

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

Commune de SAINT BRICE

Lotissement d'habitations

«Les Fleurs»**PA10****REGLEMENT DU LOTISSEMENT**

ARRIVÉE LE

11 OCT. 2010

DDT Pôle Territorial
Sud Mayenne

Annexé à la minute d'un
acte reçu par Me Alain GUEDON
Notaire à Ballée (Mayenne)
le 18 NOV. 2011

En plus des règles des tiers, les règles d'urbanisme applicables à ce lotissement sont les règles d'urbanisme en vigueur sur la Commune de SAINT BRICE.

Il est rappelé que le présent règlement constitue la seule règle applicable au lotissement pour une durée de 10 ans, à compter de l'autorisation de lotir. Passé ce délai, le règlement d'urbanisme en vigueur sur la Commune se substituera purement et simplement aux présentes, comme cela est dit à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme.

Des dispositions complémentaires sont prises et définies ci-après.

ARTICLE 1 : TYPE D'OCCUPATION OU D'UTILISATION DES SOLS

Seules sont admises sur ce lotissement les constructions à usage d'habitation. Il ne pourra être réalisé qu'un seul logement par lot à l'exception de l'ilot locatif.

Les sous-sols d'habitation sont interdits pour l'ensemble des lots.

Le découpage parcellaire est matérialisé sur le plan parcellaire. La réunion de plusieurs lots est interdite pour la construction d'un seul logement.

ARTICLE 2 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs des lots poursuivront sur leur parcelle les branchements amenés en limite par l'aménageur.

En aucun cas ils ne pourront intervenir dans le domaine public.

Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront sous leur responsabilité l'altimétrie de leur construction pour un raccordement gravitaire aux divers réseaux.

ARTICLE 3 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Confère plan règlementaire (PA 10).

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les bâtiments peuvent s'implanter :

- Soit en limite séparative ;
- Soit à une distance au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées de manière à respecter une marge d'isolement au moins égale à la demi-hauteur du bâtiment le plus haut, avec un minimum de 4 mètres.

ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50 % de la superficie de l'îlot de propriété.

Cette emprise au sol maximale des bâtiments peut être portée à 60 % en cas d'opérations groupées.

ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Hauteur absolue :

La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder :

- 6 mètres à l'égout du toit
- 9 mètres au faîtage.

Pour les constructions annexes à l'habitation (non accolées) : la hauteur absolue ne doit pas excéder : 5 m au faîtage.

ARTICLE 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

8.1 Volumes et terrassements

Les constructions et bâtiments nouveaux, les aménagements et les extensions de bâtiments existants doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés au relief du terrain.

Lorsque la nature du sous-sol le permet, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique) doivent être enterrées.

8.2 Toitures

a- Pentes

Les toitures du ou des volumes principaux doivent respecter un angle minimum de 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Cependant, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum peut être inférieur pour :

- Les annexes accolées ou non au bâtiment principal ;
- Les appentis, vérandas et jardins d'hiver ;
- Les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone.

Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants, des pentes différentes pourront être autorisées (notamment les toitures-terrasses).

b- Couverture

La couverture des constructions doit respecter l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle doit être réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise ou la pose et la densité de la tuile traditionnelle (densité 22 tuiles au m²) excepté pour les vérandas et jardins d'hiver.

Afin de favoriser les constructions à faible consommation énergétique ou présentant des concepts innovants et la mise en place de capteurs solaires et de toitures végétalisées, des matériaux différents pourront être autorisés.

c- Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

d- Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

8.3 Façadesa- Aspect

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes et des bâtiments à usage d'activités autorisés, accolés ou proches du bâtiment principal.

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

b- Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

8.4 Clôtures

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment. Elles seront constituées par :

- Un mur ou un muret en pierres jointées.
- Une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage.

D'une hauteur comprise entre 0.40 m et 1.30 m.

Le propriétaire a la possibilité de ne pas réaliser de clôture (engazonnement, haie).

Les lots 1, 2 et 14 devront être clôturés par un mur en pierre le long de la limite Sud/Ouest.

**ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES
CLASSES**

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les plantations existantes soient conservées ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Tout terrain recevant une construction doit être paysagé. Les nouvelles plantations doivent être d'essences locales variées.

Si elles ne peuvent pas être enterrées, les citernes de gaz comprimé (ou contenant d'autres combustibles à usage domestique), visibles des voies, cheminements et espaces libres, doivent être entourés d'une haie d'arbustes formant écran.

Les plantations devront être composées d'un mélange d'essences d'arbustes de type bocagère (1 seule essence interdite) et de type :

- Photinia , 'Red Robin'
- Carpinus betulus
- Forsythia x intermedia
- Buddleia davidii 'empire blue'
- Ligustrum ovalifolium 'Aureum'
- ...

ARTICLE 10 : STATIONNEMENT DES VEHICULES

Chaque acquéreur aménage obligatoirement sur son lot 2 places de stationnements extérieurs, de 5.00 x 5.00 minimum, permettant ainsi le stationnement de 2 véhicules en limite de voie publique.

Certains accès aux lots sont imposés et sont matérialisés sur le plan réglementaire.

ARTICLE 11 : TABLEAU DE REPARTITION DE LA SHON

Numéro du Lot	Superficie (m ²) environ	SHON maximale autorisée (m ²)	Nombre maximal de logements
1	707	407	1
2	841	484	1
3	680	391	1
4	601	358	1
5	632	364	1
6	579	333	1
7	518	298	1
8	484	278	1
9	484	278	1
10	537	309	1
11	508	292	1
12	552	318	1
13	534	307	1
14	669	385	1
Ilôt	750	431	2
TOTAL	9097	3507	16

Les surfaces des lots sont indicatives. Elles ne seront définitives qu'après bornage des lots.
