

RÉGLEMENT

Lotissement à Guécélard (72)



SAS SOFIAL
1 rue Charles Fabry
72013 LE MANS cedex 2



Version initiale : Janvier 2024

PA10 - RÉGLEMENT

Sommaire règlement

PERMIS D'AMÉNAGER

- | | |
|---|--|
| 1. Champ d'application | 9. Implantation des constructions |
| 2. Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction | 10. Esthétique générale, volumes et matériaux des constructions |
| 3. Caractéristiques des terrains | 11. Espaces libres et plantations |
| 4. Desserte par les réseaux | 12. 12- Servitudes diverses |
| 5. Collecte des déchets recyclables et ménagers | Annexe I- Palette végétale |
| 6. Accès et stationnement | Annexe II- Recommandations sur les eaux pluviales |
| 7. Emprise au sol des constructions | Annexe III- Répartition de la surface de plancher maximale par lot |
| 8. Hauteur des constructions | |



1. Champ d'application

Les acquéreurs des lots devront se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur au moment du dépôt de leur demande d'autorisation d'urbanisme (Permis de Construire construction ou extension, Permis de Construire Modificatif, Déclaration Préalable de travaux, ...).

Ces règles sont complétées par des règles particulières figurant au règlement graphique (PA10-1) et par les règles écrites ci-après.

2. Types d'occupation et d'utilisation des sols, possibilités de construction

L'opération est destinée principalement à l'habitat et aux occupations du sol compatibles avec l'habitat.

Elle se compose de :

- 1 macrolot destiné à la construction de 4 logements aidés,
- 30 lots destinés à la construction de maisons individuelles.

3. Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques principales des parcelles sont indiquées sur le plan de composition. Les cotes et superficies sont approximatives et seront précisées après bornage par un géomètre-expert.

Les surfaces de plancher maximales autorisées par lot sont réglementées par le tableau de répartition des surfaces en annexe II du présent règlement.

4. Desserte par les réseaux

Toute construction devra être raccordée en souterrain aux réseaux réalisés dans le cadre de l'aménagement du lotissement (les modalités de raccordement sont précisées dans les plans et programme des travaux, joints au présent dossier).

Toute modification de la situation des branchements à la demande des futurs propriétaires sera exécutée sous réserve des accords des concessionnaires aux frais exclusifs des propriétaires concernés.

Les raccordements aux différents réseaux devront être exécutés conformément aux règlements généraux et particuliers, propres aux gestionnaires de réseaux. Ces raccordements devront faire l'objet d'une vérification par les services gestionnaires lors de leur exécution.

Assainissement des eaux pluviales

Les eaux pluviales provenant des parcelles seront gérées individuellement à la parcelle au moyen d'ouvrages d'infiltration adaptés au terrain et au projet de construction, réalisés aux frais et sous la responsabilité des futurs propriétaires, chacun en ce qui les concerne.

La nature et le dimensionnement des ouvrages seront définis en fonction des prescriptions du dossier de Déclaration au Titre du Code de l'Environnement Art. L.214-I à VI

Le dispositif choisi figurera dans la demande de permis de construire.

Assainissement des eaux usées

Le raccordement de chaque lot au réseau d'eaux usées se fera au droit du lot à partir de la sortie amont de la boîte de branchement posée par le

lotisseur. Aucun autre raccordement supplémentaire sur ce regard ne sera admis. Chaque acquéreur est tenu de vérifier l'altimétrie de son branchement afin d'adapter son projet en conséquence.

Eau potable, Electricité et télécom

Les acquéreurs sont tenus de se raccorder aux amorces de branchements réalisés au droit de leur lot. Les emplacements des coffrets et citeaux de branchement sont indicatifs et pourront être modifiés pour des raisons techniques en phase travaux.

Tous les lots seront raccordés aux réseaux souterrains réalisés à l'intérieur de l'opération. Le raccordement des constructions à l'intérieur des lots se fera obligatoirement en souterrain.

5. Collecte des déchets recyclables et ménagers

La collecte des déchets recyclables et ménagers sera assurée sur l'ensemble du quartier selon les prescriptions de la collectivité en charge de ce service.

Tous les logements devront s'équiper de bacs individuels.

Chaque acquéreur prévoira sur sa parcelle une aire de stockage de ses bacs de collecte/stockage, aire technique intégrée à l'aménagement de sa parcelle (ou à sa construction).

Dans le cas où un lot libère accueillerait plusieurs logements, chaque logement devra disposer d'une aire de stockage comme décrit ci-dessus.

PA10 - RÈGLEMENT

6. Accès et stationnement

Accès aux lots

Pour tous les lots, les emplacements des accès aux lots sont imposés conformément au plan de composition (PA4) et au règlement graphique (PA10-1).

Dans tous les cas, les accès privatifs seront aménagés sans porter préjudice aux branchements particuliers du lot, aux éléments de réseaux ou tous autres aménagements créés sur les espaces communs.

Accès piétons

Lorsque la topographie, la position des stationnements, des ouvrages de branchements, des candélabres et des plantations le permettent, des accès piétons pourront être ouverts sur les circulations douces du lotissement. Leur largeur sera limitée à 1,20 m.

Espaces non clos et stationnements

Pour tous les lots, un espace non clos de dimensions 5m x 5m minimum (largeur x profondeur) devra être réalisé pour chaque logement au niveau de l'accès au lot conformément au plan de composition et au règlement graphique, de manière à permettre le stationnement d'au moins 2 véhicules et éviter le stationnement sur l'espace public.

Les espaces non clos seront réalisés en matériaux permettant l'infiltration des eaux de pluie et de finition non dispersible.

Cet espace devra rester non clos mais peut être couvert pour protéger les véhicules des intempéries (carport).

Dans ce cas, l'abri devra être une structure légère en bois brut ou en bois de teinte naturelle d'une hauteur maximale de de teinte naturelle d'une hauteur maximale de 3,50 mètres.

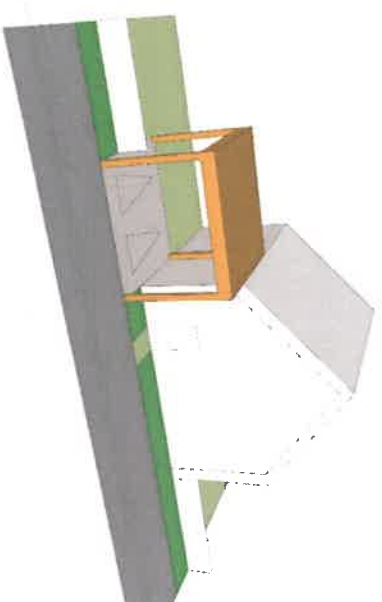
La couverture sera à faible pente et cachée derrière un bandeau périphérique pour ne pas être visible depuis l'espace public. Dans le cas d'utilisation de bac acier pour la couverture, celui-ci devra être de teinte ardoise.

Ces carports pourront être le support de panneaux solaires.

L'ensemble des prestations nécessaires à la réalisation de cet espace (structure et revêtement de sol, abri) est à la charge de chaque acquéreur.

Les éventuels portails seront positionnés à l'arrière de l'espace non clos.

Principe de carport sur espace non clos :



7. Emprise au sol des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

8. Hauteur des constructions

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

PA10 - RÉGLEMENT

9. Implantation des constructions

Limites sur voies et espaces communs/publics

Les constructions devront se conformer aux règles de recul présentées dans le règlement graphique (PA10-1).

En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10-1), les constructions devront être implantées :

Soit en limite sur voie ou espace commun/public,

Soit en respectant un recul d'au moins 2 mètres.

Règles complémentaires concernant les annexes*

Les annexes* ne pourront être implantées dans une bande comprise entre la limite sur la voie interne et la façade de la construction principale la plus proche de cette limite (schémas de principe ci-dessous). Si la parcelle est bordée par plusieurs voies, la règle s'appliquera par rapport à la voie la plus importante.



Les annexes sont interdites dans les emprises rouges

* Définition de « Annexe » (source: lexique national d'urbanisme) :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Limites séparatives

Les constructions devront se conformer aux règles de retrait présentées dans le règlement graphique (PA10-1).

Sont considérés comme « abris de jardin » les annexes d'une emprise au sol maximale de 12 m² et dont la hauteur n'excède pas 3 mètres.

En l'absence d'indications particulières sur le règlement graphique (PA10), les constructions devront être implantées :

- Soit en limite séparative,
- Soit en respectant un retrait d'au moins 2 mètres

10. Esthétique générale, volumes et matériaux

Constructions

Tout projet de construction devra être étudié de manière à assurer une bonne intégration paysagère.

De manière générale, il est recommandé aux acquéreurs de concevoir leurs projets en intégrant autant que possible la végétation intéressante existante.

Les constructions devront présenter des volumes simples, une certaine compacité et éviter la multiplication des décroches sur les façades.

L'emploi brut de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, ...) et l'utilisation de matériaux de fortune sont interdits.

Les différences de teintes ou de matériaux sur une même façade sont autorisées uniquement si elles correspondent à des différences de volumes ou des variations de matériaux. Les « bandeaux » d'une couleur différente de celle de la teinte principale sont interdits pour éviter l'effet de « rayures ».

Abris de jardin

Les abris de jardin devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage du quartier. Les teintes criardes et les matériaux de fortune sont interdits.

PA10 - RÉGLEMENT

10. Esthétique générale, volumes et matériaux (suite)

Clôtures

Afin de proposer à tous un quartier de qualité, intégré au paysage, et soucieux de l'environnement, l'accent est mis sur le végétal et les matériaux naturels.

La palette végétale en annexe 1 du règlement liste les essences imposées.

Sont interdits en limites le thuya (et conifères similaires), le laurier palme, les bambous de toute nature mais aussi les plantations monospécifiques à variétés exotiques

De manière générale, la réalisation de clôtures n'est pas obligatoire.

La hauteur de l'ensemble mur-bahut + clôture ne pourra dépasser 1,50 mètres.

Le long des espaces verts de l'opération

Si des clôtures sont réalisées, elles seront composées :

- Soit d'une haie basse d'essences locales adaptées d'une hauteur maximale de 2 mètres.
- Soit d'un grillage de type grillage gibier de couleur grise d'une hauteur maximale de 1,50 mètres sur poteaux bois de section carrée 9cm x 9cm implanté à la limite sur voie. Dans ce cas, le grillage sera obligatoirement doublé d'une haie basse d'essences locales adaptées d'une hauteur maximale de 2 m.

Limites séparatives entre les lots créés

Il est fait application de la réglementation en vigueur.

Le long de la voie interne et des espaces communs de l'opération

Si des clôtures sont réalisées, elles seront composées impérativement :

- D'un mur-bahut d'une hauteur comprise entre 0,40 m et 0,60 m et dont la teinte s'harmonisera avec les teintes des constructions environnantes,
- Et d'une haie basse (conformément à la palette végétale en Annexe I du présent règlement) d'une hauteur maximale de 2 mètres plantée à l'arrière du mur-bahut.

Le mur-bahut pourra être surmonté d'un dispositif de clôture à claire-voie en bois de teinte naturelle ou d'un grillage de type grillage gibier de couleur grise sur poteaux bois de section carrée 9cm x 9cm implanté à la limite sur voie. Tous les autres types de clôtures sont interdits.

Le long des limites séparatives avec les habitations voisines de l'opération

Les acquéreurs des lots ont l'obligation de planter une haie bocagère le long de la limite (conformément à la palette végétale en Annexe I du présent règlement) et de veiller à son bon entretien. Si la pose d'une clôture est envisagée en complément, se référer à la règle du PLU en vigueur sur les clôtures.

Le long des limites séparatives avec l'espace agricole / naturel (parcelles AR 15, 33 et 43)

Les acquéreurs des lots ont l'obligation de planter une haie bocagère le long de la limite (conformément à la palette végétale en Annexe I du présent règlement) et de veiller à son bon entretien. Si la pose d'une clôture est envisagée en complément, celle-ci devra être un grillage souple d'une hauteur maximale de 1,50 m et positionné à l'arrière de la haie côté construction.

PA10 - RÉGLEMENT

11. Espaces libres et plantation

Il est fait application de la réglementation en vigueur au moment de l'obtention du permis d'aménager.

Rappel de l'article 671 du code civil (1er alinéa) : « Il n'est permis d'avoir des arbres, arbrisseaux et arbustes près de la limite de la propriété voisine qu'à la distance prescrite par les règlements particuliers actuellement existants, ou par des usages constants et reconnus et, à défaut de règlements et usages, qu'à la distance de deux mètres de la ligne séparative des deux héritages pour les plantations dont la hauteur dépasse deux mètres, et à la distance d'un demi-mètre pour les autres plantations. »

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de conserver autant que possible les haies bocagères existantes, de veiller à leur bon entretien et, le cas échéant, de les restaurer.

Globalement, les essences choisies devront être locales et variées.

Les installations techniques susceptibles de nuire à l'aspect des lieux (collecte des eaux pluviales, ...) seront intégrées à l'aménagement paysager ou à la construction.

12. Servitudes diverses

Servitude de passage public

Les espaces collectifs (voies, circulations piétonnes, espaces verts...) sont grevés d'une servitude de passage public. Ceci s'applique tant aux usagers de l'opération qu'aux usagers extérieurs au lotissement.

Servitude de réseaux

Certains lots pourront être grevés d'une servitude d'implantation de bornes ENEDIS, si nécessaire à la distribution générale d'énergie électrique du lotissement.

Servitude de jonction de voirie et raccordement de réseaux

Les acquéreurs des lots ne pourront s'opposer à de nouvelles jonctions routières qui s'imposeraient du fait de la nécessité d'urbanisation future ou de l'amélioration de la circulation, à travers les voies et les espaces libres existants ou futurs.

L'aménageur se réserve, tant pour lui que pour toute personne physique ou morale qui le substituerait, le droit d'utiliser les voies, ouvrages et réseaux du lotissement pour la desserte de tout aménagement ou de construction existants ou futurs sur les terrains contigus.

Cette réserve s'applique notamment à la voirie interne et aux divers réseaux et équipements du projet prévus dans l'arrêté de permis d'aménager et dans les documents annexes.

PA10 - RÉGLEMENT

Annexe I – Palette végétale

Les sondages du site géotechnique révèlent une tendance sableuse des terres en place (sableux à argilo-sableux). Les palettes végétales sont conçues pour s'adapter à ce sol à tendance sableuse en limitant les apports de terre végétale extérieure. Cependant, si des apports sont fait, d'autres espèces végétales, locales uniquement, peuvent être plantées en complément.

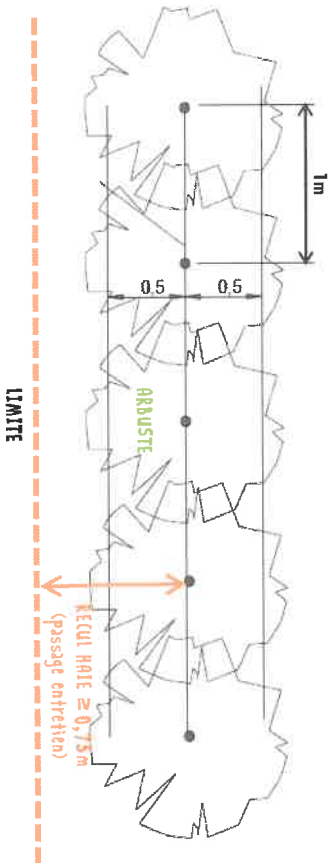
PALETTE VÉGÉTALE DES HAIES BASSES

Essences arbustives et cépées

Abelia x grandiflora - Abelia à grandes fleurs
Aronia arbutifolia - Aronie à feuilles d'arbutier
Colutea arborescens - Bagueaudier commun
Ligustrum vulgare - Troène commun
Osmanthus decorus - Osmanthe du Caucase
Ulex europaeus - Ajonc d'Europe
Cornus mas - Cornouiller sanguin
Viburnum tinus - Laurier tin



Schéma de plantation obligatoire haie basse



PALETTE VÉGÉTALE DES HAIES BOCAGÈRES PÉRIMÉTRIQUES

Arbustes et cépées

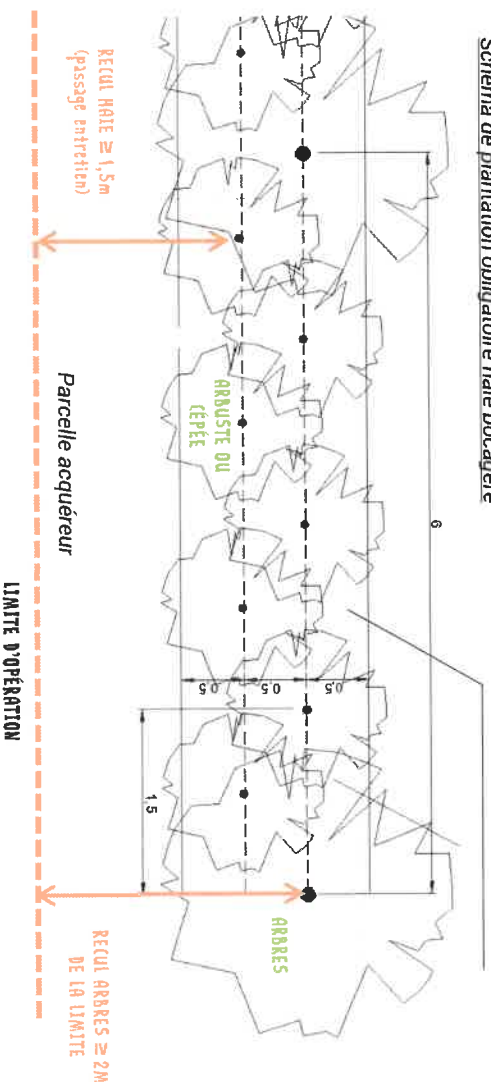
Colutea arborescens - Bagueaudier commun
Ligustrum vulgare - Troène commun
Ulex europaeus - Ajonc d'Europe
Cornus mas - Cornouiller sanguin
Viburnum tinus - Laurier tin

Arbres

Alnus incana - Aune blanc
Betula pendula - Bouleau pendant
Fagus sylvatica - Hêtre commun
Sorbus aucuparia - Sorbier des oiseaux
Sorbus aria - Alisier blanc
Sorbus torminalis - Alisier torminal
Populus alba - Peuplier blanc



Schéma de plantation obligatoire haie bocagère



Haie sur deux rangs
Distance inter-rang = 0.5m
Distance entre deux plants par rang = 1.5m
1 arbres tous les 6m de haie

PA10 - RÉGLEMENT

Annexe II – Recommandations sur les eaux pluviales

L'eau de pluie : n'en perdons pas une goutte !

Au fond du jardin

En cas de pluies fortes, l'eau est retenue dans les parties basses du jardin grâce à un petit modèle de terre. La fine couche d'eau s'infiltre dans l'herbe. Dans les heures suivant une forte pluie, le sol peut alors être spongieux.

Dans le potager

Le sol, plein de vie, composté ajouté et au paillage le protégeant, est très perméable et peut absorber beaucoup d'eau.

Dans les creux naturels

Le terrain légèrement creux à cet endroit capte plus d'eau, rendant la pelouse plus verte.

Eviter de polluer l'eau

Les produits de démaquillage des toits et murs sont toxiques pour les plantes, les animaux aquatiques et s'accumulent dans mon puits.

- Je traite mon toit le moins souvent possible.
- Après traitement, je déconnecte le récupérateur d'eau pour les prochaines pluies.

Sous le paillage

Le paillage avec les résidus végétaux du jardin (tonnes, feuilles mortes, tiges) permet le développement de la vie du sol qui favorise ainsi l'infiltration.

Contre le mur

Le réservoir récupère l'eau de pluie pour l'arrosage. Quand il est plein, il se déverse vers le mur de terre qui retient l'eau le temps qu'elle s'infiltre.

Dans un massif de fleurs

La forme creuse du massif permet de retenir l'eau qui s'infiltre dans les prochaines 24h. Le système retenant de la végétation augmente la perméabilité.

Sous la brique

La grave drainante : Sous le sol poreux, ou avec une gouttière s'écoulant dedans, l'eau est retenue dans un massif drainant. Cet espace de rétention en gravier, entouré d'un géotextile laisse l'eau s'infiltre dans le sol.

Sur l'espace public

La noue publique capte les eaux de la route et du trottoir et remplace les caniveaux grâce à une végétation adaptée. La végétation poussera mieux et rafraîchira la rue.

Dans les allées perméables

L'allée perméable laisse l'eau s'infiltre dans le sol. **Attention** ce sol infiltre également les produits détergeants.

- Je privilégie alors les méthodes alternatives comme l'eau chaude.

Contre le mur

Le réservoir récupère l'eau de pluie pour l'arrosage. Quand il est plein, il se déverse vers le mur de terre qui retient l'eau le temps qu'elle s'infiltre.

PA10 - RÉGLEMENT

Annexe II – Recommandations sur les eaux pluviales (suite)

Quelques exemples...



Une fois le réservoir rempli, l'eau est dirigée vers un massif de fleurs creux qui absorbe les surplus.



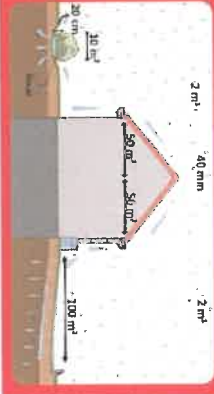
En cas de fortes pluies, les eaux sont retenues dans le bas du jardin. La rétention est prévue pour que l'eau s'infiltre en quelques heures, voire quelques jours exceptionnellement.



Ces nouvelles plates-bandes absorbent les eaux du toit et du canaliveau.

A vos calculatrices !

Exemple de Montreuxault sur Evre
Lien d'une pluie de 40 mm³ débite comme pluie de référence, un toit de 100 m² génère 4 m³ d'eau c'est à dire 4 m³ il faut 2 cm d'eau sur 200 m² ou un espace creux de 20 m² sur 20 cm de profondeur



Des questions que je peux me poser...

Y A-T-IL UN MAJORET D'AMÉNAGEMENT ?

La gestion étant intégrée aux plantations, l'entretien de votre jardin sera sensiblement le même. Dans le cas de l'installation d'un massif creux, elle nécessite une fauche seulement 1 à 2 fois par an. De plus la biodiversité développée par ces nouveaux apports d'eau assurera une protection supplémentaire à vos cultures.

CETTE GESTION RISQUE-T-ELLE D'ÊTRE INESTHÉTIQUE OU DE CHANGER L'AMÉNAGEMENT DE MON JARDIN ?

L'eau est renvoyée au maximum vers des plantations existantes. Les nouveaux aménagements sont intégrés en concertation avec un technicien du CME.

Y A-T-IL DES MAJORET D'AMÉNAGEMENT ?

Non, car la rétention de l'eau est inférieure à 48h.

POURRAI-JE AVOIR DES RISQUES DE GLISSEMENTS DE TERREIN OU D'INSTALLATION DES FONDATIONS ?

Ce risque est peu fréquent et n'est réel que si l'eau est concentrée sur une zone instable ou trop proche d'un bâtiment. Or dans une gestion intégrée, on évite justement de concentrer l'eau pour une meilleure infiltration.

CESS AMÉNAGEMENTS SONT-ILS CHERS ?

Souvent, peu d'aménagements sont nécessaires et il est parfois possible de les faire soi-même. Ainsi, on peut adapter son terrain pour une certaine durée de fourniture.

MON TERRAIN VA-T-IL DEVENIR UNE PISCINE ?

La rétention de l'eau est prévue dans les aménagements pour absorber des pluies fortes et répétées sur des zones maîtrisées. L'eau est retenue sur votre terrain et percole doucement en quelques heures. En moyenne, les ouvrages de gestion intégrée sont inondés 2 jours par an (SRAE 2015).

MON TERRAIN EST-IL CAPABLE DE RETENIR CETTE PLUIE ?

Quel que soit le type de sol, les terrains ont toujours absorbé l'eau. L'eau qui tombe déjà sur votre gazon ne ruisselle pas, c'est la pelouse qui l'absorbe. De nombreuses maisons sont déjà équipées ainsi et révèlent une grande efficacité de ces aménagements même en cas de pluies exceptionnelles. Le seul risque est d'avoir momentanément et occasionnellement quelques centimètres d'eau dans votre jardin.



PA10 - RÈGLEMENT

Annexe III – Répartition de la surface de plancher maximale par lot

Les surfaces maximales autorisées seront réparties selon le tableau ci-contre :

Lot n°	Surface env. en m²	Surface de plancher en m²
Macrolot A	760	500
1	402	200
2	399	200
3	401	200
4	464	200
5	413	200
6	435	200
7	381	200
8	380	200
9	416	200
10	369	200
11	407	200
12	356	200
13	402	200
14	378	200
15	379	200

Remarque : Les surfaces des lots sont indicatives et seront précisées après bornage par le géomètre de l'opération.

Lot n°	Surface env. en m²	Surface de plancher en m²
16	379	200
17	404	200
18	414	200
19	352	200
20	367	200
21	343	200
22	343	200
23	343	200
24	362	200
25	466	200
26	381	200
27	369	200
28	371	200
29	373	200
30	357	200
	12 366	6 500



PA12 - ENGAGEMENT SUR L'ATTRIBUTION DES EQUIPEMENTS COMMUNS

Je soussigné, Monsieur xxx, représentant de ...,
aménageur, m'engage, en qualité de lotisseur,
conformément aux dispositions de l'Article R442-7
du Code de l'Urbanisme :

- A constituer une ASSOCIATION SYNDICALE des
acquéreurs des lots à laquelle seront dévolus la
propriété, la gestion et l'entretien de l'ensemble
des terrains et équipements communs du
lotissement.
- A provoquer la réunion d'une assemblée de
l'association syndicale dans le mois suivant
l'attribution de la moitié des lots ou au plus tard
dans l'année suivant l'attribution du premier lot,
afin de substituer à l'organe d'administration
provisoire de l'association un organe désigné par
cette assemblée.
- A transférer dans le domaine public de la
Commune, la totalité des équipements communs
une fois les travaux achevés, dans le cas où une
convention de rétrocession serait signée avec la
Commune. L'aménageur serait alors dispensé de
la création de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

A

Le

Le maître d'ouvrage

