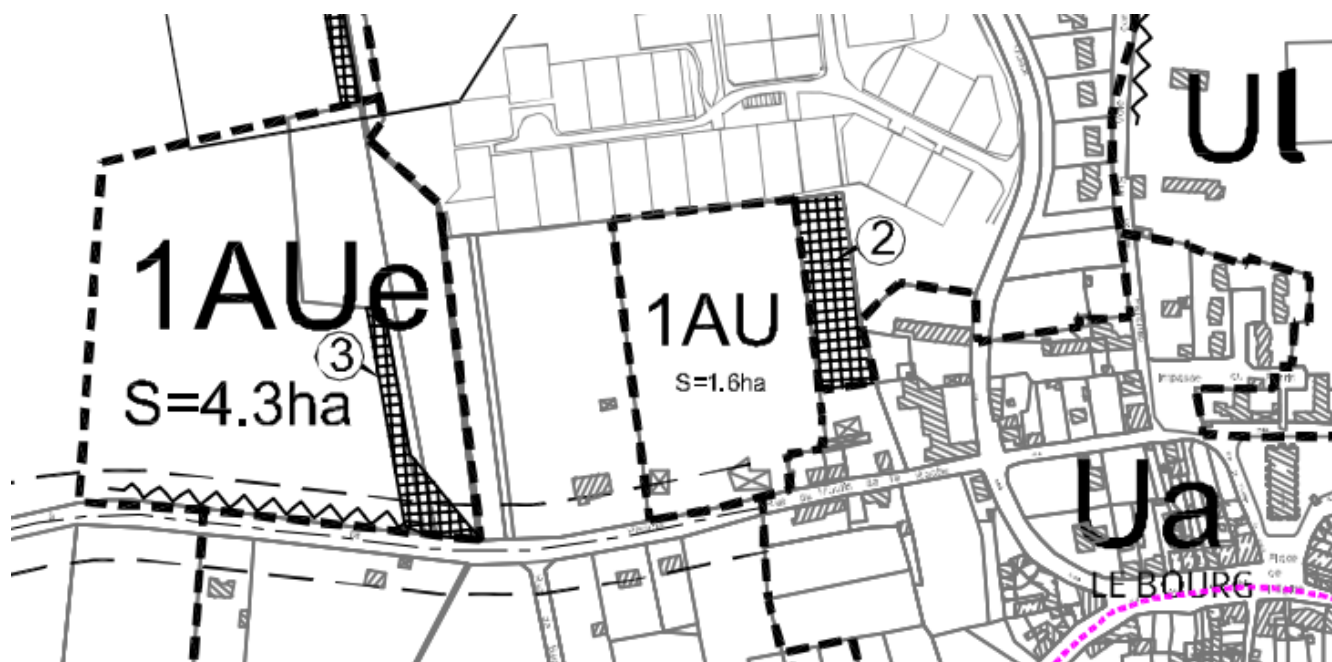
OBJET

Le présent règlement a pour objet de définir les règles spécifiques complémentaires d'occupation et d'utilisation des sols du lotissement " Moulin de la Roche ".

L'ensemble des autres articles est défini dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

Article 0 : CHAMPS D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à une propriété appartenant à la SARL LES LOGES TERRAINS, telle qu'elle est délimitée sur le plan topographique pièce n° PA3, cadastrée section ZC parcelle n° 97.



Extrait plan de zonage

Contexte réglementaire

Le terrain figure au Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MARSAC SUR DOM en zone 1AU.

Le secteur 1AU, zone urbaine à dominante d'habitat dont les conditions d'ouverture à l'urbanisation sont définies dans les orientations particulières.

Division du terrain

Les espaces du lotissement indiqués au plan de composition comportent 30 lots destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances.

Article 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir règlement du Plan Local d'Urbanisme

Article 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS

Voir règlement du Plan Local d'Urbanisme

Article 3 : ACCES ET VOIRIE

Les accès aux terrains portés au plan de composition sont imposés.

Article 4 : ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT - RESEAUX DIVERS

Le constructeur est tenu de se raccorder en souterrain sur les branchements laissés préalablement en attente par le lotisseur.

Un seul branchement par lot et par réseau sera effectué par le lotisseur.

Le lotisseur devra communiquer aux constructeurs le plan des réseaux.

1) Réseau d'adduction d'eau potable

Toute construction ou installation nouvelle qui nécessite une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable en respectant les réglementations en vigueur

2) Assainissement : réseau d'eaux usées

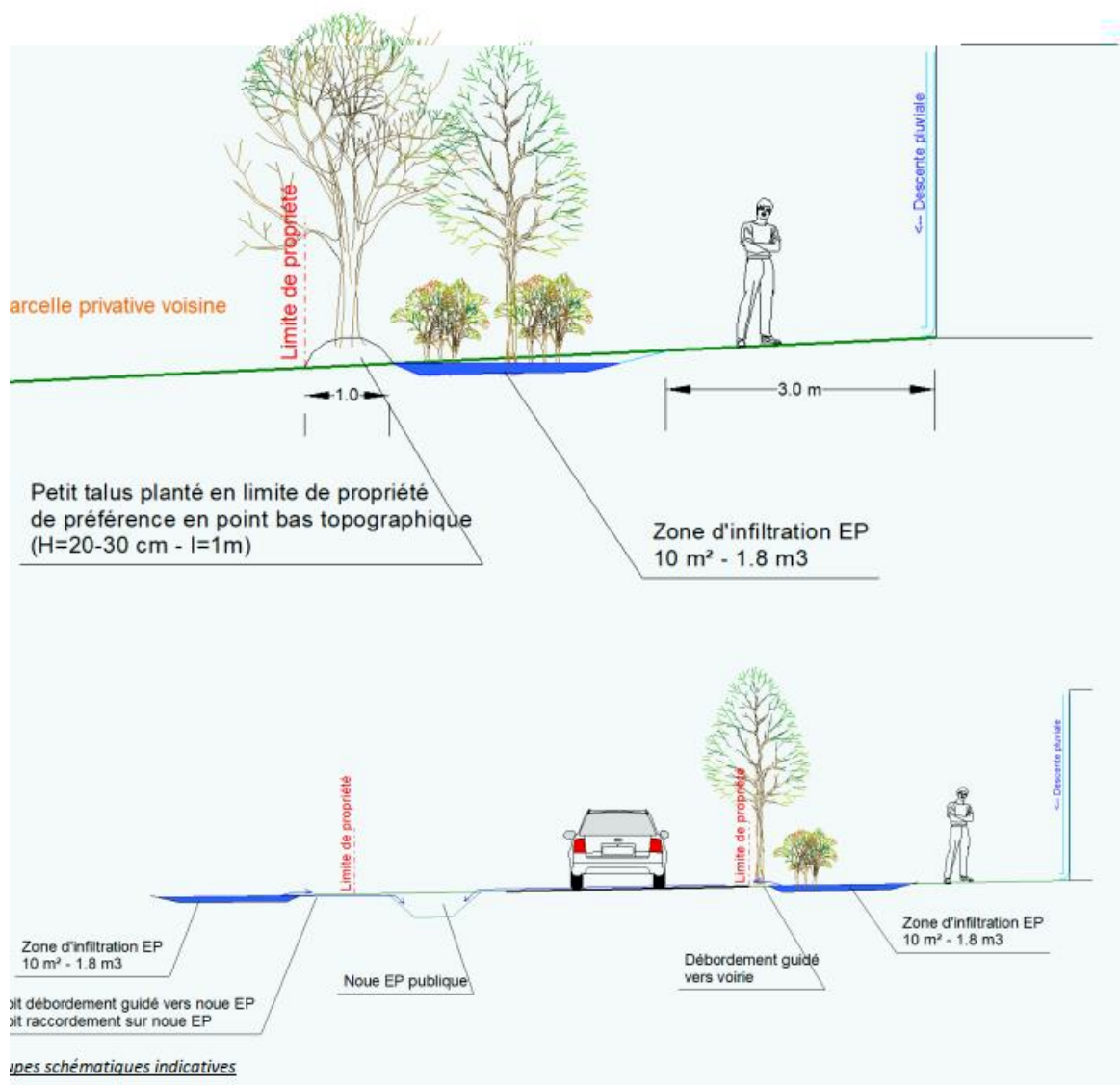
Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le raccordement aux réseaux d'assainissement est réalisable pour le projet envisagé. Il sera tenu de raccorder gravitairement tous les niveaux de la construction aux réseaux eaux usées mis en place par le lotisseur.

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

Conformément à la loi sur l'eau, il devra être prévu un ouvrage d'infiltration à la parcelle dont la conception/réalisation est à la charge de l'acquéreur.

- Les choix des techniques d'infiltration peuvent être parmi les ouvrages suivants :
 - Jardin de pluie
 - Noue ou bassin paysager
 - Tranchée ou massif d'infiltration avec des matériaux constitutifs présentant un indice de vide d'au moins 30% (seuls les matériaux minéraux type grave drainante libérée de fines ou modules PEHD spécifiques sont acceptés) – Profondeur maximale : 1 m – Possibilité d'intégrer un puisard d'infiltration pour optimiser le volume utile
- La gestion par infiltration complète à la parcelle pour des pluies de 10 mm avec vidange en moins de 24 heures (maximum 48 heures), nécessitant de manière sécuritaire un volume utile de 1.8 m³ et une surface d'infiltration minimale de 10 m²
- La conception paysagère du mode de débordement des ouvrages pour les pluies plus intenses de manière à orienter les eaux en excès par ruissellement vers la voirie publique ou la noue publique attenante, nécessitant selon les cas les principes suivants :
 - Implanter l'ouvrage au point bas du terrain, sinon procéder en une correction des pentes du terrain au préalable
 - Prévoir un débordement orienté vers l'espace vert collectif et le bassin de rétention

- S'assurer que les débordements des ouvrages ne s'effectuent pas vers une parcelle privative voisine : nécessité de prévoir éventuellement la réalisation d'un petit merlon paysager en limite séparative longeant l'ouvrage d'infiltration. Ce talus présentera une hauteur maximale de 30 cm et une largeur d'1 m ou moins et pourra accueillir une clôture et/ou un aménagement paysager.



4) Autres réseaux

Toute construction nouvelle devra pouvoir être raccordée aux réseaux d'électricité et téléphone selon les normes en vigueur.

NOTA : Les accès aux lots aménagés par les acquéreurs seront réalisés en tenant compte de l'emplacement sur le terrain de tous les coffrets de branchements et candélabres. Tout déplacement de ces ouvrages sera à la charge du propriétaire du lot.

La position des coffrets, regards et tabourets de branchement ne sera définitive qu'après réalisation des plans de récolement par l'entreprise chargée des travaux.

Article 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet

Article 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Voir règlement du Plan Local d'Urbanisme

Dispositions particulières

Les zones non aedificandi sont indiqués sur la pièce PA 4 concernant le lot 10 et 11 afin de maintenir le merlon et la canalisation mise en œuvre par l'aménageur.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir règlement du Plan Local d'Urbanisme

Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Sans objet.

Article 9 : EMPRISE AU SOL

Sans objet.

Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Voir règlement du Plan Local d'Urbanisme

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Voir règlement du Plan Local d'Urbanisme

Dispositions particulières

Le niveau fini du rez-de-chaussée de la construction sera édifié à un niveau supérieur à celui de la voie au droit de l'accès au lot.

En particulier, le niveau fini minimum des constructions est imposé pour les lots 9,10,11,29 et 30 (niveau défini sur le PA4)

Tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de Permis de construire, les cotes altimétriques aux angles de la construction projetée, ainsi que le niveau du rez-de-chaussée par rapport au niveau fini de la voie au droit de l'accès au lot, ainsi que toutes les cotes et pentes nécessaires à la compréhension du système de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

Article 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour permettre le stationnement de deux voitures par parcelles, un espace privatif de 5 mètres de profondeur et de 6 mètres de largeur sera obligatoirement créé par les constructeurs à l'emplacement prévu au plan de composition.

Cet espace privatif sera revêtu au moins d'une finition calcaire 2/4 par l'acquéreur.

Article 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Voir règlement du Plan Local d'Urbanisme

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La Surface de Plancher maximale constructible est définie au tableau ci-après.

N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)		N° de Lot	Surface de Plancher (m ²)
LOT N° 01	220		LOT N° 16	200
LOT N° 02	200		LOT N° 17	200
LOT N° 03	200		LOT N° 18	200
LOT N° 04	200		LOT N° 19	250
LOT N° 05	200		LOT N° 20	250
LOT N° 06	200		LOT N° 21	250
LOT N° 07	200		LOT N° 22	250
LOT N° 08	200		LOT N° 23	250
LOT N° 09	200		LOT N° 24	250
LOT N° 10	255		LOT N° 25	250
LOT N° 11	250		LOT N° 26	250
LOT N° 12	200		LOT N° 27	200
LOT N° 13	200		LOT N° 28	200
LOT N° 14	200		LOT N° 29	250
LOT N° 15	200		LOT N° 30	200
			Total	6575