

Département de la MAYENNE

Commune de MONTSURS

Lotissement « LA GENESERIE »

REGLEMENT

Dossier n°22-25

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 SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	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	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 GENESERIE » située au lieu-dit « La Génésie » (RD n°24 »), à MONTSURS. Il est composé de 37 lots numérotés 1 à 37.

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

- Section : 000-AI – Parcelles n°32-65-143p-144p- – Surface cadastrale de : 2ha56a39ca (parcelles entières)

La surface aménagée est répartie de la manière suivante :

- Superficie totale aménagée : 24440 m² environ
- Superficie des lots : 20374 m² environ
- Superficie des espaces communs 4066 m² environ

Il joint :

- Au Nord : un habitat dense / Rue de Sablé (Route Départementale n°24)
- Au Sud : un habitat diffus
- A l’Ouest : un habitat diffus
- A l’Est : un habitat diffus

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 terrain est situé dans le périmètre de l’OAP de la « Génésie » du PLUi de la Communauté de Communes des Coëvrons

0.06 – 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.

0.07 – 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

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

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

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 ACCES

Les emplacements des accès « véhicules » sont imposés 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

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

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

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

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

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

ARTICLE 10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

ARTICLE 11 : ASPECT EXTÉRIEUR

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

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 le Domaine Public.

Chaque place de stationnement privative doit être aisément accessible du Domaine Public 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

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

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 2 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

Voir les règles édictées dans le règlement du PLUi de la CC des Coëvrons en vigueur

Le Lotisseur

A LAVAL, le 12 Décembre 2022

ANNEXE N°1 : SURFACES DE PLANCHER

N° LOT	SURFACE DU LOT (m²)	SURFACE DE PLANCHER (m²)
1	576	260
2	491	260
3	501	260
4	501	260
5	746	260
6	560	260
7	570	260
8	575	260
9	575	260
10	570	260
11	587	260
12	620	260
13	655	260
14	603	260
15	658	260
16	544	260
17	484	260
18	484	260
19	484	260
20	508	260
21	500	260
22	500	260
23	569	260
24	530	260
25	498	260
26	529	260
27	482	260
28	821	260
29	557	260
30	535	260
31	457	260
32	438	260
33	506	260
34	437	260
35	427	260
36	660	260
37	636	260
TOTAL	20374m²	9620m²

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