

Pièce modifiée le 20/04/2021

Vu, pour être annexé à mon arrêté
en date du 28 mai 2021
Le Maire,
Sylvie VIELLE



DOSSIER DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Date :
09/10/2020

PREFECTURE
01 JUIN 2021
de la MAYENNE

Dossier :
U1801

LA GRANDE MOTTE SUD - Tranche 1
Commune de Louverné
53950
[MAYENNE]

Maîtrise d'œuvre :
AGENCE RHIZOME
18, avenue du Bois Labbé
35000 RENNES
Tel.: 02.99.27.76.33 fax.02.99.27.20.90
Mail : contact@agence-rhizome.com

Maîtrise d'Ouvrage :
Mairie de Louverné
2, rue Abbé Angot
53950 - LOUVERNE
Tel.: 02.43.01.10.08 fax:02.43.37.83.50
Mail : accueil.mairie@louverne.fr

VRD et PAYSAGISTE :
OUEST AM'
1, rue des Corniers BP95101
35651 LE RHEU CEDEX
Tel.: 02.99.14.55.70 Fax : 02.99.14.55.67
Mail : v.deboos@ouestam.fr

PA - 10
PROJET DE REGLEMENT

PROJET DE REGLEMENT - LA GRANDE MOTTE SUD - COMMUNE DE LOUVERNE

CARACTERISTIQUES GENERALES :

Le présent règlement vient en complément des prescriptions du PLUi Zone AUh

Pour mémoire il s'agit d'une zone d'extension immédiate de l'agglomération, à vocation dominante d'habitat.

Elle peut intégrer également des équipements publics ou privés, des services et des activités.

Pour mémoire : Lots libres constructeurs : lots 1 à 57, 62 à 99 et 104 à 133

Lots PLS et PSLA : lots 58 à 61 et 100 à 103

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES :

Sont interdits tout type d'installation ou d'utilisations du sol qui par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation ainsi que celles qui ne sont pas expressément prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

Il est rappelé que : l'édification des clôtures est soumise à déclaration ; les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan, excepté dans les cas visés aux articles L.130-1 et R.130-1 du code l'urbanisme ;

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

3.1 La desserte du lotissement est assurée à l'Est via la rue des Vallons.

3.2 Les accès aux lots sont imposés aux emplacements indiqués au plan de composition. Ces espaces privatifs de 6 x 5 m (ou 6 x 6m, voir dimensions indiquées sur plan) seront non clos.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 – **Alimentation en eau potable** : Toute construction ou installation susceptible de requérir une alimentation en eau doit obligatoirement être raccordée au réseau d'alimentation en eau potable de capacité suffisante.

4.2 – **Assainissement** : Réseaux séparatifs

4.2.1 – **Eaux usées** : Le lotissement étant raccordé au réseau d'EU, toute construction devra s'y raccorder.

4.2.2. – **Eaux pluviales** : Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Les aménagements réalisés sur un terrain doivent être réalisés de telle sorte qu'ils garantissent l'évacuation des eaux pluviales, de préférence par infiltration dans le sol ou par récupération.

Le raccordement se fera systématiquement au point le plus bas de la parcelle. Les eaux seront gérées gravitairement vers les ouvrages de collecte sur le domaine public.

A noter qu'un contrôle des réseaux EU et EP sera réalisé après travaux.

4.3 - **Autres réseaux** : Les acquéreurs devront raccorder leur construction au branchement en attente sur leur lot.

ARTICLE 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

La surface et la forme des lots sont celles qui figurent au plan de composition, les surfaces y sont exprimées à titre indicatif et sont susceptibles d'être légèrement réajustées au bornage des lots.

Pour les lots libres de constructeurs, la division d'un lot ou la réunion de deux lots sont interdites, sauf accord spécifique du lotisseur.

Pour les lots groupés, collectifs et intermédiaires la division d'un lot ou la réunion de lots sont autorisés.

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

Un document graphique (PA4) établit les zones constructibles à l'intérieur desquelles les projets de construction doivent prendre place dans les zones hachurées.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE PROPRIETE

Article non réglementé

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

Pour les lots libres de constructeur :

- Les garages, extensions, seront intégrés au corps bâti ; leur écriture architecturale sera en cohérence avec le corps de bâti principal et ils seront inclus dans la zone de constructibilité.

Pour les lots collectifs :

- Pas de dispositions particulières, se référer aux zones constructibles.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL

Article non réglementé. Se référer au document d'urbanisme en vigueur.

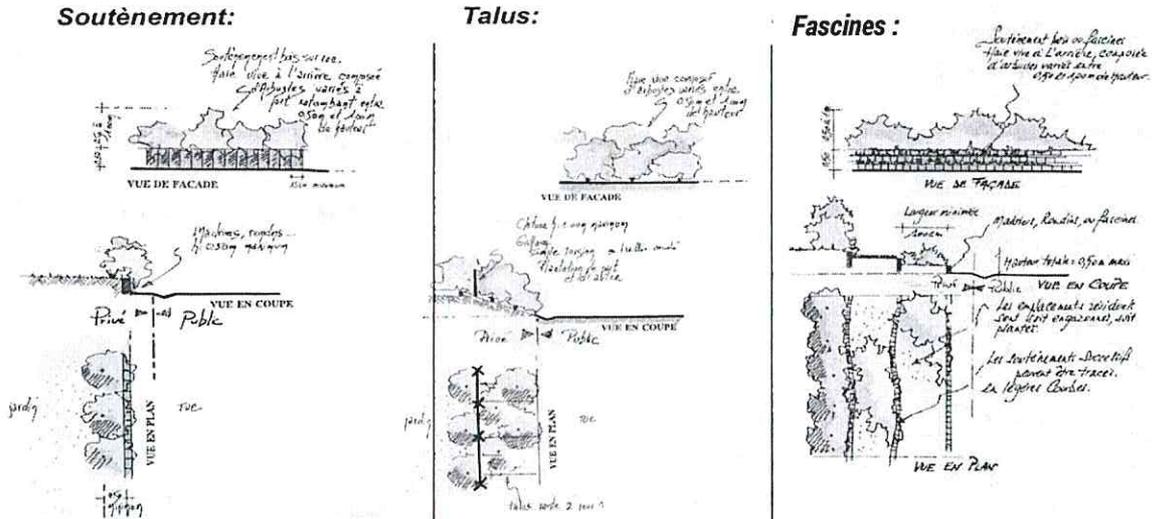
La surface des abris de jardin n'excédera pas 12 m².

ARTICLE 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

10.1 – Pour les lots libres et groupés : le long de la façade de rue, il ne pourra pas être autorisé de différence de niveau en exhaussement ou en excavation supérieur à 0.40m.

Il est recommandé de rester au plus près du terrain naturel, quand cela n'est techniquement pas possible à l'arrière des lots ou en mitoyenneté :

- La réalisation d'un talus planté est autorisée dans une proportion de 1 pour 2
- La réalisation de fascine ou soutènement type palplanche bois est autorisée, de la vue ne dépassera pas 50cm



Pour les lots collectifs : il ne pourra être autorisé de différence de niveau en rehaussement ou en excavation qui soit supérieure à 0.70 m, mesurés entre tout point à la périphérie de la construction et le terrain naturel avant les travaux.

10.2 – Hauteur maximale : Se référer au document d'urbanisme en vigueur

10.3 – Annexe des lots individuels groupés et collectif : La hauteur des annexes n'excédera pas 4,5 mètres au point le plus haut de la construction.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

11.1 – Généralités : L'utilisation d'énergies renouvelables, économes et non polluantes pour l'approvisionnement des constructions est autorisée, dans le respect de la protection des sites et des paysages

En outre, tout projet de construction devra présenter un volume et un aspect satisfaisants, permettant une bonne intégration dans l'environnement tout en tenant compte du site général dans lequel il s'inscrit et notamment la végétation existante et les constructions voisines qui y sont implantées.

La qualité recherchée vise aussi bien les volumes, y compris la forme de la toiture que les percements, les couleurs, la nature des matériaux apparents et les détails architecturaux.

Les contenants de type récupérateur d'eau doivent s'intégrer dans l'environnement et être masqués à la vue des riverains.

NOTA :

Les ballons thermodynamiques dont le ventilateur est intégré sont à privilégier.

11.2 – Toitures et volumétrie :

- Se référer au document d'urbanisme en vigueur
- Tuiles plates en béton non admises

Prescriptions particulières en cas d'implantation en limite séparative :

Les toitures en pointe de diamant (4 pans) sont interdites en mitoyenneté.

Les hauteurs d'égout ne devront pas être inférieures à 3.60m pour les maisons en simple RDC

11.3 – Façades :

Il doit être recherché un traitement harmonieux de toutes les façades y compris de celles des annexes accolées ou proches du bâtiment principal.

Les revêtements blanc pur sont interdits.

11.4 – Clôtures :

Rappel : se référer au règlement de la zone AUh du PLUi. Dans certains cas particuliers repérés au plan de composition, les clôtures seront réalisées par l'aménageur, soit pour les lots 36,37,43,46,47,48,88,89,104,109,121 à 127, C1,C2 et C4.

➤ **SONT INTERDITES** :

- Les clôtures en matériaux précontraints : béton (plaques, parpaings, ...).
- Les clôtures « classiques » constituées de grillage en treillis soudés avec poteaux métalliques de même aspect.

Afin de conforter l'aspect naturel et champêtre des espaces publics du lotissement, toutes les clôtures utilisées seront composées d'essences locales (châtaigner, acacia,...) en majorité persistantes

➤ **Type 1 Clôtures sur rue et emprise publique**

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage, lequel devra être positionné en recul de 70cm de la voie, à l'arrière de la haie du côté de la propriété (et non de la voie ou emprise publique).

En cas de nécessité technique, un mur de soutènement pourra être réalisé à l'arrière de la haie, du côté de la propriété. Les haies devront être composées d'essences locales.

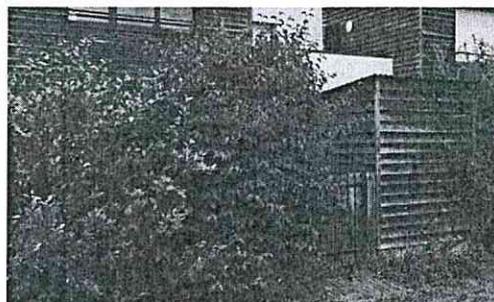
La hauteur maximale des clôtures sur rue et emprise publique est limitée à 1.50m

➤ **Type 2 Clôtures en limites séparatives**

Elles seront constituées d'une haie pouvant être doublée d'un grillage. Les haies devront être composées d'essences locales. La hauteur maximale des clôtures en limites séparatives est de 1.80m



Exemple de grillage galvanisé maille rectangulaire et dégressive



Exemple de clôture maille carrée galvanisée 5 ans

➤ **Dans la continuité du volume principal :**

Les pare-vues sont autorisés sur un linéaire de 4m maximum et une hauteur de 1.80m maximum. Ces pare-vues feront partie intégrante du projet architectural : rappel de matériaux (bardage bois/ pare-vues bois, continuité avec le corps principal de la construction et teinte enduit équivalente, etc.)

Dans le cas de décalage de plus de 20cm entre deux enclaves de stationnement, un mur de soutènement pourra être autorisé dans la continuité de la construction. Ce dernier pourra être maçonné ou en bois et n'excédera pas le terrain naturel le plus haut.

11.5 – Abris de jardin :

S'ils ne sont pas intégrés au volume principal de la construction, les abris de jardin seront obligatoirement en bois naturel et ne donneront pas directement sur une voie publique. Les eaux de toiture des abris de jardins devront être raccordés au réseau pluvial.

ARTICLE 12 : STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies de circulation générale, dans des conditions répondant aux besoins des activités exercées dans les constructions projetées. Les principes d'accès aux parcelles sont définis sur le plan de vente. Les accès aux lots sont imposés et doivent respecter le traitement et les plantations sur les espaces publics.

Il ne pourra être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif financé avec l'aide de l'Etat.

Il est exigé au minimum :

- **Habitat collectif** : Une place et demie de stationnement par logement
- **Habitat individuel** : Deux places de stationnement par logement, non close, non couverte 6m (en façade) x 5m ou 6m (en profondeur, voir dimensions indiquées sur plan). Seuls les enclaves des lots 1 à 4 et 17 à 22 seront réalisées par la mairie.

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13.1 – Espaces libres Plantations : Les plantations existantes seront conservées ou bien déplacées ou remplacées par des plantations équivalentes.

Tout projet de construction sur un espace boisé mais non classé comme tel au document graphique devra prendre en compte le boisement et s'y adapter.

- Les acquéreurs devront réaliser des espaces verts composé d'essences locales dont la surface minimale sera de **30%** par rapport à la surface du terrain.
- Les terrains seront plantés à raison d'un arbre à haute tige par lot pour les parcelles supérieures à 500 m² et d'un arbre de petite tige type arbre fruitier pour les autres.

➤ HAIES MONOSPECIFIQUES INTERDITES

➤ ESSENCES INTERDITES :

Espèces invasives :

Fallopia japonica – Renouée du Japon

Buddleja

Baccharis halimifolia – Sènèçon en arbre

Eichhornia crassipes – Jacinthe d'eau

Ludwigia – Jussie

Myriophyllum aquaticum – Myriophylle du Brésil

Elodea – Elodées

Haies :

Thuyas

Laurier

Haie mono spécifique (haie composée d'une seule espèce)

ARTICLE 14 : SURFACES AUTORISEES (Surface de Plancher)

Références cadastrales	LOT N°	Surface du lot en m ²	Surface Plancher retenue
A venir	Lot 01	403	160
A venir	Lot 02	389	155
A venir	Lot 03	389	155
A venir	Lot 04	392	160
A venir	Lot 05	421	160
A venir	Lot 06	417	160
A venir	Lot 07	427	165
A venir	Lot 08	424	165
A venir	Lot 09	413	160
A venir	Lot 10	413	160
A venir	Lot 11	472	170
A venir	Lot 12	413	160
A venir	Lot 13	442	165
A venir	Lot 14	413	160
A venir	Lot 15	442	165
A venir	Lot 16	427	165
A venir	Lot 17	384	155
A venir	Lot 18	298	140
A venir	Lot 19	319	145
A venir	Lot 20	345	150
A venir	Lot 21	405	160
A venir	Lot 22	485	170
A venir	Lot 23	374	160
A venir	Lot 24	349	145
A venir	Lot 25	367	155

Accusé de réception - Ministère de l'Intérieur

053-215301409-20210917-20210917-AU

Accusé certifié exécutoire

Réception par le préfet : 17/09/2021

Le Maire, Sylvie VIELLE



A venir	Lot 26	398	167
A venir	Lot 27	437	167
A venir	Lot 28	438	167
A venir	Lot 29	443	167
A venir	Lot 30	437	167
A venir	Lot 31	405	167
A venir	Lot 32	408	167
A venir	Lot 33	437	167
A venir	Lot 34	437	167
A venir	Lot 35	437	167
A venir	Lot 36	479	170
A venir	Lot 37	394	167
A venir	Lot 38	466	170
A venir	Lot 39	466	170
A venir	Lot 40	466	170
A venir	Lot 41	437	167
A venir	Lot 42	437	167
A venir	Lot 43	595	180
A venir	Lot 44	422	170
A venir	Lot 45	422	170
A venir	Lot 46	460	175
A venir	Lot 47	614	200
A venir	Lot 48	705	250
A venir	Lot 49	438	167
A venir	Lot 50	455	167
A venir	Lot 51	429	167
A venir	Lot 52	429	167
A venir	Lot 53	385	167
A venir	Lot 54	500	177
A venir	Lot 55	511	177
A venir	Lot 56	511	177
A venir	Lot 57	459	167
A venir	Lot 58 PLS	335	147
A venir	Lot 59 PLS	335	147
A venir	Lot 60 PSLA	335	147
A venir	Lot 61 PSLA	335	147
A venir	Lot 62	439	167
A venir	Lot 63	446	167
A venir	Lot 64	446	167
A venir	Lot 65	445	167
A venir	Lot C1	2758	1750
A venir	Lot C2	1891	1060

TOTAL		
TRANCHE 1	32546	10416