

Département de la Mayenne

Commune de LOUVIGNE

Le Clos du Prieuré / Rue du Petit Ormeau



Lotissement « Le Saint Aubin »

- MODIFICATIF n°2 -

REGLEMENT

Dressé, le 28/04/2023, 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 20516

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE.....	3
PROPRIETE.....	3
REGLE D'URBANISME.....	3
SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE 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	8
ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT.....	11
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	12
ARTICLE 6 – DESSERTTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	12
ARTICLE 7 – DESSERTTE PAR LES RESEAUX.....	12
ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL.....	13
ARTICLE 9 - NOTAIRE.....	13

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « Le Saint Aubin », projetée par la Société SOFIAL, sur un terrain situé au Nord du Bourg de la Commune de LOUVIGNE, le long de la Route de LAVAL (D131).

PROPRIETE

Les parcelles cadastrées Commune de LOUVIGNE, section A n°143, 144, 1353 et 1617 sont en cours d'acquisition par la Société 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 zone 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.

Afin de pouvoir être instruits, les dossiers de permis de construire des constructions qui seront déposés sur les lots du lotissement devront être visés par l'Architecte désigné par le Lotisseur (Jean-François THELLIER – Agence THELLIER Architecture).

L'Architecte sera chargé de veiller au respect des règles d'urbanisme imposées dans les différentes pièces du présent dossier de permis d'aménager et à la concordance des projets de construction avec le Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères (noté CPAP) qui sera remis à chaque acquéreur lors de la commercialisation des lots du lotissement.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE 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) et au CPAP

1.1-Destinations et sous-destinations

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

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) et au CPAP

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) et au CPAP

Le présent lotissement comportera 30 lots numérotés de 1 à 30 inclus.

L'opération sera réalisée en trois tranches de travaux :

La 1ère tranche sera constituée des lots 1 à 9 inclus et du lot 30.

La 2ème tranche sera constituée des lots 10, 11, des lots 21 à 27 inclus et du lot 29.

La 3ème tranche sera constituée des lots 12 à 20 inclus et du lot 28

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), au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a) et au CPAP

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 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), au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a) et au CPAP

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 Route de LAVAL (D131) située en limite Est des lots 16, 17, 26, 27 et 28.

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 devront être implantées avec un recul minimum de 1 mètre par rapport à ces espaces communs en dehors des espaces verts et des cheminements piétons (autres que les trottoirs), le long desquels, elles pourront être implantées à l'alignement.

L'implantation des constructions principales, devra se faire en dehors des zones non aedificandi représentées sur certains lots, se reporter à la pièce PA4a.

Le sens d'orientation de la façade la plus longue du volume principal de la construction principale est imposé sur l'ensemble des lots, à l'exception des lots 26 à 28 inclus. Deux possibilités d'orientation sont systématiquement proposées. Il pourra être retenu l'une ou l'autre des possibilités.

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), au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a) et au CPAP

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 24, 25 et 26 inclus 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 règles d'implantation des constructions par rapport à ces limites sont définies ci-dessous et devront respecter le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) et les règles définies à l'article 2.5 du présent règlement.

a)-Constructions principales

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

Les constructions principales pourront être implantées sur la ou les limites interlot, ou en retrait de 1,50 mètres minimum par rapport à ces limites, se reporter à la pièce PA4a.

b)-Bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire

Car-port

Il sera autorisé la réalisation d'un 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.

Abri 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.

Piscine

Elle pourra être implantée 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 automobiles 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 20m² maximum.

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

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) et au CPAP

2.4-Emprise au sol

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

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) et au CPAP

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) et au CPAP

3.1-Volume et terrassement

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

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.

3.2-Toitures

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

3.3-Façades

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

3.4-Clôtures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4 de la zone AUH) au plan projet voirie / espaces verts (pièce PA4c), à l'annexe au règlement (pièce A2) et au CPAP

Pour la constitution des haies en limite de lot, les Acquéreurs devront choisir dans la liste de végétaux définie par le Lotisseur en Annexe A2.

3.4.1-Clôtures en façade des voies internes au lotissement ouvertes à la circulation automobile et en façade de la Route de LAVAL (D31)

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4-« clôture sur rue et emprise publique » de la zone AUH), au plan projet voirie / espaces verts (pièce PA4c), à l'annexe au règlement (pièce A2) et au CPAP

Les clôtures seront constituées par une haie arbustive 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 (coté propriété privée).

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

3.4.2-Clôtures en limite Nord des lots 4 à 6 inclus et 10 à 16 inclus (frange paysagère)

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4-« clôture en limite séparative » de la zone AUH), au plan projet voirie / espaces verts (pièce PA4c), à l'annexe au règlement (pièce A2) et au CPAP

Les clôtures seront constituées par une haie arbustive formant écran, d'une hauteur de 1,80 m maximum et par la plantation en retrait de quelques sujets de haut-jet. La largeur de l'ensemble sera de 5,00 m comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs (voir coupe AA' du plan PA4c).

La haie arbustive sera implantée à 0,80m minimum de la limite, et pourra être doublée ou non d'un grillage positionné à l'arrière de la haie (coté propriété privée).

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

3.4.3-Clôtures pour les autres limites

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4-« Clôture en limite séparative » de la zone AUH), au plan projet voirie / espaces verts (pièce PA4c), à l'annexe au règlement (pièce A2) et au CPAP

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) et au CPAP

3.6-Intégration des réseaux

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

3.7-Intégration des collecteurs de déchets

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (de la zone AUH), à l'article 18 du cahier des charges (Pièce A3) et au CPAP

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) et au CPAP

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) et au CPAP

4.2-Traitement des espaces libres

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4.2 de la zone AUH), au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) et au CPAP

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

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

Il devra être réalisé sur chaque lot à l'exception du lot 28, une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra respecter les dimensions indiquées sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a), pour la réalisation de celle-ci. 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), au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a) et au CPAP

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).

Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots se reporter au plan de composition (pièce PA4a).

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), au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c) et au CPAP

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.

Pour assurer un raccordement gravitaire des Eaux Usées vers la boîte de branchement des lots 4 à 6 inclus et 10 à 16 inclus, les Acquéreurs devront se reporter à la côte du fil d'eau indiquée sur le plan EU-EP (pièce PA8a).

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.

Pour assurer un raccordement gravitaire des Eaux Pluviales vers la boîte de branchement des lots 4 à 6 inclus et 10 à 16 inclus, les Acquéreurs devront se reporter à la côte du fil d'eau indiquée sur le plan EU-EP (pièce PA8a).

Les Acquéreurs des lots auront l'obligation de réaliser, à leur charge, un ouvrage permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales d'un volume minimum de 2m³ (se reporter au programme des travaux (PA8c)).

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 7 250m²,

soit 235 m² de surface de plancher pour les lots < à 600 m².

soit 285 m² de surface de plancher pour les lots > à 600 m².

ARTICLE 9 - NOTAIRE

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

Fait à CHANGE, le 28 Avril 2023

Auteur du Projet

SELARL Kaligeo



Représentée par

Franck LE BOULANGER,

Géomètre-Expert-Foncier Associé