

Département de Maine et Loire

COMMUNE DE ROU MARSON

Rue des Varennes

Aménageur :

Transact'Immo
40, Rue de la désirée
17000 LA ROCHELLE



LOTISSEMENT

« Résidence du Châtaignier »

PA 10-1 : REGLEMENT ECRIT

N°	MODIFIE LE	NATURE DE LA MODIFICATION
1	27/10/2021	Première édition
2	06/12/2021	Complément demandé par le service instructeur

REÇU LE 07 DEC. 2021

PA04926221M0001



N° Dossier : D21394
Décembre 2021



SELARL de Géomètres Experts au capital de 48783,68€. inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n°2007C200007
sise 12 allée J. Touchais Doué-la-Fontaine - 49700 DOUÉ-EN-ANJOU - RCS ANGERS - SIREN 315 214 155 - APE 712 A - TVA.FR 50315214 155

www.initio-conseil.fr

SOMMAIRE

OBJET DU PRESENT REGLEMENT	5
OPPOSABILITE DU REGLEMENT	5
REGLEMENT	5
Article 1 Occupations et utilisations du sol	5
Article 2 Application du reglement d'urbanisme au lotissement	5
Article 3 Accès aux lots	5
Article 4 Stationnement	6
Article 5 Desserte par les réseaux	6
Article 6 Implantation des constructions	6
Article 7 Clôtures	6
Article 8 Collecte des déchets ménagers	6
Article 9 Aménagements paysagers	6
Article 10 Surface de plancher maximale	7



SELARL de Géomètres Experts au capital de 48783,68€, inscrite à l'Ordre des Géomètres Experts sous le n°2007C200007
sise 12 allée J. Touchais Doué-la-Fontaine - 49700 DOUÉ-EN-ANJOU - RCS ANGERS - SIREN 315 214 155 - APE 7112 A - TVA FR 50315214 155

www.initio-conseil.fr

Le présent règlement s'applique aux lots créés sur la parcelle de la société Transact'immo, rue des Varennes sur la commune de Rou Marson (49).

OBJET DU PRESENT REGLEMENT

En application des textes en vigueur, le présent règlement fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées aux propriétaires des terrains compris dans l'assiette foncière du lotissement désignée dans la demande d'autorisation de lotissement.

OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le présent règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tout acte successif de vente ou de location d'un lot par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation du projet de lotissement par l'Autorité Administrative.

REGLEMENT

En sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur la Commune de Rou Marson, et notamment le règlement de la zone UB et UBj du PLUi, les divisions parcellaires et constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux dispositions complémentaires ci-après :

Article 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL

Le lotissement est uniquement destiné à la construction de maisons d'habitation. Toutefois les activités libérales sont admises, sous réserve qu'elles ne créent pour le voisinage aucune nuisance particulière (bruit, odeurs, dépôts, augmentation notable de la circulation et du stationnement).

Dans le cas d'activité professionnelle, un nombre de place de stationnement en rapport avec la fréquentation devra obligatoirement être prévue en dehors des espaces public.

Article 2 APPLICATION DU REGLEMENT D'URBANISME AU LOTISSEMENT

Dans ce lotissement, il est décidé de ne pas faire application de l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme. Le règlement du PLU sera donc appliqué lot par lot lors de l'instruction des demandes de permis de construire des acquéreurs.

Article 3 ACCES AUX LOTS

Les lots sont accessibles uniquement par la voie nouvelle à créer.

Chaque acquéreur prendra en compte la position des différents coffrets et/ou regards de viabilisation dans la définition de l'accès à sa parcelle.

Article 4 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré hors des voies publiques.
Un minimum de 2 places de stationnement par logement est exigé sur le lot, en places extérieures.

Dans le cas de constructions à usage d'activités, de commerces, de bureaux et de services telles que définies à l'article 1 du présent règlement, il est imposé la réalisation sur le lot des places de stationnements nécessaires aux besoins de l'activité.

Article 5 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Le programme des travaux prévoit la mise en place de réseaux assurant la desserte des lots. Les travaux VRD seront réalisés en une seule tranche.

Toutes les constructions nouvelles édifiées devront être raccordées en souterrain, par l'acquéreur et à sa charge, aux réseaux existants d'eau potable, d'eaux usées, d'électricité et de télécommunications.

L'acquéreur à l'obligation de gérer ses eaux pluviales sur sa parcelle.

Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Dans la définition de leur projet, les acquéreurs prendront en compte la position des différents coffrets et regards de viabilisation.

Pour rappel, le règlement du PLU sera appliqué lot par lot lors de l'instruction des demandes de permis de construire des acquéreurs.

Article 7 CLOTURES

Les clôtures doivent s'intégrer dans leur environnement tant par leurs matériaux de construction que par leur proportion. La recherche d'une conception sobre des clôtures conduit à interdire toutes les formes de structures compliquées.

Les clôtures auront une hauteur égale à 1.60 m et devront respecter le règlement du PLU dans leur aspect.

Les portails à l'entrée des lots ne sont pas obligatoires et devront rester sobres.

Sont interdits : les grillages seuls, les éléments préfabriqués en béton et la tôle ondulée.

Article 8 COLLECTE DES DECHETS MENAGERS

Le ramassage des ordures ménagères se fera rue des Varennes. Les acquéreurs des lots disposeront leurs bacs uniquement les jours de collecte sur les aires spécialement conçues à cet effet.

Article 9 AMENAGEMENTS PAYSAGERS

La plantation d'arbres de haute tige adaptés à l'écologie et au paysage du site sur les espaces non bâtis ainsi que de plantes grimpantes à feuillage caduque sur tonnelle ou en façade est conseillée, afin de contribuer au confort climatique. Toutefois, les caractéristiques suivantes seront à prendre en compte lors du choix de l'arbre :

- taille adulte (15-20 m de hauteur maximum),
- système racinaire (attention aux dégâts causés par les racines),
- végétaux non allergènes,
- espèces non envahissantes et locales.

La plantation de résineux ou d'essences étrangères à la région n'est pas conseillée. La plantation de bambous et de conifères pour les haies est interdite.

Les surfaces minérales imperméabilisées (terrasses, enrobés, béton, ...) devront être limitées, afin d'éviter le ruissellement excessif des eaux pluviales. Les revêtements de sol drainant seront choisis de préférence afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales sur place.

Les systèmes d'occultation rapportés sont interdits. Les éventuels pare-vue nécessaires pour garantir l'intimité ne pourront être autorisés que s'ils sont intégrés au projet de construction.

Article 10 SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de 2700 m² et est répartie comme suit :

LOT	Surface de plancher en m ²
1	300
2	300
3	300
4	300
5	300
6	300
7	300
8	300
9	300