

Département de la Mayenne

Commune de L'HUISSERIE

Lieu-dit « La Chevalerie » / Route de LAVAL



Lotissement « Les Vergers »

REGLEMENT

Dressé le 26 Octobre 2020 par

kaligeo
Géomètres-Experts
Urbanisme & VRD

Dossier n° 20462

Parc Tertiaire Cérés – 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, 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.....	10
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	11
ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	11
ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	11
ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL.....	12
ARTICLE 9 - NOTAIRE.....	12

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « Les Vergers », projetée par la Société SOFIAL, sur un terrain situé à l'Est du bourg, le long de la Route de LAVAL.

PROPRIETE

La parcelle cadastrée section AH n°47p est 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 UB, secteur UB2 : Zone urbaine d'extension récente dans les autres communes de l'agglomération.

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, 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 UB, secteur UB2)

1.1-Destinations et sous-destinations

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.1 de la zone UB, secteur UB2)

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 UB, secteur UB2)

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 UB, secteur UB2)

Le présent lotissement comportera 28 lots numérotés de 1 à 28 inclus et d'un îlot destiné à la réalisation de 4 logements.

***L'îlot fera l'objet d'une demande de permis de construire groupé.
Le permis de construire d'ensemble vaudra division parcellaire.***

Les lots et l'îlot 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 UB, secteur UB2) 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 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 UB, secteur UB2) 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 le chemin rural n°10 situé en limite Nord des lots 5 à 13 inclus et la Route de LAVAL située au Sud de l'îlot et des lots 16 à 21 inclus.

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 de la zone non aedificandi représentée sur certains lots, se reporter à la pièce PA4a (hachures bleues).

Pour les lots 17 à 20 inclus et 23 à 26 inclus, 50% minimum du linéaire de la façade principale de la construction principale doit être implanté dans la bande d'accroche définie sur ces lots.

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 UB, secteur UB2) 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 Ouest de l'îlot et des lots 1 à 5 inclus et la limite Est des lots 13 à 15 inclus seront 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 UB, secteur UB2) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

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, tout en respectant la zone non aedificandi définie sur certains lots, se reporter à la pièce PA4a (hachures bleues).

Sur l'ensemble des lots à l'exception de l'îlot et des lots 4, 5, 13, 16, 17 et 25, tout ou partie d'une façade de la construction principale doit être implantée en respectant la ligne d'accroche définie sur certaines limites interlots (le sens de la flèche indique le lot concerné).

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 35m² 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 UB, secteur UB2)

2.4-Emprise au sol

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.4 de la zone UB, secteur UB2)

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 UB, secteur UB2)

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 UB, secteur UB2)

3.1-Volume et terrassement

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.1 de la zone UB, secteur UB2)

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 UB, secteur UB2)

3.3-Façades

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.3 de la zone UB, secteur UB2)

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 UB, secteur UB2)

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 de la voie interne au lotissement ouverte à la circulation automobile et en bordure des emprises publiques (limite Nord des lots 5 à 13 inclus et la limite Sud de l'îlot et des lots 16 à 21 inclus)

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4-« clôture sur rue et emprise publique » de la zone UB, secteur UB2), au plan projet voirie / espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

Pour la limite Sud de l'îlot et des lots 16 à 21 inclus, une haie champêtre sera plantée en domaine privé par le Lotisseur.

Pour la constitution de cette haie, le Lotisseur assurera :

- la mise en place d'un paillage biodégradable,***
- la plantation d'une haie arbustive (se reporter au plan PA4c).***

Les Acquéreurs seront responsables de l'entretien de cette haie et devront, à l'expiration du délai de garantie de reprise qui pourrait être accordé par le fournisseur, en assurer la pérennité.

La pose d'un grillage, s'il est envisagé, sera réalisé par l'Acquéreur. Ce grillage devra conformément à l'article 3.4 de la zone UB du PLUi se situer en arrière de la haie (côté de la propriété).

3.4.2-Clôtures en limites séparative, interlot et en bordure des espaces communs autres que la voie automobile interne

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4-« Clôture en limite séparative » de la zone UB, secteur UB2), au plan projet voirie / espaces verts (pièce PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

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 UB, secteur UB2)

La pose des panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires devra s'intégrer dans la couverture du bâtiment (la pose en surépaisseur étant interdite), sauf dans le cas de toiture-terrasse.

3.6-Intégration des réseaux

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.6 de la zone UB, secteur UB2) 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 UB, secteur UB2) 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 UB, secteur UB2)

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 UB, secteur UB2)

4.2-Traitement des espaces libres

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4.2 de la zone UB, secteur UB2) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 5 de la zone UB, secteur UB2) 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.

Ces formes imposées ne concernent pas les lots 4, 5 et 13, pour lesquels les dimensions restent libres.

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 UB, secteur UB2) 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).

Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots à l'exception des lots 17 et 26 où celui-ci est préconisé et interdit à certains endroits, se reporter au plan de composition (pièce PA4a).

L'accès à l'îlot est interdit à certains endroits, 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 UB, secteur UB2) 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

La surface de plancher maximale retenue sur l'opération sera de 6 400m²

La surface de plancher maximale affectée par lot sera de 200m².

La surface de plancher maximale affectée à l'ilot sera de 800m².

ARTICLE 9 - NOTAIRE

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

Fait à CHANGE, le 26 Octobre 2020

**LE LOTISSEUR
SOFIAL**



GROUPE LELIEVRE
Agence Commerciale
1 rue Charles Fabry
72013 LE MANS CEDEX 2
Tél. 02 43 43 79 60 - Fax 02 43 43 79 61
SAS au capital de 2 100 000 €
RCS Paris B 392 042 040

**Présidée par la
SAS GROUPE LELIEVRE
Représentée par
Michel LELIEVRE**

**SELARL Kaligeo
Auteur du Projet**



**Représentée par
Franck LE BOULANGER
Géomètre-Expert-Foncier Associé**