
Commune de SAINT REMY DU PLAIN

« LA RESIDENCE DES GRANDS CHENES »

REGLEMENT

Dossier n°23-05

MAITRE D'OUVRAGE :



Dressé par :



GÉOMÈTRE-EXPERT
CONSEILLER VALORISER GARANTIR

N° d'inscription 2013B200004

SARL David Maillard
Géomètre - Bureau d'études

SOMMAIRE

SECTION 0 : PREAMBULE	3
SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	3
ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	3
ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES	3
SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	3
ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE	3
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	4
ARTICLE 5 : SERVITUDES CREEES POUR LES BESOINS DU LOTISSEMENT	4
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES.....	4
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES PERIMETRIQUES DE L'UNITE FONCIERE DU LOTISSEMENT EN LIMITES SEPARATIVES (HORS PROPRIETES PUBLIQUES).....	5
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.....	5
ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	5
ARTICLE 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR	5
ARTICLE 12 : STATIONNEMENT.....	5
ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS	5
SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	5
ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	5
ANNEXE N°1 : SURFACES DE PLANCHER	6
ANNEXE N°2 – CLOTURES-HAIES : schéma de principe d'implantation	7

SECTION 0 : PREAMBULE

0.01 – Le présent règlement s'applique au lotissement « LA RESIDENCE DES GRANDS CHENES » située rue des Lilas (RD n°90), à SAINT REMY DU PLAIN. Il est composé de 32 lots numérotés 1 à 32.

La commune de SAINT REMY DU PLAIN ne possédant pas de PLU, sa carte communale est applicable sur son territoire avec les règles de constructibilité qu'elle entraîne, à savoir l'application du règlement national d'urbanisme

Le présent document rappelle les principales règles de celui-ci, et y ajoute certaines règles particulières complémentaires applicables pour ce lotissement en ce qui concerne l'édification des constructions et la tenue des parcelles.

Le terrain, propriété de la Sarl PRESQU'ILE AMENAGEMENT FONCIER, est cadastré de la manière suivante :

- Section : 000-AB – Parcelle n°3- – Surface cadastrale de : 2ha08a14ca (parcelle entière)

La surface aménagée est répartie de la manière suivante :

- Superficie totale aménagée : 20814 m² environ
- Superficie des lots : 17655 m² environ
- Superficie des espaces communs 3159 m² environ

Il joint :

- Au Nord : une étendue cultivée
- Au Sud : le bourg
- A l'Ouest : une zone résidentielle

A l'Est : la RD n°90 (rue des Lilas) et de l'habitat à l'alignement

0.02 - Il est précisé que la désignation cadastrale de la parcelle comprise dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, se trouvera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires :

- d'une part, à chacun des lots
- d'autre part, aux voies, espaces libres

0.03 – En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général, imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière de la zone résidentielle

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement.

0.04 – Les règles édictées dans le règlement d'urbanisme en vigueur au moment de la délivrance des permis de construire s'appliquent également au présent aménagement

0.05 – Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

0.06 – Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les constructions pour activités d'artisanat, de commerce et de restauration

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES

La zone résidentielle « LA RESIDENCE DES GRANDS CHENES » est un site à vocation principale d'habitat

Sont toutefois autorisées les activités libérales –type médicales, les activités liées à la petite enfance ... etc, celles-ci ne dénaturant pas la vocation principale de la zone

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Les emplacements des accès « véhicules » sont imposés – voir plan de composition joint – excepté pour des lots contigus pouvant faire l'objet d'une opération d'ensemble (type habitats groupés). Les accès doivent alors être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.

Ils prendront en compte la position des éventuels puisards (suivant tests de perméabilité) permettant l'infiltration des eaux pluviales

3.2 VOIRIE

Les propriétaires de tous les lots auront l'obligation de créer, sur leur lot, une zone privative de stationnement d'au moins deux emplacements indépendants de voitures, non close, hors garage, ouverte sur la voie publique sur une largeur minimale de 5.00m. Ce stationnement pourra être combiné avec l'accès véhicule des lots et devra tenir compte des équipements prévus par le lotisseur (coffrets EDF-GDF, éclairage public ...). Chaque emplacement aura une dimension minimum de 5.00m de profondeur et 2.50m de largeur

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Conformément au programme des travaux, toutes les constructions ou installations seront raccordées obligatoirement aux réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, eau potable, télécom et électricité, mis en place par le lotisseur. Par des relevés sur site, l'acquéreur devra s'assurer du niveau définitif de la voirie, des profondeurs réseaux eaux usées et eaux pluviales, des citerneaux Télécom et A.E.P. et des coffrets électriques avant le démarrage des travaux de construction.

4.1 EAU

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

4.2 ASSAINISSEMENT

4.2.1 – EAUX USEES (EU)

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques. Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les gestionnaires des réseaux devront être informés avant fermeture des tranchées des branchements eaux usées et eaux pluviales pour vérification des réseaux séparatifs. Le contrôle du raccordement du branchement Eaux Usées entre la partie publique et la partie privée doit être réalisé en tranchée ouverte par le gestionnaire du réseau de la commune. Ce dernier vous délivrera un procès-verbal de raccordement qui vous autorisera à déverser les eaux usées dans le réseau public.

4.2.2 – EAUX PLUVIALES (EP)

Pour toute construction ou installation nouvelle doit être installée une retenue d'eau à la parcelle :

- la première retenue d'eau pour permettre l'infiltration dans la surface perméable de la propriété avant un rejet dans le réseau public avec un volume minimum utile de 2.5 m³
NOTA : la solution préconisée est un puisard de 2 m*2 m*2 m, composée de pierre de granulométrie 40/70 (30% de vide) enveloppée dans un géotextile. La surverse de ce puisard sera raccordée à la boîte de branchement EP en attente
Toute variante est possible (solution préfabriquée ...etc)
- la seconde retenue d'eau, fortement conseillée, pour l'arrosage des jardins et/ou pour une utilisation sanitaire (WC ...) avec un volume minimum utile de 1.5 m³ ; cette installation sera accolée ou incorporée au bâtiment principal
NOTA : les systèmes envisagés peuvent être hors-sol ou enterrés

4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELECOMMUNICATIONS – FIBRES OPTIQUES

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis. Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.

ARTICLE 5 : SERVITUDES CREEES POUR LES BESOINS DU LOTISSEMENT

5.01 – D'une manière générale, l'acquéreur supportera les servitudes de passage de canalisations et branchements existant ainsi que celles établies conformément au projet de lotissement.

5.02 – Les acquéreurs doivent souffrir sans indemnités sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (plaques de rues, etc...)

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES

Les règles édictées générales s'appliquent sur le périmètre de l'unité foncière du présent, excepté pour les lots 4 et 14 pour lesquels les zones d'implantation des constructions sont définies – voir plan de composition joint

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES PERIMETRIQUES DE L'UNITE FONCIERE DU LOTISSEMENT EN LIMITES SEPARATIVES (HORS PROPRIETES PUBLIQUES)

Les règles édictées générales s'appliquent sur le périmètre de l'unité foncière du présent aménagement
Un projet de construction en limite séparative devra s'accorder harmonieusement avec la construction existante en limite sur le lot voisin

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES

Voir le règlement d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Voir le règlement d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Voir le règlement d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

L'aspect des constructions devra être compatible avec l'architecture de la commune et en harmonie avec l'environnement immédiat

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. Pour les habitations, il est exigé 2 places de stationnement hors garage par logement, non closes et accessibles depuis la voie de circulation

Chaque place de stationnement privative doit être aisément accessible depuis la voie de circulation et avoir au minimum une largeur de 2,50 m, une longueur de 5.00 m – voir Article 3

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Les haies NORD – EST et OUEST sont privatives ; elles sont protégées et ne peuvent faire l'objet d'abattage ; des plantations ponctuelles sont nécessaires pour densification

LISTE DES ESSENCES VEGETALES CONSEILLEES POUR LES CLOTURES :

Voir Cahier des Charges joint

Les haies mono-spécifiques employant les essences suivantes sont interdites : thuyas, cyprès, cupressus, laurier palme.

De plus, chaque propriétaire devra **impérativement** planter 3 arbres minimum sur son lot

Les haies de façades plantées par le lotisseur devront impérativement être conservées et entretenues dans les règles de l'art

SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

Le Lotisseur

A LAVAL, le 27 Janvier 2024



ANNEXE N°1 : SURFACES DE PLANCHER

N° LOT	SURFACE DU LOT (m²)	SURFACE DE PLANCHER (m²)
1	463	300
2	514	300
3	516	300
4	941	300
5	615	300
6	550	300
7	543	300
8	490	300
9	555	300
10	612	300
11	914	300
12	532	300
13	532	300
14	963	300
15	490	300
16	447	300
17	487	300
18	515	300
19	512	300
20	481	300
21	459	300
22	533	300
23	498	300
24	435	300
25	441	300
26	483	300
27	547	300
28	616	300
29	499	300
30	460	300
31	463	300
32	549	300
TOTAL	17655m²	9600m²

MODALITES DE CALCUL:

Le Coefficient d'Occupation des Sols étant non réglementé, il a donc été admis une répartition des surfaces de plancher comme indiquée dans le tableau ci-dessus.

NOTA : les surfaces des lots énoncées sont graphiques et susceptibles d'être modifiées après bornage des lots (et délimitation avec les voisins).

ANNEXE N°2 – CLOTURES-HAIES : schéma de principe d'implantation