Département de la Sarthe

Commune de MONTFORT-LE-GESNOIS

Lotissement LE DOMAINE DES ROSES

Projet de lotissement de 31 lots + 1 lot social

Présenté par SOFIAL – Lelièvre-Immobilier

---

11 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT (PA10)

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement. Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement située rue de la Montrolière. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de MONTFORT-LE-GESNOIS.
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 ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ADHÉSION AUX PRÉSENTES

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 remis à chaque acquéreur de lot.
Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, 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 AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT

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.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur en mairie de MONTFORT-LE-GESNOIS.

CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil d'opérations dont l'affectation dominante est l'habitat et pouvant comprendre des constructions à usage d'équipement collectif, commercial, de bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du PLUi.

DIVISION DU TERRAIN

LOT	Surface en m²	Nombre maximal de logements autorisés	Surface au sol maximale autorisée	Surface de plancher maximale autorisée
1	506	1 à 2	140	280
2	506	1 à 2	140	280
3	482	1 à 2	140	280
4	390	1 à 2	110	220
B	704	2 à 3	240	480
C	704	2 à 3	240	480
9	445	1 à 2	120	240
10	445	1 à 2	120	240
11	445	1 à 2	120	240
12	445	1 à 2	120	240
13	445	1 à 2	120	240
14	522	1 à 2	150	300
15	550	1 à 2	150	300
16	343	1 à 2	100	200
17	343	1 à 2	100	200
18	379	1 à 2	110	220
19	475	1 à 2	140	280
20	350	1 à 2	100	200
21	345	1 à 2	100	200
22	375	1 à 2	110	220
23	500	1 à 2	140	280
24	500	1 à 2	140	280
25	500	1 à 2	140	280
26	500	1 à 2	140	280
27	330	1 à 2	100	200
28	343	1 à 2	100	200
29	343	1 à 2	100	200
30	343	1 à 2	100	200
31	383	1 à 2	110	220
32	350	1 à 2	100	200
33	328	1 à 2	100	200
A	974	1 à 6	420	840
TOTAL	14 593		4 360	8 720

Il est à noter que les surfaces ci-dessus sont des surfaces projets. Les surfaces définitives seront mesurées lors du bornage des lots.

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

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil d'opérations dont l'affectation dominante est l'habitat et pouvant comprendre des constructions à usage d'équipement collectif, commercial, de bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du PLUi.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Se reporter aux articles 1 et 2 du PLUi.

Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

En complément de l'article 2 du PLUi, seront autorisés :

Les constructions à usage d'habitat individuel, à condition toutefois :

- Qu'il ne soit réalisé pas plus de 2 logements par lot,
- Qu'il ne soit réalisé pas plus de 3 logements par lot pour les lots B et C,
- Que ces constructions ne disposent pas de garage ni d'entrepôts aménagés en sous-sol,
- Que le plancher du rez-de-chaussée ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable. Exceptionnellement, si le terrain naturel présente une pente supérieure à 5 %, la construction devra s'adapter au relief et le plancher du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 1,00 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
- Que le projet de construction respecte la végétation repérée sur le plan de composition d'ensemble.
- Que chaque lot soit pourvu d'un dispositif de gestion des eaux pluviales comprenant au minimum un fossé ou un bassin d'infiltration.

Article 3 – Accès et voiries

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicule par parcelle (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée et si il n'impacte pas le nombre de place de stationnement sur l'emprise publique).
Les accès aux lots se feront par les voies créées dans le cadre de l'opération et dans le respect des prescriptions du plan de composition d'ensemble.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Se reporter aux dispositions générales du PLUi.
De plus, chaque acquéreur aura l'obligation de prévoir un dispositif de gestion intégrale des eaux pluviales sur son lot.

Article 5 – Caractéristique des terrains

Se reporter aux dispositions générales du PLUi.

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

Se reporter à l'article 4 du PLUi.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter à l'article 5 du PLUi.
Ces dispositions ne s'appliquent que pour les limites avec les parcelles riveraines.

A l'intérieur de l'opération :
Les constructions doivent être édifiées dans le respect du plan de composition d'ensemble. Elles devront se conformer aux zones constructibles et indications particulières indiquées.

Les abris de jardin dissociés de la construction principale ou du garage devront respecter le principe d'implantation figuré au plan avec un retrait minimum de 2,00 m par rapport aux limites séparatives.

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

Néant.

Article 9 – Emprise au sol des constructions

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, l'emprise au sol des constructions (projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) ne doit pas représenter plus de 50 % de la surface de la parcelle.

Article 10 – Hauteur maximale

Se reporter à l'article 7 du PLUi.

Article 11 – Aspect Extérieur des Constructions

Se reporter à l'article 8 du PLUi.

Article 12 – Stationnement

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

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel :
2 places de stationnement par logement.
- Chaque acquéreur d'un lot libre devra aménager sur sa parcelle une aire de manœuvre de 5mx5m. Cette emprise devra être aménagée de telle sorte elle puisse être réalisée en liaison directe avec la voirie.

Pour les lots libres de constructeurs destinés à la construction mixte habitation/activité libérale ou de service :
2 places de stationnement par logement.

Article 13 – Espaces Verts

Se reporter à l'article 9 du PLUi.
Les haies monospécifiques telles que les tuyas ou les lauriers sont interdites.
En périphérie des lots, seules les haies bocagères composées d'espèces locales sont acceptées (aubépine, cornouiller, lilas, groseiller, fusains, noisetier, charmille…).

Lots 18 à 26 :

Les acquéreurs des lots 18 et 19 devront planter une haie champêtre (noisetier, charmille…) en limite ouest de la parcelle, le long de la bande de terrain réservée.

Les acquéreurs des lots 23 à 26 devront planter une haie champêtre (noisetier, charmille…) en limite sud de la parcelle, le long de la bande de terrain réservée.