

Commune de MURON (17)

Lotissement "Le Grand Fief"

PA 10 - REGLEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES :

A – Champ d'application :

Ce règlement est applicable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de Muron.

Le terrain d'assiette du projet est situé sur la zone AU du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Muron.

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

Il doit être rapporté dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

B – Objet du règlement :

Le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général dans l'assiette foncière du lotissement.

L'assiette foncière est constituée de la parcelle cadastrée section ZH n°12, sur la Commune de Muron, tel que le périmètre en est défini sur le plan de l'état actuel et autres documents graphiques du dossier de demande d'autorisation d'aménager.

C – Division du terrain :

Le lotissement est divisé tel que figuré au plan de composition annexé à l'autorisation de lotissement. Il comporte un maximum de 42 lots.

Des lots contigus pourront faire l'objet d'une réunion (ablotissement).

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL :

Article 1 – Occupations ou utilisations du sol interdites :

L'ensemble des occupations et utilisations des sols non autorisées à l'article 2 suivant.

Article 2 – Occupations ou utilisations du sol admises :

- Les constructions à usage d'habitation et locaux annexes (garages, local à vélos, abris de jardin, piscines,...).
- Les stationnements,
- Les clôtures,
- Les équipements d'intérêts collectifs (transformateurs...) à condition d'une intégration paysagère soignée dans le site.

Il ne sera réalisé qu'un logement par lot mais le regroupement de deux parcelles est autorisé pour créer deux logements maximum.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL :

Article 3 – Accès et voirie :

1. Les accès

La desserte des constructions et installations devra être réalisées conformément au plan de composition (PA4).

Pour les constructions individuelles, **un seul accès véhicules est autorisé par parcelle**, son implantation et ses caractéristiques sont fixées sur le plan PA4.

Article 4 – Desserte par les réseaux :

1. Eau potable :

L'alimentation en eau potable de toute construction d'habitation et de tout local pouvant servir de jour et de nuit au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

2. Eaux usées :

Le raccordement au réseau public est obligatoire.

Le rejet d'eaux usées non traitées dans les fossés, rivières ou réseau d'eaux pluviales est interdit.

L'évacuation des eaux usées autres que domestiques dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à l'accord du gestionnaire de l'ouvrage public qui pourra éventuellement demander un prétraitement.

3. Eaux pluviales :

Les eaux pluviales seront résorbées par infiltration sur le terrain d'assiette des projets.

Les dispositifs d'infiltration doivent être conçus, dimensionnés et implantés de sorte à éviter toute résurgence sur les fonds voisins.

Le dimensionnement des puisards ou tranchées drainantes devra prendre en compte la perméabilité du terrain, ainsi que le niveau de la nappe sur le secteur. De plus, il est fortement conseillé de connaître les perméabilités des sols au droit de chacun des terrains afin d'affiner le volume nécessaire pour la rétention et l'infiltration des eaux pluviales.

Les fossés bordant les terrains ne pourront être comblés ou busés sans l'accord de la collectivité après étude du système hydraulique du secteur.

Article 5 – Caractéristiques des terrains :

Ils seront conformes au plan PA 4. La superficie des terrains ne sera définitive qu'après bornage des lots.

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques :

Définition

Cet article est applicable aux voies, publiques ou privées, desservant plusieurs propriétés et ouvertes à la circulation générale ainsi qu'aux emprises publiques.

Règle

Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul.

Toutefois, les lots devront également respecter les règles d'urbanisme mentionnées sur le plan de composition PA4 du Permis d'Aménager (bande d'implantation obligatoire de toute ou partie de la construction, au minimum une pièce d'habitation, à l'exception du garage seul).

Enfin, les implantations des constructions devront respecter la zone non aedificandi figurée sur le plan de composition PA4.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

Règle générale

Les constructions pourront être implantées soit en limite séparative soit avec un recul minimum de 3m.

Cas particuliers

Pourront déroger à la règle générale :

- les constructions nécessaires au fonctionnement du service public ou d'intérêt collectif.
- les piscines non couvertes.

Article 8 – Implantation des constructions sur une même propriété :

Non réglementé.

Article 9 – Emprise au sol des constructions :

L'emprise des constructions doit rester inférieure à 30% de l'unité foncière.

Il n'est pas fixé de règle pour les équipements de services publics ou d'intérêt collectif.

Article 10 – Hauteur maximale des constructions :

Définition

La hauteur est mesurée entre le sol naturel avant travaux et l'égout du toit ou l'acrotère.

Règle générale

La hauteur des constructions à usage d'habitation sera limitée à 1 niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1), sans pouvoir excéder 6 mètres.

La hauteur des constructions ne pourra être supérieure à la distance comptée de tout point de la construction au point le plus proche de la limite de la zone A.

Cas particuliers

Ne sont pas soumis à cette règle de hauteur les ouvrages nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords :

Les constructions, par leur situation, leur implantation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne doivent pas être de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Une architecture contemporaine et/ou bioclimatique sera acceptée pour son caractère exemplaire.

La construction devra s'adapter à la configuration du sol naturel et à sa continuité ; les buttes artificielles sont interdites.

Dispositions pour les clôtures

Les clôtures seront conformes au plan de clôture annexé au présent règlement.

Article 12 – Stationnement des véhicules :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions doit être assuré sur le terrain d'assiette du projet.

Pour les constructions à usage d'habitation, il est exigé deux places de stationnement, non closes, par lot. Ces places seront conformes aux dispositions reportées sur le plan de composition (PA4).

Article 13 – Espaces libres et plantations :

Les espaces libres de toute construction ou de circulation doivent être aménagés ou plantés.

Les plantations privilégieront les essences locales et excluront les espèces exotiques envahissantes.

Article 14 – Coefficient d'occupation du sol :

Non réglementé.

Tableau de répartition des surfaces de plancher :

Pour chacun des 42 lots, la surface de plancher maximale autorisée sera de 235 m² par lot.

Ainsi, la surface de plancher maximale autorisée sur le lotissement est de 9 870 m².

Lot n°	Surface de plancher (m ²)
1	235
2	235
3	235
4	235
5	235
6	235
7	235
8	235
9	235
10	235
11	235
12	235
13	235
14	235
15	235
16	235
17	235
18	235
19	235
20	235
21	235

Lot n°	Surface de plancher (m ²)
23	235
24	235
25	235
26	235
27	235
28	235
29	235
30	235
31	235
32	235
33	235
34	235
35	235
36	235
37	235
38	235
39	235
40	235
41	235
42	235
Total :	9635