

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

PA 10 – REGLEMENT

PA MODIFICATIF

PA n° 044 091 21 C3001



Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n° PA 044 091 21 C3001
Du 27.09.23
Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,
Dominique POUPARD



Maitre d'ouvrage :



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	3
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	6
Article 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	6
Article 9 : EMPRISE AU SOL	6
Article 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	6
Article 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS.....	6
Article 12 : AIRES DE STATIONNEMENT	8
Article 13 : ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS	8
Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	9

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 ".

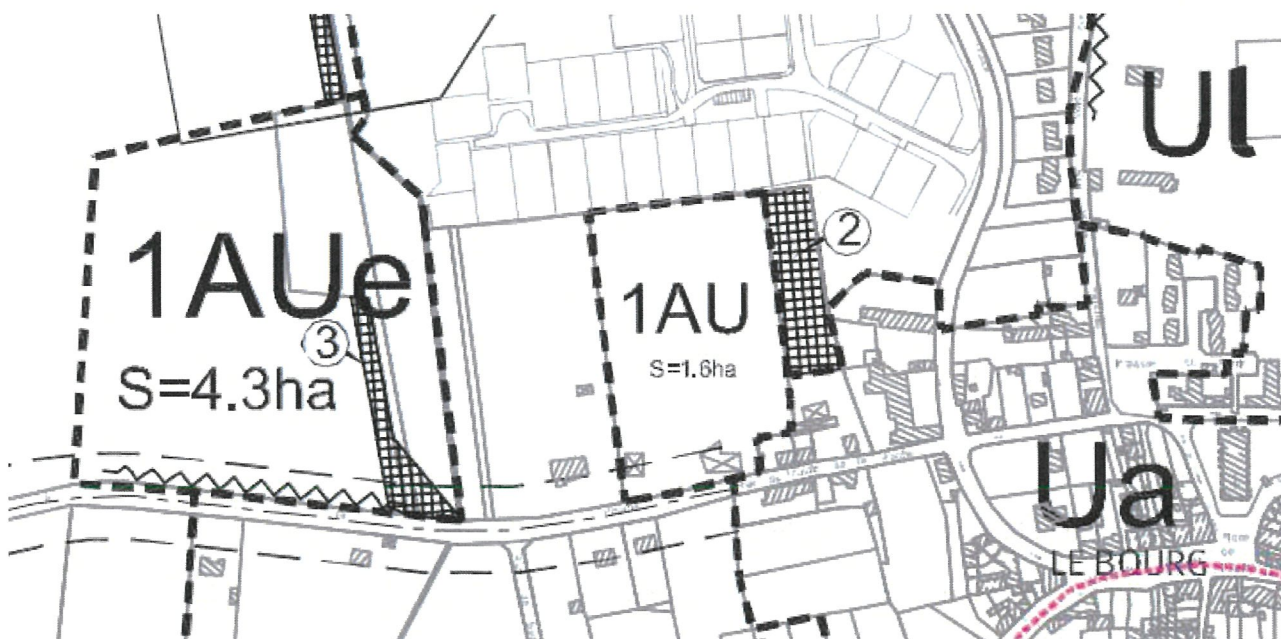
L'ensemble des autres articles est défini dans le règlement du Plan Local d'Urbanisme.

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

Ce règlement et le plan de composition (pièce PA4) viennent en complément des autres législations relatives à l'occupation des sols et notamment les règles propres à la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de MARSAC SUR DON auxquelles il convient impérativement de se référer.

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 règlementaire

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.

L'équipement, à l'intérieur de cette zone sera réalisé par les aménageurs publics ou privés, qui devront se raccorder aux réseaux existants en périphérie.

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

Toute construction, installations ou travaux divers qui sont non conformes aux conditions d'ouverture à l'urbanisation.

Les constructions destinées aux activités agricoles incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances.

Les constructions à usage industriel, constructions agricoles et entrepôts commerciaux.

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

La création ou l'extension d'équipements d'intérêt public indispensables sous réserve qu'ils ne compromettent pas un aménagement rationnel et harmonieux des secteurs AU.

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

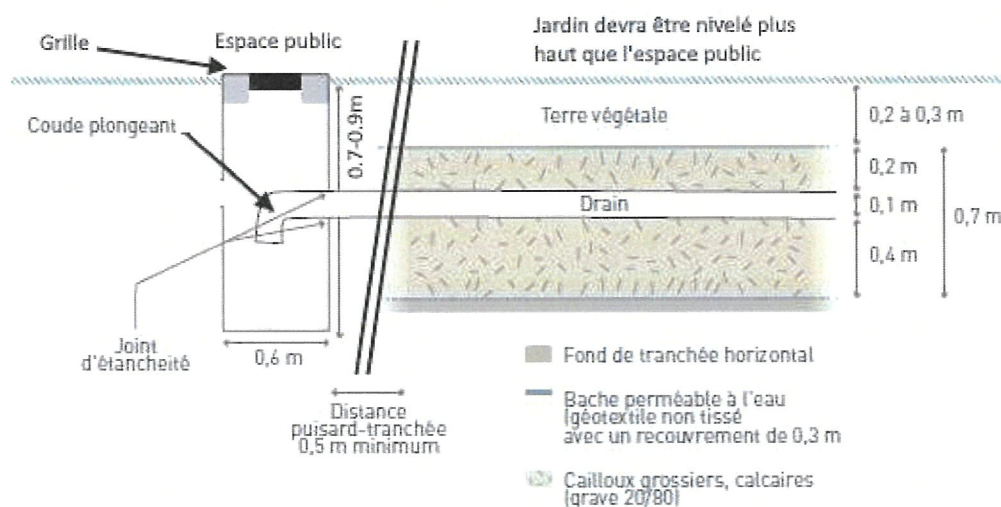
Le constructeur devra au moment de l'établissement de son projet de construction, s'assurer que le raccordement aux réseaux d'assainissement est réalisable pour le projet envisagé. Il sera tenu de raccorder gravitairement tous les niveaux de la construction aux réseaux eaux usées mis en place par le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

3) Assainissement : réseau d'eaux pluviales

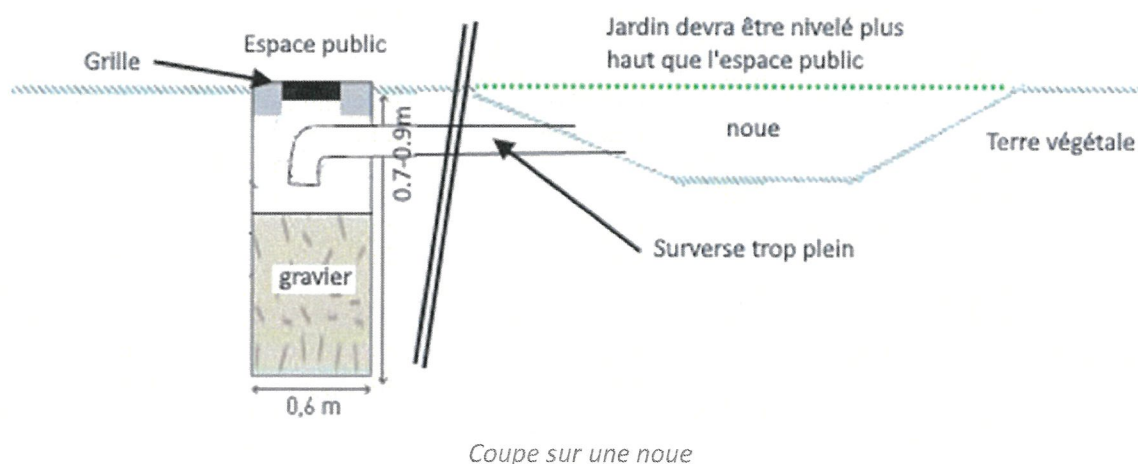
Le mode de gestion des eaux pluviales devra favoriser les techniques alternatives ou compensatoires dès la conception du projet

Les eaux de pluie des constructions et de leurs abords seront infiltrées sur chaque parcelle privative par système de noue ou de tranchée drainante.

Puis une surverse ou trop plein sera dirigé vers l'espace public par le regard EP en limite de propriété.



Coupe sur une tranchée drainante



Ces travaux seront réalisés par et à la charge de chaque acquéreur.

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

Les zones non aedificandi sont indiqués sur la pièce PA 9.

Pour les autres zones, soit à l'alignement, soit avec un recul d'une longueur minimale de 3m.

Toutefois, l'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité.

Le mur des façades d'accès au garage des constructions d'habitation doit être implanté en retrait de 6m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées existantes ou à créer.

Article 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

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

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 11m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

En limite séparative de fond de parcelle, la hauteur des constructions sera limitée à 3.50m du terrain naturel.

Article 11 : ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Implantation altimétrique par rapport au terrain naturel

Les constructions doivent s'adapter à la topographie originelle du sol et des voies existantes ou à créer sur l'ensemble des lots.

Les remblais autour de la construction auront une pente douce en tous sens s'harmonisant avec le terrain naturel

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.

La pente entre le niveau fini du rez-de-chaussée de construction et la voie en limite de l'accès au lot sera supérieur à 1%

Tout projet de construction devra indiquer, lors de la demande de Permis de construire, les cotes altimétriques du sol 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.

Architecture contemporaine

L'architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles.

Toitures

Les toitures du volume principal des constructions (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35 et 50° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Des liaisons ou parties de bâtiments de faible importance par rapport au projet global pourront être admises en toiture terrasse.

Clôtures

Les clôtures devront être conçues de manière à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes sur la propriété et le voisinage immédiat.

Les clôtures sur rue seront constituées :

- D'un muret, en pierre ou maçonnerie recouvert sur les deux faces d'un enduit traditionnel ou d'une peinture avec tête de mur, d'une hauteur comprise entre 0,40 et 0,80 mètre, surmonté d'une grille d'une hauteur comprise entre 1,00 et 1,40 mètres, doublé ou non d'une haie végétale.
La hauteur totale maximale (mur + grille) est de 1,80 mètres.
- Les clôtures en limites séparatives seront constituées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1,80 mètres, doublé ou non d'une haie vive d'essences locales variées.

Les annexes

La couverture des annexes sera de couleur ardoise La hauteur maximale des annexes n'excèdera pas 4,50 m.

Les façades seront réalisées au choix en parpaings enduits, lames de bois, bac acier peint ou palis de pierre bleue. La couleur des façades des abris de jardin sera en harmonie avec l'environnement proche.

Article 12 : AIRES DE STATIONNEMENT

Le lotisseur aménagera sur l'espace public 16 places de stationnement.

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des constructions ou engendré par l'occupation ou l'utilisation du sol, 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 5 mètres de largeur sera obligatoirement créé par les constructeurs à l'emplacement prévu au plan de composition.

L'espace réservé au stationnement sur l'espace privé ne peut être clos vis-à-vis de l'espace Public ; ainsi l'implantation de portail ne pourra se faire en limite avec l'espace public.

L'implantation d'un portail pourra néanmoins se faire soit :

- En retrait de 6 m
- Perpendiculaire à l'espace public

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

Les surfaces libres de toutes constructions, ainsi que les aires de stationnement, doivent être obligatoirement plantées et entretenues.

Les plantations réalisées seront composées d'essences locales, adaptées aux caractéristiques naturelles du sol et du site.

Les éventuelles marges laissées libres par rapport à l'alignement doivent être traitées en priorité.

Les éléments pouvant engendrer des nuisances visuelles (bombonnes de gaz, par exemple) seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

Les plantations existantes doivent être maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement et les espaces communs seront plantés.

Article 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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

N° de LOT	Surface parcelle (m²)	Surface de plancher (m²)
1	372	220
2	344	200
3	344	200
4	344	200
5	344	200
6	344	200
7	344	200
8	364	225
9	364	225
10	622	280
11	474	250
12	330	200
13	353	200
14	353	200
15	353	200
16	309	200
17	309	200
18	334	225
19	476	250
20	476	250
21	484	250
22	484	250
23	484	250
24	484	250
25	476	250
26	476	250
27	281	150
28	281	150
29	356	230
30	372	220
Total en m²	11731	6575