

Département de la Mayenne

Commune de FORCE

Lieu-dit « la Roseraie »



Lotissement « le Hameau de la Roseraie »

- MODIFICATIF n°2 -

REGLEMENT

Dressé, le 05/10/2022, 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 20382

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
PREAMBULE.....	8
PROPRIETE.....	8
REGLE D'URBANISME.....	8
SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	9
ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	9
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES	10
ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	10
ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	13
ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	15
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT.....	15
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX	16
ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	16
ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	16
ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL	17
ARTICLE 9 - NOTAIRE	17

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « le Hameau de la Roseraie », projetée par la SAS SOFIAL sur un terrain situé au lieu-dit « la Roseraie » sur la Commune de FORCE.

PROPRIETE

Les parcelles section B n° 304 et 311 sont en cours d'acquisition par 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.

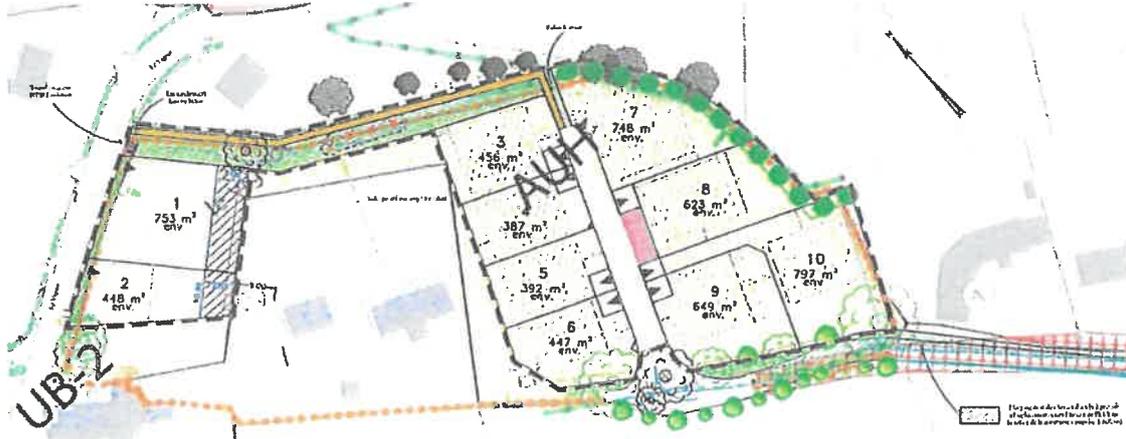
A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en AUH, Zone d'extension à destination principale d'habitat (voir extrait de plan ci-dessous).

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.



(calage projet sur plan de zonage PLUi) source : site Laval Agglomération

20382- SOFIAL - FORCE - Lotissement « le Hameau de la Roseraie » - Extrait du règlement

Zones et secteurs		UH-1/UH-2	Aenr/Nenr
□ Limites de zones et secteurs	AUE	UL	A
AUH	AUL	ULg	Ap
AU-OAPR	UA-1/UA-2/UA-2+/UA-3/UA-3+	UEm	Ah/Nh
UR	UB-1	UEt	Ae/Ne
UB-2		UEc	Ag/Ng
		UEg	Au/Nt
		U-OAPR	Ar/Nr
		N	AUNi
		Np	
		Nc	

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 10 lots numérotés de 1 à 10 inclus.

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 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 le chemin le Vignot situé à l'Ouest de l'opération.

Le chemin d'accès situé hors périmètre, et destiné à être rétrocédé à la Commune, sera à considérer comme une future emprise publique.

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 :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible,
- l'implantation de toutes constructions (hors travaux de clôture et accès aux lots), devra se faire en dehors de la zone non aedificandi définie sur la limite Ouest des lots 1 et 2 (haie arbustive – emprise 1,50 mètres).

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 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.

Les seules limites du projet à considérer comme des limites séparatives seront donc :

- la limite Sud du lot 2,
- la limite Est des lots 1 et 2,
- la limite Ouest des lots 3 à 6 inclus,
- la limite Est des lots 7, 8 et 10,

qui sont confondues avec le périmètre du lotissement, et dont le fond voisin est privatif.

Les limites interlot sont définies dans le présent règlement comme les limites séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement. Les constructions pourront être implantées sur la ou les limites interlot, ou en retrait de 2 mètres minimum 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 constructions principales :

- Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible,
- pour les lots 1 et 2, l'implantation des constructions principales, devra se faire en dehors des zones non constructibles représentées sur les lots (hachures bleues).

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

- pour les lots 7, 8 et 10, l'implantation des bâtiments annexes, devra se faire en dehors de la zone non constructibles représentée sur les lots (haie bocagère – emprise 3 mètres).
- pour les lots 1 et 2, l'implantation des bâtiments annexes, devra se faire en dehors de la servitude d'écoulement des eaux de ruissellement (noue).

Car-port

Il sera autorisé la réalisation de car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article 5 et indiquée sur les lots 3 à 10 inclus, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

Abris de Jardin

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

Les abris de jardin pourront être implantés en limite de lot 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 rester le moins visibles possible 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.

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-Facades

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

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 (pièce PA4a) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

a)- en bordure de la voie interne ouverte à la circulation automobile et en bordure du chemin d'accès menant à l'opération :

Les clôtures seront constituées par une haie 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)- en bordure du chemin le Vignot (lots 1 et 2) :

Les clôtures seront constituées par une haie arbustive d'une hauteur de 1,50 m maximum et d'une largeur de 1,50 m minimum comptée à partir de la limite de propriété, qui sera plantée sur talus 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.

c)- en limite Est des lots 7 et 8 et en limite Nord du lot 10 :

Les clôtures seront constituées par une haie bocagère, d'une hauteur de 1,80 m maximum et d'une largeur de 3,00 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.

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

d)- 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 BÂTIS 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.

La plantation de nouveaux sujets bocagers en partie Sud des lots 9 et 10, en partie Nord du lot 10 et en partie Est des lots 7 et 8, compensera la suppression de certains arbres ou arbustes au sein de l'opération.

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 de composition d'ensemble (pièce PA4a)

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, à l'exception de lots 1 et 2, 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 du lot 7 où l'accès automobile est seulement préconisé et 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

La surface de plancher maximale retenue sur l'opération sera de 3 000m², qui sera répartie de la façon suivante :

La surface de plancher maximale affectée à chaque lot sera de 300m².

ARTICLE 9 - NOTAIRE

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

Fait à LAVAL, le 5 Octobre 2022

**LE LOTISSEUR
SAS SOFIAL**

SAS SOFIAL
1 rue Charles Fabry
72000 LE MANS
02 43 43 79 60
SAS au capital de 2 100 000 €
RCS Paris B 392 042 040

Représentée par
Michel LELIEVRE,
Agissant en qualité de Président
de la SA Groupe Lelièvre

**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 FORCE

Lieu-dit « la Roseraie »



Lotissement « le Hameau de la Roseraie »

- MODIFICATIF n°2 -

EXTRAIT DE L'ANNEXE AU REGLEMENT

Dressé, le 05/10/2022, 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 20382

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

2.1 - Les haies arbustives champêtres (façade des lots 1 et 2 sur le chemin du Vignot : largeur 1.50m minimum).



Ligustrum vulgare



Corylus avellana



Cornus mas



Sorbus aucuparia

2.2 - Les haies et massifs bocagers (limites Est des lots 7, 8 et Nord du lot 10 : largeur 3.00m – possible sur deux rangs).



Acer campestre



Ligustrum vulgare



Corylus avellana



Cornus mas



Sorbus aucuparia