

« LE MESNIL GRIMAUT »
 CONDE SUR VIRE



COMMUNE DE CONDE SUR VIRE

2 place Augustin Grandin

50890 CONDE SUR VIRE

02 33 77 87 30

mairie@conde-sur-vire.fr

J/m/a	Complément : pièce N°
J/m/a	Complément : pièce N°
mars 2016	Dépôt initial

ARTICLE 1 : Occupations et utilisations du sol interdites :

- Les activités industrielles et artisanales incompatibles avec le voisinage des habitations
- Les activités de camping
- Le stationnement des caravanes et autres véhicules de camping
- L'ouverture et l'exploitation de carrières
- Les abris de fortune, les dépôts de ferraille, des véhicules désaffectés, de matériaux de démolition et de déchets
- Les implantations d'habitations légères et de loisirs
- Les affouillements et exhaussement visés à l'article R 442-2-c du code de l'urbanisme.

ARTICLE 2 : Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières :

Sont admis dans la mesure où ne sont pas compromises les possibilités techniques ou financières d'utilisation prochaine du site :

Sur l'ensemble du lotissement :

- les installations et équipements techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou des établissements d'intérêt collectif (assainissement, eau potable, électricité, télécommunication, gaz...) pour lesquels les règles des articles 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 13 et 14 du règlement ne s'appliquent pas.
- les constructions à usage d'habitation (et accessoirement à l'exercice d'une profession libérale) et leurs annexes (vérandas, garage, abris de jardins, piscine).

ARTICLE 3 : voirie et accès

- Les lots seront desservis à partir des voies créées lors de la viabilisation du projet. En dehors de ces voies, aucun accès ne sera autorisé.
- Chaque lot sera pourvu d'un accès tel que figuré au plan de composition : leurs emplacements et dimensions sont obligatoires ou au choix selon le plan de composition (dans le cas d'un emplacement au choix, l'accès ne pourra qu'être envisagé sur le même côté que celui où figure l'emplacement conseillé).

- En cas de demande de déplacement d'un accès imposé, l'acquéreur devra préalablement requérir l'accord de la commune et supportera les frais inhérents à ce déplacement (technique et administratif).

ARTICLE 4 : Desserte par les réseaux

Toute modification tant planimétrique qu'altimétrique que nécessiterait l'aménagement du lot serait à la charge du propriétaire du lot.

Alimentation en eau potable :

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau potable doit être desservie par un réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

A cet effet, chaque lot est équipé d'un regard de branchement situé à 1m à l'intérieur de la propriété.

Assainissement eaux usées :

Toutes les eaux et matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement par l'intermédiaire de la boîte de branchement posée à cet effet sur l'espace public au droit du lot.

Assainissement eaux pluviales :

Chaque acquéreur devra mettre en place un dispositif individuel de gestion des eaux pluviales ; à cet effet, il devra équiper son lot d'un puisard pour faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol. (diamètre 0m80 entouré d'une couronne de 50 cm de pierres sèches), conformément à l'annexe 2.

Autres réseaux

L'enfouissement du raccordement aux lignes ou conduites de distribution est imposé.

ARTICLE 5 : Superficie des terrains

Les superficies des terrains annoncées au plan de composition sont susceptibles d'être réajustées après bornage des terrains par un géomètre. Il n'est pas possible de réunir deux lots en vue d'y édifier une seule construction. Chaque lot pourra recevoir plusieurs logements.

ARTICLE 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

En vertu de l'application de l'article R-123-10-1 du code de l'urbanisme.

Les constructions devront être implantées à l'alignement de la voie, ou à 2m minimum de la limite des voies et emprises publiques.

Sur la voie principale (qui relie la rue de St Jean à la rue de la Planquette), il est interdit de créer un accès garage qui donne directement sur la voie (un recul de 5m minimum devra être observé).

Les abris de jardins ne pourront être implantés côté voies et observeront un recul d'un mètre, planté d'une haie, par rapport aux limites des emprises publiques.

ARTICLE 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :

En vertu de l'application de l'article R-123-10-1 du code de l'urbanisme :

les nouvelles constructions devront s'implanter soit en limite séparative soit avec un retrait de 2m.

Les abris de jardins observeront un recul d'un mètre, planté d'une haie, par rapport aux limites séparatives.

ARTICLE 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

Sans objet.

ARTICLE 9 : Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 10 : Hauteur des constructions

PLU : Les constructions devront systématiquement être intégrées à leur environnement et ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Les constructions avec une toiture traditionnelle ne devront pas dépasser une hauteur de 12m au faitage.

Les constructions en toitures terrasses ne pourront dépasser 6.50m à l'acrotère.

Au dessus de ces limites, pourront être édifiés des ouvrages indispensables et de faibles emprises tels que souches de cheminée, garde-corps, murs pignons.

ARTICLE 11 : Aspect extérieur

PLU : L'objectif de cet article est de promouvoir la qualité architecturale sur l'ensemble de cette zone. La création architecturale doit être favorisée, en tenant compte du type architectural dominant qui découle de l'historique de la commune.

Dans tous le cas, le demandeur d'une autorisation devra justifier de l'insertion de son projet dans l'environnement naturel et bâti environnant la parcelle à construire au sein du volet paysager de l'autorisation.

En ce qui concerne les façades :

La demande d'autorisation doit être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

En ce qui concerne la toiture :

Les toitures-terrasses sont autorisées.

L'utilisation de la tôle ondulée galvanisée brillante et de la tôle en bardage est interdite.

En ce qui concerne les clôtures :

les clôtures doivent être traitées avec soin et en harmonie avec la qualité architecturale des bâtiments. Les matériaux de fortune sont interdits (ainsi que les murets de parpaings enduits, les bardages béton....).

Pour les limites avec les voies publiques : conformément au plan de composition, elles seront constituées a minima d'une haie vive (plantée par la commune) éventuellement doublée d'un grillage (à charge acquéreur) implanté à 1m en retrait par rapport à l'alignement d'une hauteur maximale de 1.20m.

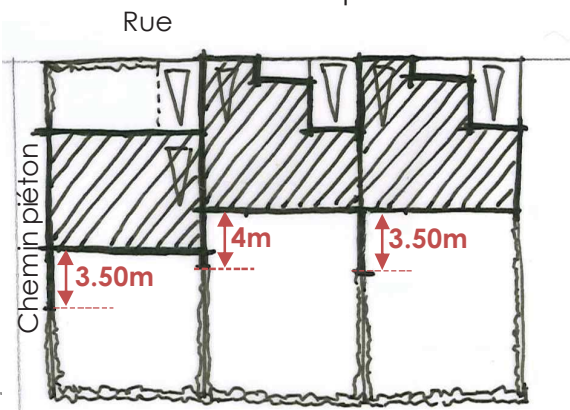
La propriété et l'entretien de la haie plantée par la commune revient à l'acquéreur : sa hauteur sur rue ne devra pas excéder 1.20m

Aux abords des carrefours, les clôtures ne devront pas dépasser une hauteur de 0.80m pour permettre d'optimiser la visibilité.

En limite d'espaces publics autres que les voies (parc, chemin piéton) : les clôtures seront constituées a minima d'une haie vive de hauteur maximum de 1.50m (doublée éventuellement d'un grillage de 1.20m de hauteur maximum posé en retrait d'un mètre par rapport à la limite).

Sur les limites séparatives entre lots, un grillage de 1.20m de hauteur est autorisé et sera systématiquement doublé d'une haie végétale plantée en quinconce.

Il est autorisé la construction d'un mur ou claustra de 1.80m de hauteur maximum d'une longueur maximale de 3.50m à partir de la façade du bâtiment. S'il existe un décroché entre les deux constructions, la longueur de ce décroché cumulée avec ce mur ne pourra excéder 4m.



Entre les aires de stationnement mitoyennes, une haie de charmille mitoyenne devra être plantée sur bache par les acquéreurs. Elle aura une largeur de 50cm et une hauteur de 1 m maximum.

Dans les cas où des murs de soutènement seront nécessaires, ils devront être enduits ou traités en bois sur toutes les faces apparentes.

ARTICLE 12 : Stationnement

Le stationnement doit être réalisé hors des voies publiques et être adapté à la destination, à l'importance et à la localisation des constructions ainsi qu'aux conditions de stationnement et de circulation du voisinage.

Chaque lot est pourvu de deux places de stationnement extérieures constituées par l'accès. Ces places devront restées accessibles depuis l'espace public de façon permanente (si un portail est posé, il devra l'être en retrait de 5m par rapport à l'alignement).

ARTICLE 13 : Espaces libres, aires de jeux, de loisirs et plantations.

Les acquéreurs doivent réaliser des espaces verts privatifs dont la surface minimale ne pourra être inférieure, en pourcentage de la surface non bâtie de la parcelle à 30 %.

Dans le cas de construction en retrait de l'alignement, les surfaces libres en bordure de voie seront traitées en espaces verts pour au moins 50 % de leur surface.

ARTICLE 14 : Coefficient d'occupation des sols








Chaque lot aura une surface de plancher maximale de 300 m².

Liste des plantations :


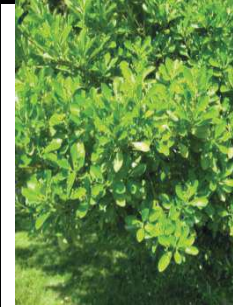




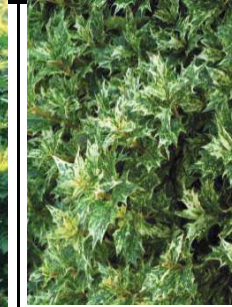
Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots

A l'interface publique / privée (sur l'espace privé), les haies seront composées d'arbustes buissonnants essentiellement à feuillage persistant (intimité des lots).







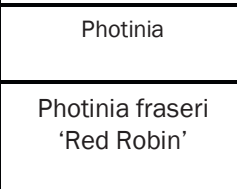
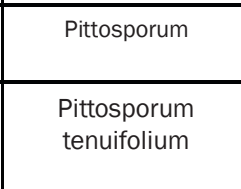
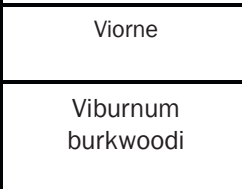
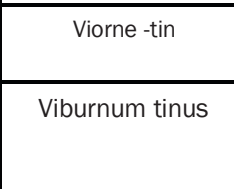
Dans la palette possible sont à privilégier celles qui se comportent bien et qui supportent des tailles régulières.

						
Abelia	Buis	Arbousier	Lilas de Californie	Oranger du Mexique	Cotoneaster	Chalef
Abelia grandiflora	Buxus sempervirens	Arbutus unedo	Ceanothus persistante	Choisya ternata	Cotoneaster lacteus	Eleagnus ebbengei

Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots

						
Escallonia	Fusain	Millepertuis	Houx	troëne	Mahonia	Osmanthe
Escallonia 'Crimson Spire'	Evonymus japonicus	Hypericum patulum	Ilex merseveae	Ligustrum ovalifolium	Mahonia	Osmanthus heterophyllus








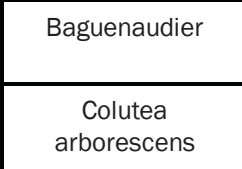
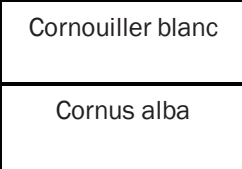
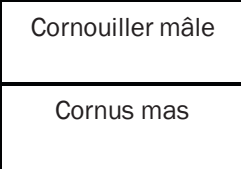
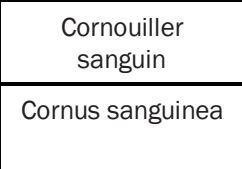
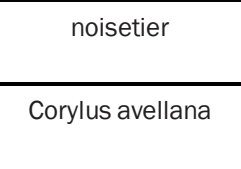
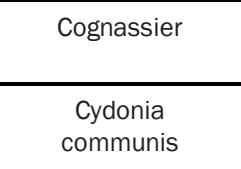
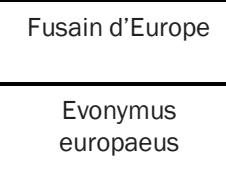
Arbustes des haies arbustives ornementales dans les lots (suite)

				
Andromède du Japon	Photinia	Pittosporum	Viorne	Viorne -tin
				
Pieris japonica 'Little heath variegata'	Photinia fraseri 'Red Robin'	Pittosporum tenuifolium	Viburnum burkwoodi	Viburnum tinus







Arbustes des haies champêtres en limite sud du lotissement : qui ne devront pas dépasser 2m de haut pourront être composées : d'arbustes champêtres, d'arbustes d'ornement persistants,

- d'arbustes d'ornement caducs et persistants,
- d'arbustes champêtres et arbustes d'ornement.

L'utilisation de plusieurs espèces est vivement conseillée pour obtenir un bon niveau de biodiversité (notamment les oiseaux).

						
Baguenaudier	Cornouiller blanc	Cornouiller mâle	Cornouiller sanguin	noisetier	Cognassier	Fusain d'Europe
						
Colutea arborescens	Cornus alba	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Cydonia communis	Evonymus europaeus

Arbustes des haies champêtres

					
troëne	Néflier		Lilas	Viorne lantane	Viorne obier
Ligustrum vulgare	Mespilus germanica	Rhamnus alaternatus 'variegata'	Syringa vulgaris	Viburnum lantana	Viburnum opulus

