

DEPARTEMENT DE LA SARTHE





Commune de DOMFRONT EN CHAMPAGNE

"Le Domaine des Bréjons IV.2"

Création de 15 Lots à bâtir

Demande de PERMIS D'AMENAGER

PA 10.1 - REGLEMENT ECRIT

MAITRE D'OUVRAGE		1, rue Charles Fabry 72013 LE MANS Cedex Tél : 02.43.43.79.60 Email :	
ASSISTANT MAITRE D'OUVRAGE			
MAITRE D'OEUVRE VRD		Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél : 02.43.51.10.28 Email : sarthe@soderef-dev.fr	
MAITRE D'OEUVRE PAYSAGISTE		Lieu Dit "Chanteloup" 72 210 SOULIGNE FLACE Tél : 02.43.21.82.73 Email : paysage.concept72@orange.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
PA	A	Edition originale	30 Avril 2021
	B		
	C		
	D		
	E		

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toute construction dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente. Les dispositions du présent règlement deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ADHESION AUX PRESENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de ventes ou de locations successives.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront la remise en état, à leurs frais exclusifs, effectuée par des entreprises compétentes et mandatées à cet effet.

DISPOSITIONS AFFERENTES AUX MODIFICATIONS DES REGLES POSEES PAR LE REGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction, clôtures, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de DOMFRONT-EN-CHAMPAGNE

CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur voué à l'accueil de constructions destinées à l'habitation.

TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat

Article 1 – Sont interdits

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.

Article 2 – Sont autorisés sous conditions

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, seront autorisés :

Les constructions à usage d'habitat sous forme individuel ou individuel groupé.

L'aménagement d'un local à usage professionnel dans le cas d'une activité libérale ou de service exercé dans la construction à usage d'habitation, autorisée à condition toutefois :

- Que la superficie du local aménagé pour cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure à 40% de la surface de plancher totale de la construction.
- Que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets.
- Que les besoins en stationnement liés à l'activité soient assurés sur la parcelle, dans le respect de l'article 12 du présent règlement, ou des règles du document d'urbanisme opposable sur la commune

Les annexes pouvant être ou non accolées au volume de la construction principale

- Pour les annexes dissociées de la construction principale de type « abris de jardin », la surface de plancher devra être adaptée à la surface du terrain et ne devra pas excéder 10m². Le projet devra respecter le principe d'implantation porté au plan de règlement graphique, dans les zones constructibles secondaires.
- Pour les autres annexes dissociées ou non, elles devront être implantées dans les zones constructibles primaires.

L'extension des constructions à usage d'habitation légalement autorisées.

Article 3 – Accès et voirie

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Les accès aux lots se feront dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique. Les accès devront être directement accessibles depuis la rue. Leurs dimensions sont de 6m de large et 5m de profondeur sauf prescription spécifique figurant au règlement graphique.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifié).

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

Assainissement

Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

Electricité – Téléphone - Télécommunication

Pour toutes les constructions :

- les raccordements aux réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux plantations, clôtures ou aux volumes bâtis et rester accessibles depuis l'espace publique.

Article 5 – Caractéristique des terrains

La réunion de plusieurs lots contigus pour la construction d'un seul logement est interdite.

Les caractéristiques des terrains sont fixées dans le tableau ci-dessous

N° de lot	Surface du lot (m ²)	Surface de plancher maxi (m ²)	N° de lot	Surface du lot (m ²)	Surface de plancher maxi (m ²)
IV.2 - 1	876	220	IV.2 - 9	661	185
IV.2 - 2	832	220	IV.2 - 10	658	175
IV.2 - 3	561	160	IV.2 - 11	658	175
IV.2 - 4	560	160	IV.2 - 12	889	220
IV.2 - 5	576	160	IV.2 - 13	831	220
IV.2 - 6	566	160	IV.2 - 14	839	220
IV.2 - 7	885	220	IV.2 - 15	767	200
IV.2 - 8	698	190		TOTAL	2 885

Il est à noter que les surfaces de lot ci-dessus sont des surfaces projets.

Les surfaces définitives seront mesurées lors du bornage des lots

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

Les constructions devront se conformer aux zones constructibles et indications particulières repérées au plan de règlement graphique.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Dans le respect des zones constructibles et des marges de recul fixées au plan de règlement graphique, les constructions pourront s'implanter :

Pour la zone constructible primaire

* Sur une profondeur de 20 m. comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 3 m.

Toutefois, l'annexe dissociée peut être implantée en limite séparative si :

- la construction n'excède pas 2,5m de hauteur à l'égout du toit en limite séparative
- ou si elle s'adosse à une construction existante à condition de s'harmoniser avec celui-ci (forme, volume, hauteur, matériaux).

Pour la zone constructible secondaire

* Toute construction de type « abri de jardin » (seule autorisée dans cette zone), sera implantée à 1,50m des limites séparatives si aucune marge de recul ne figure au plan de règlement graphique.

Sa localisation devra répondre au principe d'implantation figurant au plan de règlement graphique.

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation. Les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 3 mètres.

Non réglementé lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation.

Article 9 – Pourcentage d'emprise au sol

Article non réglementé

Article 10 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions à usage d'habitation individuelle ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

La hauteur des constructions à usage d'habitation groupées ne devra pas excéder 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Les annexes dissociées ne pourront présenter une hauteur à l'égout du toit supérieur à 2,50m, lorsqu'elles sont implantées en limite séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- *aux bâtiments publics ni aux bâtiments d'intérêt général*
- *pour les constructions ayant une toiture végétalisée*
- *aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc...) ou aux monuments,*

Article 11 – Aspect extérieur des constructions

Bâtiment principal et extension

Toiture :

Les combles et toitures doivent présenter une simplicité de volume et une unité de conception.

Formes de la toiture autorisées :

- Les toitures à deux pentes (pente de 40° minimum sans excéder 60°)
- Les toitures en croupe ou à 4 pans peuvent être autorisées pour les constructions dont la longueur au faitage est au moins égale à la moitié de la longueur de la façade principale.
- Les toitures terrasses si elles sont végétalisées.
- Les toitures terrasses partielles si elles sont en harmonie avec l'environnement.

Pente :

Si la construction comporte une toiture à 2 pentes, celles-ci seront au minimum de 40° sans excéder 60°

Cependant, dans un ensemble bâti en continuité d'une rue, les pentes de toiture pourront s'harmoniser aux toitures voisines.

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

- les annexes accolées ou nos au bâtiment principal,
- les appentis et véranda,
- le raccordement de plusieurs bâtiments ou corps de bâtiments,
- les coupes en extrémités à l'angle de deux voies.

Matériaux :

Les toitures à pentes seront recouvertes

- en ardoises (taille maximale 45cm sur 30cm)
- ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m² ; les couleurs noire ou grise sont interdites)
- ou en matériau de couverture similaire par son aspect, sa teinte et sa taille.

En cas d'extension de bâtiments, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante.

Sont interdits :

- le bac acier non teinté,
- le bac acier brillant,
- les tôles fibre ciment,
- les tôles ondulées,
- les autres matériaux non traditionnels tels que bandeaux d'asphalte, matériaux en plastique ou composé de béton
- l'ardoise en pose dite « losangée » (pose en diagonale)

Traitement des façades :

Les différentes façades d'un bâtiment doivent présenter une unité d'aspect et être réalisées en matériaux dont la teinte s'harmonise avec le centre ancien. L'usage de la teinte grise pourra être autorisé sous réserve d'un gris chaud et seulement pour la partie construction (S<30%).

Les ouvertures seront ourlées d'un encadrement blanc, blanc cassé, écru (rappelant les jambages des constructions plus anciennes).

Tout pignon ou façade donnant sur une emprise publique devra être travaillé, notamment par la présence d'ouvertures (fenêtres, portes...) disposer de manière à présenter un bon équilibre entre les pleins et les vides.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

Les matériaux choisis doivent garantir une bonne tenue dans le temps.

Sont interdits :

- l'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.)
- l'emploi de peinture sur des matériaux destinés à être recouverts (carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings, etc.)

Ouverture et menuiserie

Les ouvertures doivent être percées d'après les proportions de la façade afin d'obtenir un équilibre entre les pleins et les vides. Les ouvertures devront avoir des proportions apparentes plus hautes que larges.

Les volets roulants devront être totalement intégrés à l'intérieur de l'habitation, aucun coffre ne doit apparaître en façade.

Les ouvertures en PVC sont autorisées. La couleur blanche est proscrite pour les portes d'entrée et portes de garage.

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant soit de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par une instance accréditée, soit de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés sous réserve d'une bonne intégration dans leur environnement. Les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

Éléments techniques

Le matériel type pompe à chaleur, climatisation etc. devront faire l'objet d'un traitement particulier afin d'en limiter les nuisances (visuels et auditives)

Les antennes paraboliques et autres ne devront pas être installées sur les façades et pignons donnant sur la voie publique.

Les panneaux photovoltaïques :

La composition des panneaux photovoltaïques et chauffe-eau solaire, devra formée une surface simple (4 côté) et unique. Le calpinage devra être cohérent avec l'architecture de la maison. Ces éléments techniques devront être encastrés dans la toiture.

Toute armatures visibles de ces éléments techniques devront être de la même teinte que ceux-ci et sombre (la teinte aluminium naturel est interdite).

Une implantation sur les bâtiments annexes ou au sol sera préférée.

Citernes gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être enterrées ou intégrées dans la construction.

Annexes

Les bâtiments annexes aux habitations dissociés ou non devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans les matériaux similaires.

Elles pourront être en bois, en verre ou en matériaux translucides à conditions de s'harmoniser avec l'environnement. Cependant la couleur blanche sera interdite pour les verrières et les vérandas.

Sont interdits :

- les tôles, agglomérés, contre-plaqués, comme revêtement de façade et de toiture.
- les plaques de ciment comme revêtement de façade
- l'édification de murs de parpaings non enduits
- l'emploi de matériaux de récupération non enduits.

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent directement à la qualité des espaces publics : elles doivent donc être particulièrement soignées.

Si elles existent :

Les clôtures seront conçues de telle sorte qu'elles n'imposent pas un stationnement prolongé sur la voie.

Les clôtures sur voies internes du lotissement seront constituées :

D'un grillage de couleur sombre ou d'une clôture à clairevoie, qui devra obligatoirement être doublées d'une haie végétale.

La hauteur du grillage est limitée à 1,20m et la hauteur de la végétation à 1,60m.

Des lames occultantes pourront être intégrées au grillage pour assurer l'intimité du jardin en attendant que l'accompagnement végétal ait atteint une taille suffisante. La teinte des ces lamelles devra être en harmonie avec la teinte du grillage.

Les bâches tendues sur le grillage sont interdites.

En cas de différence de hauteur entre le terrain et la voirie, la hauteur sera mesurée à partir du niveau moyen entre la voie et le terrain

Les clôtures en limites séparatives entres espaces privatifs seront constituées :

D'un grillage de couleur sombre, pouvant être doublé d'une haie végétale. La hauteur du grillage est limitée à 1,20m et la hauteur de la végétation à 2,00m.

Des lames occultantes pourront être intégrées au grillage pour assurer l'intimité du jardin en attendant que l'accompagnement végétal ait atteint une taille suffisante. La teinte des ces lamelles devra être en harmonie avec la teinte du grillage.

Les bâches tendues sur le grillage sont interdites.

Dans le cas de l'implantation de la construction principale en limite séparative :

Un mur pouvant, ou, non jouer un rôle de soutènement sur une longueur de 6,00m maximum, est autorisé. Le mur sera enduit comme la maison ou revêtu d'un parement pierre ou d'un bardage bois pour s'harmoniser avec l'architecture. La hauteur du mur ne pourra excéder 1,60m de hauteur par rapport au terrain naturel.

Dans tous les cas, sont interdits :

- les clôtures en plaque béton, sauf en plaque de soubassement de hauteur de vue de moins de 20cm
- les haies monospécifiques, excepté les haies de charmes
- les végétaux dont l'emploi n'est pas autorisé sont les conifères tels que :
 - thuyas,
 - faux cyprès
 - les cyprès
 - les « leylandi »

Les essences indigènes seront préférées aux essences exogènes. Les essences devront être choisies à partir de la liste annexée au règlement.

Article 12 – OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement pour les logements locatifs sociaux,
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements,
- 1 place de stationnement par 25m² de surface de vente ou de bureau

Il sera créé au minimum, à l'intérieur de chaque lot, un espace de stationnement de 6,00m de large sur une profondeur de 5,00m en limite du lot côté voirie et directement accessible depuis le domaine public.

Ces dispositions sont cumulatives.

Article 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Tout arrachage de haie et toute coupe d'arbre de haute tige est soumis à une déclaration préalable en fonction de l'article R 421-23 alinéa h du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

L'utilisation unique en haie, d'espèces « exotiques », tel le thuya, le laurier, le cyprès est proscrit. Les acquéreurs pourront planter des arbres et arbustes en se reportant à la liste des essences ci-dessous.

Afin d'obtenir une harmonisation de la végétation sur l'ensemble du lotissement, il est demandé aux acquéreurs de choisir parmi la liste des végétaux suivante, pour la composition des haies arbustives :

-Arbustes à feuillage persistants :

Abelia grandiflora – Escallonia Iveyi – Ligustrum vulgare (semi-persistant) – Carpinus betulus (Marescent) – Eleagnus ebbengei et Cotonéaster franchetti (ponctuellement)

-Arbustes caducs :

Syringa vulgaris (Lilas) – Viburnum opulus 'Compactum' – Viburnum 'Roseum' – Philadelphus 'Bouquet Blanc' – Coryllus avellana – Cornus sanguinea 'Winter Flame Anny' – Physocarpus opulifolius 'Dart's Gold' – Buddleja – Acer campestre – Mespilus (nefflier)

-Graminées et vicaces :

Pennisetum – Miscanthus – Moline - Carex pendula – Hemerocalle – Iris – Achillée – Malva...

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Afin d'assurer la perméabilité des sols et le libre écoulement des eaux sur les terrains, 30 % de la superficie des terrains devra être conservés en pleine terre.

Les acquéreurs des lots situés le long de l'espace vert central (lot IV.2-6 et IV.2-7) devront planter une haie champêtre sur les linéaires figurants au plan de règlement graphique.

La haie aura les caractéristiques suivantes :

Plantation avec des interdistances de 70cm, composée de : Cornouillers, Néfliers, Bourdaines, Troène, Viorne obier, Erable, Charme.

Avril 2021