

Département de la Mayenne

Ville de LAVAL

RD 900 – VC n°18

ATREALIS PROMOTION

Lotissement « La Bretonnière 3 »

REGLEMENT

Dressé le 15 Novembre 2017 par



Géomètres-Experts
Urbanisme & VRD

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

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
- PREAMBULE	3
- PROPRIETE	3
- REGLE D'URBANISME	3
Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
Article 1 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol interdites	4
Article 2 – Nature de l'occupation et de l'utilisation du sol soumises à Des conditions particulières	4
Section 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	5
Article 3 - Accès et voirie	5
Article 4 - Desserte par les réseaux	5
Article 5 - Caractéristiques des terrains	6
Article 6 - Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	6
Article 7 - Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	7
Article 9 - Emprise au sol	7
Article 10 - Hauteur des constructions	7
Article 11 - Aspect extérieur	7
Article 12 – Stationnement	8
Article 13 – Espaces libres et plantations	8
Section 3 – POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL	9
Article 14 – Coefficient d'occupation des sols	9
Article 15 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales	9
Article 16 – Obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communication	10
Article 17 – Notaire	10

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement «la Bretonnière 3», projetée par ATREALIS PROMOTION, sur un terrain situé à proximité de la Voie Communale n°18 et de la RD900.

PROPRIETE

Les parcelles cadastrées Commune de LAVAL, Section DT n°s 283 et 290partie, assiette du futur lotissement, appartiennent à ATREALIS PROMOTION.

REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLU de la Ville de LAVAL, 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, les terrains concernés par l'opération sont classés en zone **1AU**, zone destinée à recevoir les extensions futures de l'urbanisation à vocation résidentielle dominante.

Le terrain est situé hors AVAP (Aire de mise en Valeur de l'Architecture et de Patrimoine).

Certains articles du PLU pourront être modifiés ou 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.

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

ARTICLE 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement du PLU joint au présent Permis d'Aménager (article 1AU1).

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

Pour des raisons d'insertion paysagère, d'accessibilité et de raccordement aux réseaux, aucune parcelle ne pourra accueillir de construction bâtie sur sous-sol.

Le stationnement des caravanes et camping-cars sur les espaces communs est interdit, quelle qu'en soit la durée.

ARTICLE 2 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement du PLU joint au présent Permis d'Aménager (article 1AU2).

Le présent lotissement comportera 15 lots numérotés de 1 à 15.

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

Les professions libérales sont autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement du PLU joint au présent Permis d'Aménager (article 1AU3).

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 12 (stationnement).

Les accès véhicules aux lots sont imposés sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à la zone de stationnement non close sur rue imposée sur chaque lot (cf article 12 du présent règlement).

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement du PLU (article 1AU4), au programme des travaux (pièce PA8c), joints au présent Permis d'Aménager.

1 – EAU POTABLE

Se référer au règlement du PLU (article 1AU4-1), au programme des travaux (pièce PA8c), joints au présent Permis d'Aménager.

2 – ASSAINISSEMENT DES EAUX USEES

Se référer au règlement du PLU (article 1AU4-2), au programme des travaux (pièce PA8c), joints au présent Permis d'Aménager.

3 – EAUX PLUVIALES

Se référer au règlement du PLU (article 1AU4-3), au programme des travaux (pièce PA8c), joints au présent Permis d'Aménager.

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 (sans relevage).

4 – ELECTRICITE

Se référer au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se référer au règlement du PLU joint au présent Permis d'Aménager (article 1AU5).

ARTICLE 6 - IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au règlement du PLU (article 1AU6), joint au présent Permis d'Aménager.

Il est précisé que l'aire paysagère réalisée en zone N par le lotisseur en limite Ouest de l'opération (dans le cadre du respect de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du PLU - OAP n°4) sera considérée comme une future emprise publique.

Il est également précisé que les prescriptions prévues à l'article 12 « stationnement » du présent règlement devront être respectées.

ARTICLE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au règlement du PLU (article 1AU7) et au Plan de composition d'ensemble (pièce PA4a), joints au présent Permis d'Aménager.

En application de l'article R.151-21 (anciennement R.123-10-1) du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, définies à l'article 1AU7 du règlement du PLU, s'appliquent au périmètre du lotissement.

Les seules limites du projet à considérer comme des limites séparatives seront donc les limites « Est » des lots 2, 5, 7, 9, 11, 13, 14 et 15 qui sont confondues avec le périmètre du lotissement et qui jouxtent les parcelles privées du Domaine de la Bretonnière.

En ce qui concerne les limites interlot séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement, les constructions peuvent être implantées sur la ou les limites interlot. En cas de retrait, la distance horizontale de tout point du bâtiment au point de la limite interlot qui en est le plus rapproché ne sera pas inférieure à 1 mètre.

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 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.

Sur les lots 2, 5, 7, 9, 11, 13, 14 et 15, l'implantation de la construction principale doit se faire en dehors de la zone non constructible représentée sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au règlement du PLU (article 1AU8), joint au présent Permis d'Aménager.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Se référer au règlement du PLU (article 1AU9), joint au présent Permis d'Aménager.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLU (article 1AU10), joint au présent Permis d'Aménager.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Se référer au règlement du PLU (article 1AU11), joint au présent Permis d'Aménager.

1 - TOITURES

Se référer au règlement du PLU (article 1AU11), joint au présent Permis d'Aménager.

2 – MATERIAUX ET COULEURS

Se référer au règlement du PLU (article 1AU11), joint au présent Permis d'Aménager.

3 – FAÇADES

Se référer au règlement du PLU (article 1AU11), joint au présent Permis d'Aménager.

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.

4 - CLOTURES

Se référer au règlement du PLU (article 1AU11), au plan des aménagements paysagers (PA4c) et à l'annexe au règlement (pièce A2), joints au présent Permis d'Aménager.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLU (article 1AU12) et au Plan de composition d'ensemble (pièce PA4a), joints au présent Permis d'Aménager.

Sur chaque lot, il devra être réalisé une zone de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5 m minimum et de 6 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette zone de stationnement. La profondeur de cette zone de stationnement sera au minimum de 5 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.

L'accès à cette zone de stationnement correspondra à l'unique accès au lot tel qu'imposé sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

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

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer au règlement du PLU (article 1AU13) et au Plan de composition d'ensemble (pièce PA4a), joints au présent Permis d'Aménager.

SECTION 3 - POSSIBILITES D'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Se référer au règlement du PLU (article 1AU14), joint au présent Permis d'Aménager.

Le terrain destiné à lotir est compris dans la zone 1AU du Plan Local d'Urbanisme de la Ville de LAVAL, zone dans laquelle il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.).

La surface de plancher maximale retenue sur l'opération sera de 3000m², surface qui sera répartie de la façon suivante :

- la surface de plancher maximale affectée à chaque lot sera de 200m².

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au règlement du PLU (article 1AU15), joint au présent Permis d'Aménager.

Les citernes de gaz comprimé devront être enterrées.

Les citernes contenant d'autres combustibles à usage domestique (ex : fioul) devront être intégrées dans le volume de la construction principale

15.01 - SERVITUDES

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.

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX,
INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS, EN MATIERE D'INFRASTRUCTURE ET RESEAUX DE
COMMUNICATION

Se référer au règlement du PLU (article 1AU16), joint au présent Permis d'Aménager.

ARTICLE 17 - NOTAIRE

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

Fait à Changé, le 15 Novembre 2017

LE LOTISSEUR
ATREALIS PROMOTION

Représentée par
Sébastien PERQUIN
Directeur Général



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