

PA10

Département de la Mayenne

Commune de CHANGE

Lieu-dit « Les Ebaudières »



Lotissement « Le Golf 14 »

REGLEMENT

<i>Dressé le 24/02/2021 par</i>	kaligeo Géomètres-Experts Urbanisme & VRD	<i>Dossier n°20616</i>
-------------------------------------	--	------------------------

Parc Tertiaire Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson
Bâtiment i – 53810 CHANGÉ
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : laual@kaligeo.fr

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE.....	3
PROPRIETE.....	3
REGLE D'URBANISME.....	3
 SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	 4
ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	4
 SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	 5
ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	7
ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	9
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT	9
 SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	 10
ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES	10
ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	10
 ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL	 11
ARTICLE 9 - NOTAIRE	11

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « le Golf 14 », projetée par la SAS SOFIAL sur un terrain situé le long de la rue de l'Amiral Beaufort.

PROPRIETE

La parcelle section ZY n°124 est la propriété de la SAS SOFIAL.

REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLUi de LAVAL AGGLOMERATION, en vigueur à la date d'approbation de la présente opération.

A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en AUH, Zone d'extension à destination principale d'habitat.

Certains articles du PLUi sont complétés par le présent règlement (ces compléments apparaissent en *gras italique* dans le texte).

Le présent règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

En vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de produire ses effets dix ans après son approbation.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1 de la zone AUH)

1.1-Destinations et sous-destinations

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.1 de la zone AUH)

1.2-Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.2 de la zone AUH)

L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier, ...) est rigoureusement interdite.

1.3-Usages, affectations des sols et types d'activités sous conditions

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.3 de la zone AUH)

Le présent lotissement comportera 68 lots numérotés de 1 à 68 inclus et d'un îlot destiné à la réalisation d'une opération groupée de 20 logements minimum (le permis de construire déposé sur cet îlot vaudra division parcellaire).

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Les professions libérales sont autorisées.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Définitions

✎ *Les constructions principales sont définies dans le présent règlement comme étant composées du volume principal (hors terrasses) et du/des volume(s) secondaire(s) éventuel(s) accolés (garages, préaux,...).*

Garages, préaux accolés ou intégrés

Les garages ou préaux devront être considérés comme une « partie » de la construction principale et donc respecter la même réglementation, lorsqu'ils seront :

- soit compris dans le corps de la construction principale,*
- soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.*

✎ *Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou permis de construire (garages ou préaux isolés, car-port, abris de jardin, piscines, pompes à chaleur, ...)*

Il sera exigé, sur chaque lot (hors îlot) représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) joint au présent dossier, l'édification a minima d'une construction principale à usage d'habitat ou d'une profession libérale si le règlement le permet.

2.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.1 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, les voies et emprises publiques à considérer pour l'opération sont uniquement la rue de l'Amiral Beaufort (limite Est des lots 1 et 4, la limite Nord des lots 19, 28, 29, 39 et 40 et la limite Ouest du lot 40).

Les espaces communs du lotissement inclus dans le périmètre de l'opération (voie/chaussée, stationnements, trottoirs, chemins et espaces verts) ne seront pas à considérer comme des emprises publiques.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de ces espaces communs tout en restant conformes aux règles d'implantations définies sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE », pièce PA4a joint au présent permis d'aménager.

Dans tous les cas, les prescriptions prévues à l'article « 5-stationnement » du présent règlement devront être respectées.

2.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.2 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, la limite Sud des lots 55, 56, 58 et 59 partie sera à considérer comme une limite séparative.

Les limites interlot sont définies dans le présent règlement comme les limites séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement. Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites interlot, ou en retrait par rapport à ces limites dans le respect des règles d'implantation imposées par le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) et celles définies à l'article 2.5 du présent règlement.

Cas particuliers des bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire :

Car-port

Il sera autorisé la réalisation de car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article 5 et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

Abris de Jardin

Son implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite interlot et devront alors respecter l'article 2.5 du présent règlement.

Piscines

Les piscines pourront être implantées en tout endroit du lot, mais une marge de recul de 3,00 m minimum devra être respectée par rapport aux limites du lot.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et toutes autres équipements techniques devront être implantés dans le volume ou aux abords immédiats de la construction principale.

Ces équipements seront implantés en arrière des constructions de façon à ne pas être visibles depuis des voies communes. Ils ne pourront pas être implantés en limite de lot afin de permettre l'implantation d'une haie.

Autres annexes

Il sera autorisé une autre annexe par lot.

Son emprise sera de 35m² maximum.

Elle pourra être implantée en limites de lot et devra respecter les hauteurs imposées à l'article 2.5 du présent règlement.

En cas de retrait par rapport aux limites de lot, une distance minimale de 3 mètres devra être respectée.

Toute construction ne doit, en aucun cas, modifier la hauteur du terrain naturel au droit des limites séparatives ou alors assurer le soutènement des terres sans débords, fondations, talus, ainsi que ne pas nuire au ruissellement des eaux de surface sur les parcelles mitoyennes.

2.3-Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.3 de la zone AUH)

2.4-Emprise au sol

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.4 de la zone AUH)

Les abords (soutènement, emmarchements, talutages, ...) devront impérativement faire l'objet d'une étude approfondie et figurer clairement sur le dossier de demande de Permis de Construire.

2.5-Hauteur des constructions

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.5 de la zone AUH)

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limite de lot, ne peut dépasser 3,00 m à l'aplomb de cette limite. Cette règle ne s'applique pas aux car-ports.

ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3 de la zone AUH)

3.1-Volume et terrassement

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.1 de la zone AUH)

Certains lots pourront être pré-terrassés (en tout ou partie) par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilité du lotissement. Dans tous les cas, que le lot ait été terrassé ou non par le lotisseur, il appartiendra à l'acquéreur du lot d'effectuer ses propres sondages et investigations afin de connaître l'altitude du « bon sol » et d'adapter les fondations de sa(ses) construction(s) en conséquence.

L'architecture des constructions telles que les colonnes (de type grec ou américain), cariatides, chalet, maison régionale (basque, vendéenne,...), yourte, conteneurs (de type conteneur de transport logistique) sont interdites.

3.2-Toitures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.2 de la zone AUH)

3.3-Façades

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.3 de la zone AUH)

De manière à assurer une cohérence avec les couleurs dominantes des constructions réalisées sur l'opération voisine, les enduits devront être de couleur se rapprochant des teintes gris et/ou beige claire. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les abris de jardin seront édifiés :

- soit avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale, s'ils y sont accolés,***
- soit en bois, ou en agglomérés avec bardage bois, s'ils sont décollés de la construction principale.***

3.4-Clôtures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4 de la zone AUH), au plan de composition d'ensemble (PA4a), au plan paysager (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

a)- en bordure des voies internes ouvertes à la circulation automobile et en limite Nord des 19, 28, 29 et 39 :

Les clôtures seront constituées par une haie horticoles libre formant écran, d'une hauteur de 1,50 m maximum et d'une largeur de 1,00 m comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs et qui pourra être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie.

Pour la constitution de cette haie, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.

b)- pour la limite Est des lots 1 et 4, la limite Nord des lots 4, 40 et la limite Ouest des lots 40 et 41, se référer au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

c)- Pour les autres limites, se référer au PLUi joint en annexe article « 3.4-Clôtures en limites séparatives »

3.5-Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.5 de la zone AUH)

3.6-Intégration des réseaux

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.6 de la zone AUH) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

3.7-Intégration des collecteurs de déchets

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.7 de la zone AUH) et à l'article 18 du cahier des charges (Pièce A2)

ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4 de la zone AUH)

Dans le cas de servitudes de canalisations le terrain grevé pourra être planté d'arbustes ; les plantations d'arbres-tiges ne pourront être réalisées à l'intérieur de la zone de servitude et à moins d'1 mètre de la limite de cette zone. En cas de non-respect de cette clause, les dommages subis par les canalisations proprement dites ou dans le cadre de travaux sur les canalisations par les végétaux seront supportés par le contrevenant.

4.1-Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4.1 de la zone AUH)

4.2-Traitement des espaces libres

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4.2 de la zone AUH) et au plan des aménagements paysagerse (pièce PA4c)

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 5 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

Il devra être réalisé sur chaque lot, une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5.00 m minimum et de 6.00 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette aire de stationnement. La profondeur de cette aire de stationnement sera au minimum de 5.00 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.

La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur.

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 6 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, mobilier urbain, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 5 (stationnement).

Pour l'ensemble des lots, les accès véhicules aux lots sont imposés, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a), à l'exception des lots 19 et 28 où l'accès automobile est seulement préconisé.

Pour l'îlot, l'accès automobile est interdit en certains endroits.

Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot.

Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à l'aire de stationnement non close sur rue telle que définie à l'article « 5-stationnement » du présent règlement.

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 7 de la zone AUH) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

A)-Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

B)-Assainissement

a) Eaux usées :

Toute installation ou construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

En cas de demi-niveau, le concepteur devra s'assurer des possibilités de raccordement aux réseaux eaux pluviales et eaux usées.

C)-Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité

ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL

Pour le présent lotissement, il sera appliqué une Surface de Plancher maximum de 12 812m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot par le Lotisseur qui remettra une attestation aux acquéreurs.

ARTICLE 9 - NOTAIRE

Le présent règlement sera déposé en l'étude du Notaire désigné par le Lotisseur.

Fait à LAVAL, le 24 Février 2021

SELARL Kaligeo
Auteur du Projet



Représentée par
Franck LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé
Maître d'œuvre en Urbanisme & VRD

Département de la Mayenne

Commune de CHANGE

Lieu-dit « les Ebaudières »



Lotissement « le Golf 14 »

- MODIFICATIF n°1 -

EXTRAIT DE L'ANNEXE AU REGLEMENT

Dressé, le 23/09/2025, par :

Kaligeo

SELARL de Géomètres-Experts-Fonciers Associés
Parc Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson – 53810 CHANGE
BP51503 - 53015 LAVAL cedex
Tél : 02.43.53.67.21 - Fax : 02.43.53.64.86
Dossier 20616

2- PALETTE VEGETALE POUR LES PLANTATIONS A CHARGE DE L'ACQUEREUR

2.1 - Les haies champêtres d'une largeur de 1.50m.



Ligustrum vulgare



Corylus avellana



Cornus mas



**Sorbus
aucuparia**

Les haies champêtres seront situées dans les lots aux abords des deux rond-points d'entrée afin de compléter les linéaires de haies existantes et d'intégrer les entrées du quartier avec un végétal de type bocager. Les lots concernés sont : 1 ;24 ;50 et 51

2.2- Les haies horticoles de 1.50m de hauteur et de largeur 1.00m



Seringa vulgaris



Amelanchier lamareckii



Ligustrum japonicum



Euonymus europaeus

Les haies horticoles sont situées en bordure des voies internes ouvertes à la circulation automobile. Elles seront constituées d'un mélange des 4 essences citées ci-dessus.

Département de la Mayenne

Commune de CHANGE

Lieu-dit « les Ebaudières »



Lotissement « le Golf 14 »

- MODIFICATIF n°1 -

EXTRAIT DU REGLEMENT

Dressé, le 23/09/2025, par :

Kaligeo

SELARL de Géomètres-Experts-Fonciers Associés
Parc Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson – 53810 CHANGE
BP51503 - 53015 LAVAL cedex
Tél : 02.43.53.67.21 - Fax : 02.43.53.64.86
Dossier 20616

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1 de la zone AUH)

1.1-Destinations et sous-destinations

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.1 de la zone AUH)

1.2-Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.2 de la zone AUH)

L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier, ...) est rigoureusement interdite.

1.3-Usages, affectations des sols et types d'activités sous conditions

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.3 de la zone AUH)

Le présent lotissement comportera 68 lots numérotés de 1 à 68 inclus et d'un îlot destiné à la réalisation d'une opération groupée de 20 logements minimum (le permis de construire déposé sur cet îlot vaudra division parcellaire).

L'opération sera découpée en trois tranches opérationnelles de travaux :

La 1ère tranche sera constituée des lots 1 à 21 inclus.

La 2ème tranche sera constituée des lots 22 à 41 inclus.

La 3ème tranche sera constituée des lots 42 à 68 inclus et de l'îlot.

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Les professions libérales sont autorisées.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Définitions

↳ **Les constructions principales sont définies dans le présent règlement comme étant composées du volume principal (hors terrasses) et du/des volume(s) secondaire(s) éventuel(s) accolés (garages, préaux,...).**

Garages, préaux accolés ou intégrés

Les garages ou préaux devront être considérés comme une « partie » de la construction principale et donc respecter la même réglementation, lorsqu'ils seront :

- **soit compris dans le corps de la construction principale,**
- **soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.**

↳ **Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou permis de construire (garages ou préaux isolés, car-port, abris de jardin, piscines, pompes à chaleur, ...)**

Il sera exigé, sur chaque lot (hors îlot) représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) joint au présent dossier, l'édification a minima d'une construction principale à usage d'habitat ou d'une profession libérale si le règlement le permet.

2.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.1 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, les voies et emprises publiques à considérer pour l'opération sont uniquement la rue de l'Amiral Beaufort (limite Est des lots 1 et 24, la limite Nord des lots 33, 44, 45, 49 et 50 et la limite Ouest du lot 50).

Les espaces communs du lotissement inclus dans le périmètre de l'opération (voie/chaussée, stationnements, trottoirs, chemins et espaces verts) ne seront pas à considérer comme des emprises publiques.

Les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de ces espaces communs tout en restant conformes aux règles d'implantations définies sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE », pièce PA4a joint au présent permis d'aménager.

Aucune construction (en dehors des travaux de clôture) ne sera autorisée sur la zone non aedificandi définie sur le lot 33 (hachures bleues).

Dans tous les cas, les prescriptions prévues à l'article « 5-stationnement » du présent règlement devront être respectées.

2.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.2 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

En application de l'article de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, la limite Sud des lots 12, 13, 15 et 16 partie sera à considérer comme une limite séparative.

Les limites interlot sont définies dans le présent règlement comme les limites séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement. Les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites interlot, ou en retrait par rapport à ces limites dans le respect des règles d'implantation imposées par le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) et celles définies à l'article 2.5 du présent règlement.

Cas particuliers des bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire :

Car-port

Il sera autorisé la réalisation de car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article 5 et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

Abris de Jardin

Son implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale.

Les abris de jardin pourront être implantés en limite interlot et devront alors respecter l'article 2.5 du présent règlement.

Piscines

Les piscines pourront être implantées en tout endroit du lot, mais une marge de recul de 3,00 m minimum devra être respectée par rapport aux limites du lot.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et toutes autres équipements techniques devront être implantés dans le volume ou aux abords immédiats de la construction principale.

Ces équipements seront implantés en arrière des constructions de façon à ne pas être visibles depuis des voies communes. Ils ne pourront pas être implantés en limite de lot afin de permettre l'implantation d'une haie.

lot d'effectuer ses propres sondages et investigations afin de connaître l'altitude du « bon sol » et d'adapter les fondations de sa(ses) construction(s) en conséquence.

L'architecture des constructions telles que les colonnes (de type grec ou américain), cariatides, chalet, maison régionale (basque, vendéenne,...), yourte, conteneurs (de type conteneur de transport logistique) sont interdites.

3.2-Toitures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.2 de la zone AUH)

3.3-Façades

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.3 de la zone AUH)

De manière à assurer une cohérence avec les couleurs dominantes des constructions réalisées sur l'opération voisine, les enduits devront être de couleur se rapprochant des teintes gris et/ou beige claire. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits.

Les abris de jardin seront édifiés :

-soit avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale, s'ils y sont accolés,

-soit en bois, ou en agglomérés avec bardage bois, s'ils sont décollés de la construction principale.

3.4-Clôtures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4 de la zone AUH), au plan de composition d'ensemble (PA4a), au plan paysager (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

a)- en bordure des voies internes ouvertes à la circulation automobile :

Les clôtures seront constituées par une haie horticoles libre formant écran, d'une hauteur de 1,50 m maximum et d'une largeur de 1,00 m comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs et qui pourra être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné à l'arrière de la haie.

Pour la constitution de cette haie, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.

b)- pour la limite Est des lots 1 et 24, la limite Nord des lots 24 et 50 et la limite Ouest des lots 50 et 51, se référer au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

c)- Pour les autres limites, se référer au PLUi joint en annexe article « 3.4-Clôtures en limites séparatives »

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 6 de la zone AUH) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, mobilier urbain, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 5 (stationnement).

Pour l'ensemble des lots, les accès véhicules aux lots sont imposés, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a), à l'exception du lot 44 où l'accès automobile est seulement préconisé.

Pour l'îlot, l'accès automobile est interdit en certains endroits.

Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot.

Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à l'aire de stationnement non close sur rue telle que définie à l'article « 5-stationnement » du présent règlement.

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 7 de la zone AUH) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

A)-Eau

Tout bâtiment à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

B)-Assainissement

a) Eaux usées :

Toute installation ou construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

b) Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

En cas de demi-niveau, le concepteur devra s'assurer des possibilités de raccordement aux réseaux eaux pluviales et eaux usées.

C)-Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité