



Commune du Commer

Lotissement "Les Portes de Mayenne"

MAITRE D'OUVRAGE

MAIRIE DE COMMER
2 rue des Acacias
53470 COMMER

Tél : 02 43 00 45 30



MAITRE D'OEUVRE

URBANISTE - PAYSAGISTE
SITADIN Urbanisme et Paysage
17, rue de Viarmes - BP 30 333
35103 RENNES CEDEX 03



Tél: 02 99 65 06 14

BUREAU D'ÉTUDES VRD
PLAINE ÉTUDE
Domaine des Montrons
53000 LAVAL



Tél: 02 43 49 31 48

BUREAU D'ÉTUDES HYDRAULIQUE
DM eau
La Chauvelière
35150 JANZÉ



Tél: 02 99 47 65 63

PA10

RÈGLEMENT

Date : Octobre 2021

Echelle :

PRÉAMBULE

Le présent règlement s'applique au lotissement dénommé « Les Portes de Mayenne » sur la commune de COMMER. Ce lotissement accueille minimum 30 et maximum 32 lots (un regroupement de 4 lots en 2 lots étant autorisé). Les lots sont réservés à du logement.

Le règlement est un complément du règlement du PLUi en vigueur.

DISPOSITIONS APPLICABLES AU REGLEMENT DE LOTISSEMENT

SECTION 1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE

Articles 1 et 2 DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS, LIMITES OU SOUMIS A DES CONDITIONS

Le lotissement est réservé à la construction de logements d'habitation.

Conformément aux articles 1AUh du PLUi en vigueur.

Article 3 CONDITIONS PARTICULIERES EN FAVEUR DE LA MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Il n'est pas fixé de règle.

SECTION 2- CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS

SOUS- SECTION 2.1- VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve de leur intérêt architectural dans la composition de la façade : les marquises et les auvents.

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles définies au plan de composition, à savoir un recul de 3m minimum par rapport aux limites sur voies et emprises publiques, porté à 5.50m minimum au droit de l'accès au garage automobile.

Abris de jardin : ils s'implanteront obligatoirement à l'arrière de la construction à 3m minimum par rapport aux limites sur voies et emprises publiques.

Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle : les marquises, les auvents, débords de toiture, les terrasses de moins de 80 cm de hauteur par rapport au niveau de sol naturel.

Les constructions s'implanteront dans les zones constructibles définies au plan de composition.

Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite séparative, la distance minimale à respecter sera conforme au règlement du PLUi en vigueur.

Abris de jardin : ils s'implanteront obligatoirement à l'arrière de la construction, en limite séparative ou à 1m minimum par rapport aux limites séparatives.

Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

Article 7 EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à :

- 60 % de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m² ;
- 50 % de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.

Article 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,50 m de hauteur ;
- Les souches de cheminées ;
- Les supports de lignes électriques ou d'antennes inférieurs à 1,5 m de hauteur ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,20 m et à condition d'être traités à claire-voie.

La hauteur maximum des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit ou à l'acrotère et 12 m au faitage. Cette hauteur maximum est limitée à 4 m à l'égout du toit ou à l'acrotère en cas d'implantation en limite séparative.

La réalisation de sous-sol ou demi-niveau accessible aux voitures est proscrite. Les volumes enterrés accessibles depuis la construction sont autorisés de type cave, rangement, mais ne nécessitant pas de raccordement aux réseaux d'assainissement.

Les pentes d'accès au garage ne devront pas excéder 5%.

SOUS- SECTION 2.2- QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERES DES CONSTRUCTIONS VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Article 9 ASPECTS EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET DES CLOTURES

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement.

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les annexes et extensions à la construction principale doivent être conçues de telle manière que leur disposition, leur volume et leur aspect soient en harmonie avec la construction principale.

Aspect et matériaux :

Les matériaux bruts (parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses...) destinés à être recouverts d'un parement ou d'enduit ne peuvent être laissés apparents sur les parements extérieurs des constructions et des clôtures.

Les matériaux apparents doivent être choisis de telle sorte que leur mise en œuvre leur permette de conserver, de façon permanente, un aspect satisfaisant et respectueux du caractère des lieux.

Façades :

Toutes les façades de constructions doivent être traitées avec le même soin en harmonie entre elles, y compris les murs pignons.

Les éléments techniques tels que climatiseurs, coffrets, compteurs etc... doivent être intégrés dans la construction selon une logique de dissimulation qui tienne compte des modénatures et des matériaux constitutifs.

Toitures :

Le matériau de toiture est l'ardoise ou un matériau en présentant l'aspect et la couleur.

Sont interdites : les couvertures d'aspect tôles ondulées, les couvertures métalliques non teinté.

Le matériau proposé devra respecter le ton dominant de l'environnement immédiat (sauf toiture terrasse derrière acrotère, sauf toiture végétalisée, véranda...).

Les annexes pourront être couvertes en bardeaux d'asphalte sauf celles visibles depuis l'espace public.

Percement des façades et toitures :

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la toiture et des façades.

Les relevés de toiture, dits « chiens assis », trop volumineux ou trop proches du faîtage, sont interdits.

Clôtures :

Il n'est pas obligatoire de se clore.

Les clôtures côté « domaine public » ne pourront être réalisées qu'une fois les travaux de voirie 2ème phase réalisés.

L'aspect des clôtures sera traité en harmonie avec les constructions principales à édifier ou existantes.

Les filets et films plastiques ainsi que l'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type briques creuses, parpaings...) sont interdits.

La hauteur totale des clôtures n'excédera pas 1,80 m pour les clôtures sur rue et 2 m en limites séparatives.

Lorsque des clôtures sont envisagées, elles seront de 3 types, conformément au plan de composition :

- Clôture de type A : grillage implanté à 0.80m de la limite de lot et masqué obligatoirement par une haie vive côté rue.
- Clôture de type B : grillage implanté en limite de lot.
- Clôture de type C : grillage implanté en limite de lot et masqué obligatoirement par une haie vive (haie non obligatoire pour les lots 25 à 32). Les grillages occultants (lattes PVC ou bois) sont interdits.

Les clôtures en limites séparatives doivent comporter au moins un passage par tranche entamée de 25 mètres de linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension 15 cm x 15 cm minimum).

Les poteaux d'aspect béton et les éléments préfabriqués d'aspect béton sont interdits.

En limite séparative, les claustras bois de 1,80 m de hauteur sont autorisées. Les claustras sont interdits en limite sur rue.

Les végétaux utilisés devront privilégier les essences communes locales agrémentées d'arbustes à fleurs variés. Sont interdites, les haies de conifères (excepté d'if – Taxus baccata), les haies de lauriers palmés et les espèces végétales invasives (bambous sauf si barrière anti-rhizomes).

Antennes :

Les antennes et les paraboles doivent être localisées de façon à être le moins visibles possible depuis l'espace public.

Locaux et équipements techniques :

Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet.

Soutènements :

Les murets de toute nature, même de soutènement, sont interdits en limite d'espace public. S'ils sont nécessaires, ils devront être implantés en retrait d'au moins 1,00 m de la limite de lot et auront une hauteur maximum de 0,50 m. Au-delà d'une hauteur de 0,50 m, ils seront réalisés par paliers successifs. Ils seront constitués : soit par des enrochements, soit par des fascines, soit par un modelage du terrain à 3/1,, soit par des éléments bois (rondins/madriers).

Article 10 CONDITIONS PARTICULIERES POUR LE PATRIMOIN BATI IDENTIFIE

Sans objet

Article 11 OBLIGATIONS DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES DES CONSTRUCTIONS

Les exigences de performance énergétique de la Règlementation Environnementale 2020 (RE 2020) devront être appliquées.

SOUS- SECTION 2.3- TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Article 12 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE REALISATIONS DE SURFACE ECO-AMENAGEABLES, D'ESPACES LIBRES, DE PLANTATION, D'AIRE DE JEUX ET DE LOISIRS

Il est exigé une surface minimum d'espace vert de pleine terre, calculée comme suit :

- 25% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de moins de 500 m².
- 35% de la surface d'un terrain d'une superficie totale de 500 m² et plus.

Peuvent être comptées au titre de ces exigences, les surfaces aménagées pour assurer la retenue et la gestion des eaux pluviales (cf. article 14).

Plantations et aménagements paysagers :

Sous réserve de leur bon état phytosanitaire, les plantations de haute tige existantes doivent être maintenues. En cas d'impossibilité de les maintenir, elles doivent être remplacées par des plantations équivalentes en termes de superficie occupée et de hauteur.

Article 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES EN FAVEUR DES CONTINUITES ECOLOGIQUES ET DES ELEMENTS DU PAYSAGE A PROTEGER

Sans objet.

Article 14 : OBLIGATIONS IMPOSEES POUR LA GESTION ET L'ECOULEMENT DES EAUX PLUVIALES

La récupération des eaux pluviales, pour d'autres usages qu'alimentaires, est autorisée, dans le respect des dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, des règles de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

La surface imperméable de chaque parcelle (lot ou ilot) ne pourra excéder 50% de la surface de celle-ci. A l'appui du dépôt de permis de construire, le pétitionnaire doit indiquer sur son plan masse, les surfaces imperméabilisées.

Afin de limiter le rejet des eaux pluviales au réseau collectif, il est encouragé à ce que chaque acquéreur intègre des dispositions techniques de façon à assurer le stockage et/ou l'infiltration des eaux pluviales sur son terrain.

Les surfaces imperméabilisées pourront être compensées par infiltration ou récupération. Si l'acquéreur utilise des cuves de rétention ; celles-ci seront obligatoirement être enterrées ou intégrées à l'intérieur des constructions. Les cuves extérieures en élévations sont interdites.

SOUS- SECTION 2.4- STATIONNEMENT

Article 15 : OBLIGATION DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Les acquéreurs seront tenus d'aménager sur leur lot une enclave privative non close de 6,00m de large le long de l'alignement en voirie, par 5,50m de profondeur depuis cet alignement, positionnée conformément au plan de composition. Celle-ci sera simple ou jumelée avec une autre enclave.

Dans les enclaves jumelées, la séparation sera obligatoirement effectuée par une bande plantée de largeur 1,00m (0,50m par enclave) aménagée par l'acquéreur, sur toute la profondeur de l'enclave, en séparation des deux enclaves privatives jumelées.

Le portail en fond d'enclave est facultatif et ne sera autorisé que lorsque le recul de la construction sera supérieur à 5,50 m par rapport au fond de l'enclave. L'éventuel portillon est facultatif et il sera implanté en fond ou retour d'enclave. Les portails et portillons d'entrée auront une hauteur maximum de 1,20 mètre.

Le traitement du sol des enclaves privatives devra autant que possible favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

SECTION 3- EQUIPEMENTS ET RESEAUX

Article 16 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES PUBLIQUE

Chaque lot aura un accès direct sur la voie de desserte du lotissement. L'accès devra obligatoirement être conforme aux indications portées au plan de composition. Les acquéreurs des lots devront obligatoirement aménager une enclave privative non close et l'implanter conformément au plan de composition.

Article 17 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Les acquéreurs ont l'obligation de se raccorder aux branchements réalisés dans le cadre de l'opération. Ces raccordements sont à leur charge. En aucun cas, ils ne pourront intervenir sur le domaine public. Avant l'implantation de leurs constructions, les acquéreurs s'assureront du niveau des réseaux et détermineront, sous leur responsabilité, l'altimétrie de leur construction pour un raccordement aux divers réseaux.

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Afin d'assurer l'alimentation de tous les lots, un réseau de distribution d'eau potable sera créé. Chaque lot sera muni d'un branchement individuel conformément au programme des travaux.

Sauf indications particulières, la conception du réseau respectera les prescriptions du règlement édité par le syndicat des eaux.

En cas de suppression, les acquéreurs devront faire installer un réducteur individuel de pression.

Un branchement particulier (hors comptage) sera réalisé par lot. Pour chaque lot, le branchement sera positionné sur domaine public en limite de propriété ; excepté pour les lots 4, 5, 7, 8, 15, 16, 17 ou il sera positionné sur l'enclave privative.

Le branchement sera en matière plastique dont l'extrémité sera un citerneau équipé (hors compteur).

Le compteur est à la charge de l'acquéreur.

Le lotissement sera dotée d'un poteau incendie assurant un débit de 60m³/h pendant 2 heures sous une pression de 1 bar. Il sera positionné soit au Sud-Est du lot 22 ou au Sud Est du lot 8.

Assainissement des eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement conformément à la réglementation en vigueur.

Un branchement sera réalisé par lot. Pour chaque lot, la boîte de branchement sera positionnée sur domaine public en limite de propriété ; excepté pour les lots 4, 5, 7, 8, 15, 16, 17 ou elle sera positionnée sur l'enclave privative.

L'acquéreur doit se raccorder gravitairement au fil d'eau du regard de branchement en attente (la côte du fil d'eau de la boîte de branchement est indiquée de façon approximative dans le tableau annexé à la fin du Règlement).

Le réseau privé devra obligatoirement être muni d'un siphon disconnecteur.

Le raccordement côté privatif, depuis la boîte de branchement est à la charge de l'acquéreur.

Conformité : lors du raccordement de la construction au réseau, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra faire vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité du branchement par l'exploitant, qui délivrera une attestation de bonne exécution.

Assainissement des eaux pluviales

Un branchement sera réalisé par lot. Pour chaque lot, la boîte de branchement sera positionnée sur domaine public en limite de propriété ; excepté pour les lots 4, 5, 7, 8, 15, 16, 17 ou elle sera positionnée sur l'enclave privative.

L'acquéreur doit se raccorder gravitairement au fil d'eau du regard de branchement en attente (la côte du fil d'eau de la boîte de branchement est indiquée de façon approximative dans le tableau annexé à la fin du Règlement).

Le raccordement côté privatif, depuis la boîte de branchement est à la charge de l'acquéreur.

Sont interdits, les remblais en limite de parcelles de nature à provoquer des ravinements d'eaux pluviales sur la parcelle voisine.

Le niveau naturel du sol des lots ne pourra être modifié de façon sensible, en tout cas ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction ni de modifier d'une façon significative la vue des voisins.

Il est encouragé à ce que chaque acquéreur fasse son affaire personnelle pour gérer les eaux pluviales de son terrain.

Les aménagements réalisés sur la parcelle doivent être réalisés de telle sorte que les débits générés par les imperméabilisations nouvelles soient compensés, de préférence par infiltration dans le sol ou récupération. Le débit de fuite maximal sera de 3 litres/seconde/ha pour une pluie décennale.

Chaque acquéreur pourra également récupérer les eaux pluviales dans une citerne enterrée. Ces citernes devront être impérativement enterrées et équipées de filtres.

Conformité : lors du raccordement de la construction au réseau, l'acquéreur (ou son entrepreneur) devra faire

vérifier, avant la fermeture des tranchées, la conformité du branchement par l'exploitant, qui délivrera une attestation de bonne exécution.

Communications électroniques, réseau électrique, éclairage public et autres réseaux d'énergie

ELECTRICITE

L'alimentation basse tension et moyenne tension sera effectuée en souterrain suivant étude et exigences de Territoires d'Energie Mayenne.

Un branchement sera réalisé par lot, avec mise en place d'un coffret. Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

ECLAIRAGE PUBLIC

L'éclairage public sera assuré par des candélabres d'une hauteur variable en fonction des gabarits de voie. Le type de matériel sera défini en accord avec la commune et Territoires d'Energie Mayenne.

COURANTS FAIBLES (Téléphone et fibre)

L'alimentation se fera à partir des réseaux existants suivant l'étude des services techniques de ORANGE.

Le réseau téléphonique souterrain et l'ensemble des ouvrages de génie téléphonique seront réalisés suivant les règles et normes techniques exigées par ORANGE.

Un branchement (regard) par lot sera posé en domaine privé à 1m en retrait de la limite de propriété. Le raccordement côté privatif est à la charge de l'acquéreur.

-Modification des équipements :

Toutes modifications des équipements sollicités par acquéreur et mis en place par le lotisseur dans la cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, EP, électricité, candélabres, etc.) ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la municipalité,
- qu'après accord des maîtres d'ouvrage et concessionnaires des réseaux,
- qu'aux frais exclusifs de l'intéressé.

ANNEXES AU REGLEMENT

1 - DIVISION DU TERRAIN ET REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHERS :

2 - COTES FIL D'EAU DES BOITES DE BRANCHEMENT EAUX USEES ET EAUX PLUVIALES :

1 - Division du terrain et répartition de la surface de planchers			2 – Côte fil d'eau des boîtes de branchement	
Lot	Surface (les surfaces des lots sont à confirmer par le géomètre expert après bornage)	Surface de Plancher	Boîte de branchement EU	Boîte de branchement EP
1	776	220	127.00	127.50
2	881	220	127.05	127.50
3	492	180	128.00	127.70
4	480	180	128.40	128.00
5	480	180	128.85	128.55
6	635	220	128.05	127.65
7	643	220	128.45	128.10
8	643	220	128.85	128.45
9	576	220	128.25	127.70
10	643	220	128.45	128.20
11	684	220	128.60	128.75
12	614	220	128.80	129.25
13	587	220	129.05	129.50
14	620	220	129.50	129.80
15	529	220	128.55	128.90
16	299	130	128.80	128.90
17	549	220	129.15	129.45
18	508	220	129.60	129.70
19	537	220	129.65	129.90
20	536	220	129.70	130.05
21	537	220	129.50	129.85
22	540	220	129.30	129.60
23	451	180	130.45	130.45
24	514	220	130.35	130.55

25	455	180	130.20	130.70
26	660	220	130.30	131.10
27	667	220	130.95	131.10
28	640	220	130.50	130.90
29	353	130	130.35	130.75
30	357	130	130.20	130.60
31	361	130	130.05	130.45
32	347	130	129.95	130.40
TOTAL	17594 m2	6390 m2		



LE MAIRE,

Michaël DELAHAYE