

ANNEXE

Vu pour être annexé
A l'arrêté préfectoral
en date du 07 DEC 2006

CERNUSSON (Maine et Loire)



" Lotissement du Cormier "

REGLEMENT D'URBANISME

SCP Benoît ONILLON – Emmanuel DURET
Géomètres – Experts – Fonciers Associés DPLG
12 allée Joseph Touchais – BP 75 – 49700 DOUÉ LA FONTAINE
Tél. 02.41.59.10.33 – Fax 02.41.59.25.39

SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT	3
OPPOSABILITE DU REGLEMENT	3
REGLEMENT	3
Article 1 Occupations et utilisations du sol interdites.....	3
Article 2 Occupations et utilisations du sol	3
Article 3 Accès et Voirie	4
Article 4 Desserte par les réseaux	4
Article 5 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques ouvertes à la circulation automobile	4
Article 6 Aspect extérieur	4
1. Généralités.....	4
2. Adaptation au sol	4
3. Façades	4
4. Toitures	4
5. Lucarnes et châssis de toiture	4
6. Menuiseries.....	5
7. Vérandas.....	5
8. Abris de jardin.....	5
9. Clôtures.....	5
Article 7 Stationnement	6
Article 8 Espaces libres et plantations.....	6
Article 9 Possibilités maximales d'occupation du sol.....	6

Le présent règlement s'applique au lotissement du Cormier situé sur la commune de CERNUSSON

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée dans la demande d'autorisation de lotissement.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'Autorité Administrative.

REGLEMENT

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur la Commune de CERNUSSON, sous réserve des dispositions de l'article R 111-1 et leurs modifications susceptibles d'intervenir, les divisions parcellaires et constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux dispositions complémentaires ci-après :

Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Ce lotissement étant destiné essentiellement à la construction de maisons d'habitation, toute autre utilisation sous réserve de l'article 2 ci-après est interdite.

Article 2 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Les constructions à usage partiel de bureau, de service ou de profession libérale sont admises sous réserve qu'elles ne créent pour le voisinage aucune nuisance particulière (bruits, odeurs, dégâts, etc....).

Dans le cas d'activité professionnelle, un nombre de places de stationnement en rapport avec la fréquentation devra obligatoirement être prévu en dehors des espaces publics.

Article 3 ACCES ET VOIRIE

Les lots seront desservis exclusivement par des voies nouvelles à créer.

Les accès des automobiles devront respecter les règles reportées sur le document graphique du présent règlement et la position des arbres d'alignement prévus sur les trottoirs.

Article 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le programme des travaux prévoit la mise en place de réseaux assurant la desserte de l'ensemble du lotissement. Les travaux VRD seront réalisés en une seule tranche. Toutes les constructions nouvelles édifiées sur le lotissement devront être raccordées en souterrain aux réseaux publics d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de téléphone.

Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OUVERTES A LA CIRCULATION AUTOMOBILE

Les constructions, y compris les abris de jardins, devront respecter les zones non constructibles et les orientations reportées sur le document graphique du présent règlement.

Article 6 ASPECT EXTERIEUR

1. Généralités

L'aspect extérieur des bâtiments et ouvrages à édifier ou à modifier ne doit pas être de nature à porter atteinte

- Au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants
- Aux sites
- Aux paysages naturels ou urbains

2. Adaptation au sol

La construction doit s'adapter à la topographie du terrain.

3. Façades

Les façades latérales et postérieures de la construction, visibles ou non depuis la voie publique, doivent être traitées avec le même soin que la façade principale. Une unité d'aspect doit caractériser le traitement des façades et des soubassements.

4. Toitures

Les couvertures, à l'exception de celle des vérandas, doivent être réalisées en tuiles.

5. Lucarnes et châssis de toiture

Les lucarnes et châssis de toiture ne doivent pas, par leurs proportions et leur nombre, déséquilibrer l'harmonie de la toiture.

Les châssis de toiture doivent être réalisés en encastrés dans le plan de la toiture.

6. Menuiseries

La couleur des menuiseries peintes (portes, fenêtres, volets) doit s'harmoniser dans ses teintes avec les matériaux qui l'environnent.

7. Vérandas

L'ossature des vérandas doit être constituée d'éléments fins métalliques ou en bois (ou autre matériau de même aspect) de couleur s'harmonisant avec la teinte des façades et menuiseries de la construction.

8. Abris de jardin

Ils devront respecter les zones non constructibles du document graphique. La hauteur maximale au faîtage ne devra pas excéder 3 m et leur superficie 15 m². Ils seront composés de bois traité à aspect mat.

Les poulaillers, chenils et clapiers sont interdits

9. Clôtures

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes de structures compliquées.

Les plaques de béton sont interdites.

Clôtures sur voie interne du lotissement

Elles seront constituées :

- De grillage d'une hauteur maximale de 1.50 mètre tendu sur des poteaux. L'ensemble des éléments devra être en acier galvanisé plastifié vert (les poteaux en plastique ou en béton sont interdits). Ce grillage devra obligatoirement être doublé d'une haie vive constituée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex : thuyas...) sont interdites.
- Compte tenu de la topographie du terrain, un muret de soutènement d'une hauteur maximale correspondant au niveau entre la voirie et le terrain naturel pourra être édifié. Il devra être enduit du même matériau et dans le même ton que la construction principale.

Clôtures en limite séparative et fond de lot :

D'une hauteur maximale de 2 m, elles seront constituées soit :

- De grillage tendu sur des poteaux. L'ensemble des éléments devra être en acier galvanisé plastifié vert (les poteaux en plastique ou en béton sont interdits). Ce grillage devra obligatoirement être doublé d'une haie vive constituée d'essences à caractère champêtre ou floral ; les haies de conifères (ex : thuyas...) sont interdites.
- Un mur de clôture de quelques mètres de longueur (ne pouvant excéder 10 mètres) pourra être toléré dans le prolongement du pignon d'une construction édifiée en limite de propriété. Ce mur devra faire partie intégrante du projet architectural présenté dans la demande de permis de construire. La hauteur maximale de ce mur sera de 2 m. Ce mur devra être enduit du même matériau et dans le même ton que la construction principale.

Article 7 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions doit être assuré en dehors de la voie publique.

Sur chaque lot, en plus d'un éventuel stationnement couvert, 2 places de stationnement devront au minimum être prévues. Dans tous les cas, les propriétaires sont tenus d'appliquer l'article 2 du présent règlement.

Article 8 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être traités et aménagés, notamment par la réalisation de plantations d'essences locales.

Les haies doivent être constituées d'essences variées à caractère champêtre ou floral. Les haies de conifères (ex : thuyas) et de lauriers sont proscrites.

Article 9 POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La surface Hors Œuvre Nette maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 4800m². Sa répartition est définie dans le tableau ci-dessous

LOT	Surface approchée en m ²	SHON en m ²
1	775	400
2	735	400
3	645	400
4	875	400
5	570	400
6	570	400
7	600	400
8	685	400
9	735	400
10	700	400
11	750	400
12	660	400