

Département de la Mayenne

Commune de MARTIGNE-SUR-MAYENNE

Lotissement communal

« Résidence de la Guyardière »

-MODIFICATIF n°3-

REGLEMENT

<i>Dressé le 10 juin 2024 par</i>	 <p>kaligeo Géomètres-Experts Urbanisme & VRD</p>	<i>Dossier n°19911</i>
---------------------------------------	--	------------------------

1 rue Volney
53100 MAYENNE
Tél : 02-43-04-13-06 - Fax : 02-43-00-38-79
e-mail : mayenne@kaligeo.fr

SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
- PREAMBULE	3
- PROPRIETE	3
- REGLE D'URBANISME	3
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	4
Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	4
Article 3 - Accès et voirie	4
Article 4 - Desserte par les réseaux	4
Article 5 - Superficie des terrains	5
Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	7
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière	8
Article 9 - Emprise au sol des constructions	8
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	9
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	9
Article 12 - Stationnement	11
Article 13 - Espaces libres et plantations	11
Article 14 - Coefficient d'occupation du sol	12
Article 15 – Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales	12
Article 16 - Obligations imposées en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques	
Article 17 - Notaire	12

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « Résidence de la Guyardière », projetée par la Commune de MARTIGNE-SUR-MAYENNE, sur un terrain situé à proximité de la rue de la Gare.

PROPRIETE

La parcelle cadastrée section B n°1809 partie appartient à la Commune de MARTIGNE-SUR-MAYENNE

REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLU de la Commune de MARTIGNE-SUR-MAYENNE, 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, zone à vocation principale d'habitat, localisée à proximité directe de secteurs déjà urbanisés à l'Est du bourg. Une partie des lots 5, 11, 12, 13, 26 et 27 est classée en zone N, zone naturelle, secteur naturelle protégé.

Certains articles du PLU 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.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 1 et N 1)

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

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 2 et N 2).

Le présent lotissement comportera 27 lots numérotés de 1 à 27 inclus.

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

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 3 et N 3)

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 12 (stationnement).

Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots, 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 « 12-stationnement » du présent règlement.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 4 et N 4) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

4.01 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 4-1 et N 4-1) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

4.02 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées :

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 4-2 et N 4-2) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

b) Eaux pluviales

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh4-2 et N 4-2) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

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.

4.03 – ELECTRICITE – GAZ – TELEPHONE - TELECOMMUNICATIONS

Se référer au règlement du PLU (article 1AUh 4-3) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

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

4.04 – DEFENSE INCENDIE

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 4-4 et N 4-3) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

ARTICLE 5 – SUPERFICIE DES TERRAINS

Se référer au règlement du PLU (article 1AUh 5 et N 5)

Il sera exigé, sur chaque lot (à l'exception des lots n°10 et 13) 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

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

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 6 et N 6) 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, ...)*

En application de l'article 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 voies et emprises publiques des articles 1AUh6 et N6 du règlement du PLU joint en annexe, s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, aucune voie et emprises publiques ne sont à considérer pour l'opération, à l'exception du chemin creux situé au Nord de l'opération, du chemin piéton situé au Sud de l'opération et de la rue des Gandonnières dans la mesure où leur usage est déjà affecté au public. Ainsi les limites Nord, Sud et l'angle Sud-Ouest de l'opération sont considérées comme des limites d'emprise publique.

A ce titre, les espaces communs du lotissement (voie/chaussée, stationnements, trottoirs, chemins piétons et espaces verts) ne seront pas à considérer comme des emprises publiques.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement de ces espaces communs, soit en retrait par rapport à ceux-ci.

Les constructions principales doivent être implantées dans le périmètre constructible, conformément au « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

Le sens d'orientation du volume principal de la construction principale est imposé sur certains lots, conformément au « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

Dans tous les cas, les prescriptions prévues à l'article « 12-Réalisation d'aires de stationnement » du présent règlement devront être respectées.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh7 et N 7) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a).

En application de l'article 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 de l'article 1AUh7 du règlement du PLU joint en annexe, s'appliquent au périmètre du lotissement.

Les seules limites du projet à considérer comme des limites séparatives seront donc la limite « OUEST » de l'opération et la limite « EST » des lots 11, 12, 13, 26 et 27 qui sont confondues avec le périmètre du lotissement, et dont le fond voisin est privatif.

En ce qui concerne les limites interlot séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement, les constructions principales peuvent être implantées sur la ou les limites interlot, si le périmètre constructible le permet. 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.

7.01 CONSTRUCTIONS PRINCIPALES

Pour chacun des lots, les constructions principales doivent respecter les règles d'implantation définies sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a) joint au présent permis d'aménager.

Aussi, sur certains lots et selon leur localisation, les règles suivantes doivent s'appliquer :

- les constructions principales doivent être implantées à l'intérieur du périmètre constructible.*
- une partie de la construction principale doit être implantée en respectant la ligne d'accroche définie sur certaines limites interlot. Pour le lot 8, la partie de la construction principale implantée sur la limite désignée est limitée à une hauteur de 3 mètres.*
- l'implantation de constructions, si elle est envisagée sur la limite « NORD » des lots 6 et 19, est limitée à 3 mètres.*
- le sens d'orientation de la façade la plus longue de la construction principale est imposé sur certains lots.*

7.02 - BATIMENTS ANNEXES SOUMIS A DECLARATION PREALABLE OU PERMIS DE CONSTRUIRE

7.02.1 –Car-port :

À l'exception du lot 26, il sera autorisé la réalisation de car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article 12 et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

7.02.2 - Abris de Jardin :

Il est autorisé un abri de jardin par lot.

Leur implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale. Quand cela est possible, ils pourront être implantés sur une ou plusieurs limites de lot, dans le cas contraire, un recul de 1 m minimum sera imposé par rapport aux limites du lot.

7.02.3 - 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.

7.02.4 - Pompes à chaleur :

Lorsqu'elles ne sont pas accolées, les pompes à chaleur devront rester proches du volume de la construction principale et ne pourront pas être implantées en limite de lot afin de permettre l'implantation d'une haie.

7.02.5 – Autres annexes :

Il sera autorisé une autre annexe par lot.

Son emprise sera de 35m² maximum.

Elle pourra être implantée en limites de lot, dans le respect des hauteurs imposées à l'article 10-02 du présent règlement.

En cas de retrait par rapport aux limites de lot, une distance minimale de 1 mètres devra être respectée.

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.

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

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh8 et N 8).

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 9 et N 9).

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 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.01 - DISPOSITIONS GENERALES

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh 10 et N 10).

10.02 – DISPOSITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement du PLU (article 1AUh 10 et N 10).

Pour le lot 8, la partie de la construction principale implantée sur la limite désignée est limitée à une hauteur de 3 mètres.

La hauteur maximale de toutes constructions implantées en limite NORD des lots 6 et 19, ne pourra pas dépasser 3,00 m à l'aplomb de cette limite.

La hauteur maximale des bâtiments annexes est de 3,5m à l'égout du toit, à l'exception du lot 8 pour lequel les bâtiments annexes seront limités à 3m à l'égout du toit en cas d'implantation en limite du lot.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

11.01 – DISPOSITIONS GENERALES

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.1 et N 11.1).

11.02 – DISPOSITIONS PARTICULIERES AUX PROJETS FAISANT L'OBJET D'UNE DEMARCHE ARCHITECTURALE ET/OU ENVIRONNEMENTALE

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.2 et N 11.2).

11.03 – VOLUMES ET TERRASSEMENTS

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.3 et N 11.3).

11.04 – TOITURES

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.4 et N 11.4).

a) Pentes

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.4.a et N 11.4.a).

b) Couverture

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.4.b et N 11.4.b).

c) Ouvertures

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.4.c et N 11.4.c).

d) Capteurs solaires et vérandas

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.4.d et N 11.4.d).

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.

e) Paraboles et antennes TV

Se référer au règlement du PLU (article 1AUh11.4.e et N 11.4.e).

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.

11.05 - FAÇADES

a-Aspect

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.5 a et N 11.12.a).

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.

b -Ouvertures

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.5 b et N 11.12.b).

11.06 - CLOTURES

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh11.8 et N 11.13), aux plans de composition d'ensemble (pièces PA4A et PA4c) et à l'annexe au règlement joint au présent Permis d'Aménager (pièce A2).

Le traitement des clôtures devra impérativement être présenté dans le permis de construire

a) en bordure des voies ouvertes à la circulation automobile :

Les clôtures pourront être constituées par un mur ou un muret de soubassement/soutènement, d'une hauteur maximale de 0.90 m maximum, implanté en limite de propriété, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses en bois, ajourées. Le tout d'une hauteur maximale de 1.50 mètres.

Cette clôture pourra être doublée ou non d'une haie d'essences locales, plantées en propriété privée par les acquéreurs.

b) sur les autres limites :

Les clôtures pourront être constituées par un grillage vert, noir ou gris posé sur poteaux en fer à « T » de la même couleur, d'une hauteur maximale de 1.50 m doublé ou non par une haie vive d'essences locales, le tout d'une hauteur maximale de 1.80 m.

Sur la limite Est de l'opération, constituée des fonds des lots n° 5,11,12,13,26 et 27, et compte tenu de la topographie naturelle du site, les clôtures pourront être constituées par un mur ou un muret de soubassement/soutènement, d'une hauteur maximale de 0.90 m, implanté en limite de propriété, surmonté d'une grille ou d'un grillage sur piquets métalliques, lisses en bois, ajourées. Le tout d'une hauteur maximale de 1.80 mètres. Cette clôture pourra être doublée ou non par une haie vive d'essences locales.

Cette haie sera plantée en propriété Privé par les acquéreurs. Pour la constitution de la haie, les végétaux devront être choisis dans la liste exhaustive définie par le Lotisseur et prévue dans l'annexe au règlement (pièce n°A2).

c) L'emploi des plaques et poteaux en béton préfabriqué est interdit sur toutes les limites de lot sauf en soubassement/soutènement.

L'emploi de matériaux occultant est interdit sur toutes les limites de lot.

d) Portails – Portillons

Dans le cas où la pose d'un portail est envisagé, il devra être réalisé en harmonie avec les matériaux de façade et respecter les dispositions de l'article « 12-stationnement » du présent règlement. Les portillons seront en structure bois ou métal peints, ou PVC et pourront être à claire voie.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh12 et N 12) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

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 (lorsque la configuration du lot le permet) 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.

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

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh13 et N 13) et à l'annexe au règlement joint au présent Permis d'Aménager (pièce A2).

13.01 - 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 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le terrain destiné à lotir est compris dans la zone 1AUh et pour partie en zone N, du Plan Local d'Urbanisme de la Commune de MARTIGNE-SUR-MAYENNE, secteur dans lequel 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 4 995 m²

- 90m² pour chaque lot dont la superficie est < à 400m² (8 lots concernés),
- 225m² pour chaque lot dont la superficie est > à 400m² (19 lots concernés)

ARTICLE 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh15 et N 15)

ARTICLE 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS

Se référer au règlement du PLU (articles 1AUh16 et N 16)

ARTICLE 17 - NOTAIRE

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

Fait à MAYENNE, le 10 juin 2024

LE LOTISSEUR
La Commune de MARTIGNE-SUR-MAYENNE

Représentée par
Guillaume CARRE, Maire
L'Adjointe au Maire
Sylvie LELEÛRE



SELARL Kaligeo
Auteur du Projet



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