

Département de la Mayenne

Commune de MONTJEAN

Rue d'Anjou



Projet de lotissement sur le Secteur de l'Oudon

REGLEMENT

<p><i>Dressé le 8 Février 2023 par</i></p>	The logo for kaligeo features the word "kaligeo" in a blue, lowercase, sans-serif font with a stylized blue wave above the "o". Below it, the text "Géomètres-Experts Urbanisme & VRD" is written in a smaller, black, sans-serif font.	<p><i>Dossier n°21033</i></p>
--	---	-------------------------------

Parc Cérés – 21, rue Ferdinand Buisson
Bâtiment i – 53810 CHANGÉ
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : laual@kaligeo.fr

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
- PREAMBULE	3
- PROPRIETE	3
- REGLE D'URBANISME	3
<u>1AUh. 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE</u>	4
ARTICLE 1AUh. 1-1 – <u>DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS</u>	
ARTICLE 1AUh.1-2 – <u>INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES</u>	
<u>1AUh. 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u>	5
ARTICLE 1AUh. 2-1 – <u>VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</u>	
ARTICLE 1AUh. 2-2 - <u>QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</u>	
ARTICLE 1AUh. 2-3 - <u>TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</u>	
<u>1AUh. 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX</u>	10
ARTICLE 1AUh. 3-1 - <u>DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES</u>	
ARTICLE 1AUh. 3-2 - <u>DESSERTE PAR LES RESEAUX</u>	
<u>1AUh. 4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL</u>	11
<u>1AUh. 5 – NOTAIRE</u>	11

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique au projet de lotissement envisagé sur le secteur de l'Oudon (zone 1AUh du PLUi) par la Société PRESQU'ILE AMENAGEMENT FONCIER sur un terrain qui se situe le long de la rue d'Anjou.

PROPRIETE

Les parcelles cadastrées Commune de MONTJEAN, Section AB numéro 140, 141, 142, 143, 683 et 1041 sont en cours d'acquisition par la Société PRESQU'ILE AMENAGEMENT FONCIER.

REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLUi du PAYS DE LOIRON, 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 zone 1AUh, future zone d'habitat.

Certains articles du PLUi seront 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.

**1AUh. 1 – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES
D'ACTIVITE**

ARTICLE 1AUh. 1-1 – DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le présent lotissement comportera 45 lots numérotés de 1 à 45 inclus.

L'opération sera réalisée en deux tranches opérationnelles de travaux :

La 1ère tranche sera constituée des lots 1 à 23 inclus.

La 2ème tranche sera constituée des lots 24 à 45 inclus.

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Les professions libérales sont autorisées.

**ARTICLE 1AUh.1-2 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET
AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES**

L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier,...) est rigoureusement interdite.

1AUh. 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

ARTICLE 1AUh. 2-1 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également 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) accolé(s) (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.*

Le sens d'orientation du volume principal de la construction principale est imposé sur tous les lots.

Quand deux possibilités d'orientation sont proposées, il pourra être retenu l'une ou l'autre des possibilités.

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.

Article 1AUh. 2-1-1-Implantation des constructions par rapport aux voies en emprises publiques

L'alignement à considérer correspondra à la(les) limite(s) des lots située(s) en façade des voies ouvertes à la circulation automobile au sein du lotissement et des emprises publiques. Les autres limites de lots sont à considérer comme des limites séparatives.

Les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible.

Aucune construction, en dehors des travaux de clôture, ne sera autorisée dans la zone non aedificandi représentée sur le plan de composition d'ensemble pièce PA4a (hachures rouges).

Dans tous les cas, les prescriptions prévues à l'article « 1AUh. 2-3-4-stationnement » du présent règlement devront être respectées.

Article 1AUh. 2-1-2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire

Car-port

Il sera autorisé la réalisation d'un car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article « 1AUh. 2-3-4-stationnement » et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

Abri de Jardin

Son implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale. Quand cela est possible, ils pourront être implantés en limite de lot, dans le cas contraire, un recul de 1,90 m minimum sera imposé par rapport aux limites du lot.

Piscine

Elle pourra être implantée en tout endroit du lot, mais en dehors de la zone non aedificandi définie sur certains lots (hachures rouges). Une marge de recul de 3,00 mètres minimum devra être respectée par rapport à toutes les limites.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et tous 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 ne pas être visibles depuis des voies automobiles communes. Ils ne pourront pas être implantés en limite de lot afin de permettre l'implantation d'une haie et respecter un recul de 1,90m minimum par rapport aux limites du lot.

Autre annexe

Il sera autorisé une quatrième annexe par lot, dans la limite de l'emprise au sol maximale autorisée.

Lorsque cela est possible, elle pourra être implantée en limites de lot dans le respect des hauteurs imposées à l'article « 1AUh. 2-1-3-Hauteur des constructions » du présent règlement. En cas de retrait par rapport aux limites de lot, une distance minimale de 1,90 mètres devra être respectée.

Son implantation devra se faire en dehors de la zone non aedificandi (hachures rouges).

Article 1AUh. 2-1-3-Hauteur des constructions

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

ARTICLE 1AUh. 2-2 - QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Article 1AUh. 2-2-1-Principe général

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

Article 1AUh. 2-2-2-Implantation

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.

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.

Article 1AUh. 2-2.3-Aspects et matériaux

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.**

Article 1AUh. 2-2.4-Toitures

Paraboles

La teinte des paraboles de réception, de réception radiophonique et/ou télévisuelle doit être en réelle harmonie de couleur avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

Les antennes TV, plus particulièrement les paraboles, devront être posées sur le versant le plus discret et intégrées à la construction. L'implantation sur les façades sur rue est interdite.

La pose des panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires devra s'intégrer dans la couverture du bâtiment (la pose en surépaisseur étant interdite), sauf dans le cas de toiture-terrasse.

ARTICLE 1AUh. 2-3 - TRAITEMENTS ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a) et à l'annexe au règlement (pièce A2)

1AUh. 2-3-1-Espaces libres

Les acquéreurs des lots 30 à 36 inclus devront respecter les dispositions du document d'urbanisme opposable au moment du dépôt de leurs demandes de permis de construire et déclarations préalables en ce qui concerne la haie existant sur leur lot.

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.

1AUh. 2-3-2-Ciôtures sur rue

Sur certains lots, une haie arbustive formant écran, d'une hauteur de 1,50m maximum et d'une largeur de 1,00 m comptée à partir de la limite de propriété, sera plantée en Domaine Privé par le Lotisseur.

Les Acquéreurs seront responsables de l'entretien de cette haie et devront en assurer la pérennité.

Pour la constitution de leurs haies, les acquéreurs pourront se reporter à l'annexe au règlement (pièce A2) du présent dossier.

1AUh. 2-3-3-Ciôtures en limites séparatives

En limite « Sud » des lots 1, 15 à 17 inclus, 36 à 43 inclus, un massif bocager sera planté en domaine privé par le Lotisseur.

Pour la constitution de cette haie, le Lotisseur assurera la mise en place d'un paillage biodégradable.

Les Acquéreurs seront responsables de l'entretien de cette haie et devront, à l'expiration du délai de garantie de reprise qui pourrait être accordé par le fournisseur, en assurer la pérennité.

L'emploi des plaques et poteaux en béton préfabriqué est interdit dans tous les cas.

Dans le cas où la pose d'un portail serait compatible avec le présent règlement, il devra être réalisé en harmonie avec les matériaux de façade. Les portillons seront en structure bois ou métal peints, ou PVC et pourront être à claire voie.

Pour la constitution de leurs haies, les acquéreurs pourront se reporter à l'annexe au règlement (pièce A2) du présent dossier.

1AUh. 2-3-4-Stationnement

Il devra être réalisé sur chaque lot, 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 ou espaces verts) est interdit.

La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur.

L'accès à cette aire de stationnement est imposé, se reporter au plan de composition (pièce PA4a).

1AUh. 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 1AUh. 3-1 - DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également 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 « 1AUh. 2-3-4 stationnement ».

Pour l'ensemble des lots, les accès véhicules aux lots sont imposés, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

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 « 1AUh. 2-3-4 stationnement » du présent règlement.

ARTICLE 1AUh. 3-2 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également au plan projet EU/EP (pièce PA8a), au plan projet des réseaux souples (PA8b) et au programme des travaux (PA8c)

1AUh. 3-2-1- Alimentation en eau potable

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

1AUh.3-2-2 – Gestion des eaux usées

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

1AUh.3-2-3 – Gestion des 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.

1AUh.3-2-4 – RESEAUX DIVERS

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

1AUh. 4 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale retenue sur l'opération sera de 9 900 m².

La surface de plancher maximale affectée à chaque lot sera de 220 m².

1AUh. 5 – NOTAIRE

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

Fait à CHANGÉ, le 8 Février 2023

LE LOTISSEUR
PRESQU'ILE AMENAGEMENT FONCIER

Représentée par
Claude GUENO,
Gérant



SELARL Kaligeo
Auteur du Projet



Représentée par
Franck LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé