

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

---

Commune de SAINTE GEMMES LE ROBERT

---

**Lotissement "LE FOURNEAU"**

---

**REGLEMENT**

**Réalisation :**

**Commune de SAINTE GEMMES LE ROBERT**

**Dressé par :**

**S.A.R.L. ZUBER MAILLARD  
Géomètres-Experts Fonciers  
112, rue du Pont de Mayenne**

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1er - PRESENTATION

**1-01** - Le présent règlement s'applique au lotissement communal à créer dénommé lotissement « **LE FOURNEAU** » situé au Nord Est du bourg de **SAINTE GEMMES LE ROBERT**.

### ARTICLE 2 - ASSIETTE FONCIERE

**2-01** - Le terrain loti est cadastré de la manière suivante :

Section D n° 436 (1 ha 74 a 40 ca) et Section D n° 437 (64 a 50 ca)  
ou tous autres numéros parcellaires qui pourraient être définis par le service du cadastre, à l'occasion d'un document d'arpentage.

Il joint :

- Au Nord : Monsieur **LEBLANC Rémi**
- A l'Est : Madame **GUESNE**
- Au Sud : Le chemin rural et la route départementale n° 517
- A l'Ouest : Le chemin rural

**2-02** - Les parcelles appartiennent à la Commune de **SAINTE GEMMES LE ROBERT**.

**2-03** - Il est précisé que la désignation cadastrale des diverses parcelles comprises dans l'assiette foncière du lotissement, telle qu'elle est établie ci-dessus, sera modifiée par l'attribution de nouveaux numéros parcellaires.

- d'une part, à chacun des lots
- d'autre part, aux voies, espaces libres et terrains cédés à la Collectivité Publique.

### ARTICLE 3 - UTILISATION DU TERRAIN

**3-01** - Le lotissement prend le nom de **lotissement « LE FOURNEAU »** ; il est composé de **24 lots numérotés de 1 à 24 inclus** ; la surface lotie est répartie de la manière suivante

- Superficie totale des lots.....	16520 m <sup>2</sup>
- Superficie totale des espaces communs.....	6865 m <sup>2</sup>
	-----
<b>TOTAL.....</b>	<b>23385 m<sup>2</sup></b>

Nota : les lots n° 20 et n° 21 sont susceptibles d'être regroupés pour faire l'objet d'une faisabilité de trois logements.

Les programmes d'équipements seront conformes aux dispositions du programme des travaux d'aménagement.

## **ARTICLE 4 - OBJET DU REGLEMENT**

**4-01** - 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 à l'article 1 ci-dessus.

Cette assiette foncière est, par ailleurs, délimitée au plan de situation et au plan d'ensemble du projet de lotissement.

**4-02** - La Commune de SAINTE GEMMES LE ROBERT est dotée d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

## **ARTICLE 5 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT**

**5-01** - Le présent règlement est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être rappelé dans tous actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Les dispositions du présent règlement seront définitives après l'approbation du projet de lotissement par l'autorité administrative.

## **CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS -**

### **ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES**

**6-01** - Le terrain est destiné à l'habitat.

Est également autorisé, l'usage de la construction à titre de commerce, artisanat, service, bureau.

Sont également autorisées :

- Les équipements publics.

- Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie inférieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur n'excédant pas 2 m, de même que ceux dépassant ces seuils, mais qui ont un rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les bâtiments annexes à l'habitation.

## ARTICLE 7 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT

Sont interdites, dans le lotissement :

- les constructions ou installations qui, par leur nature, leur étendue, leur volume, leur objet ou leur aspect, seraient incompatibles avec l'hygiène, la sécurité, la commodité ou la bonne tenue du lotissement ou qui seraient de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, au site, au paysage, c'est-à-dire notamment :

. l'édification ou l'exploitation sur le lotissement, de tous établissements, susceptibles de créer une gêne pour le voisinage ou de nuire à l'aspect général du lotissement, ou à l'intérêt des lieux avoisinants

. l'édification de constructions provisoires ou de caractères précaires : poulaillers, clapiers, étables ou porcheries

. la création de campings ou villages de toiles

. le stationnement de caravanes

. les maisons mobiles (constructions sans fondations)

. l'affouillement du sol en vue de l'extraction de matériaux

. la création de dépôts d'ordures ménagères ou autres décharges

. les établissements soumis à déclaration

. les établissements soumis à autorisation

- les abattages d'arbres hors des emprises des voiries et des constructions.

## CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS -

### ARTICLE 8 - ACCES ET VOIRIE

**8-01** - Les entrées des lots seront implantées en fonction des indications du plan de composition. **Le recul d'accès au garage sera de 5 m minimum de la limite du lot et la voirie.** L'accès sera aménagé en tenant compte des équipements prévus par le lotisseur (coffret électrique, chambres France Télécom, candélabre éclairage public, etc...).

Les propriétaires des parcelles auront l'obligation de créer **une zone privative de stationnement d'au moins deux emplacements de voitures**, ouverte sur une largeur maximale de **7 m** sur la voie publique. La forme, l'emplacement et les dimensions restent à l'appréciation des propriétaires.

## **ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

**9-01** - Conformément au programme des travaux, toutes les constructions ou installations seront raccordées **obligatoirement** aux réseaux assainissement eaux usées et eaux pluviales, eau potable et électricité, mis en place par le lotisseur ; il est bon de préciser que l'électrification basse-tension et le téléphone seront réalisés en souterrain ; les frais de branchement des constructions aux divers réseaux en attente sur les lots seront supportés par les acquéreurs.

Les acquéreurs devront s'assurer des niveaux fil d'eau des branchements E.U. et E.P. et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

### **9-02 - Branchement monophasé**

L'évolution de la technique et des matériels permet actuellement d'alimenter un branchement individuel monophasé pour les clients désireux de souscrire une puissance de 12, 15 ou 18 KVA et de leur éviter ainsi, d'avoir recours au branchement triphasé.

Ces valeurs permettant d'assurer largement les besoins domestiques des habitations dans les lotissements, les branchements individuels souterrains seront, dès l'origine des travaux de desserte en énergie électrique, systématiquement réalisés en monophasé. L'acquéreur qui voudrait disposer d'un branchement triphasé, aurait à supporter la dépense correspondante, sauf s'il se manifestait avant l'exécution des travaux.

## **ARTICLE 10 - DIVISION PARCELLAIRE**

**10-01** - La division parcellaire résultant de l'approbation du lotissement selon le morcellement indiqué à l'article 3 ci-dessus, est définie au plan de composition ci-annexé, établi par le Géomètre-Expert du lotissement.

## **ARTICLE 11 - MODIFICATION PARCELLAIRE**

### **11-01 - Subdivision d'un lot**

Toute subdivision d'un terrain ayant pour conséquence la suppression d'un lot est interdite. La revente à un propriétaire riverain d'une bande de terrain destinée à élargir sa propriété par exemple est autorisée tant que le surplus du lot divisé conserve ses capacités à recevoir une construction.

### **11-02 - Réunion de lots**

La réunion en une même main de deux lots contigus, qui ne comporte aucune conséquence quant au plan de division et aux dispositions du présent règlement, est possible.

Toutefois, une seule construction sera réalisée.

Les lots n° 20 et n° 21 sont susceptibles d'être regroupés pour faisabilité de trois logements à vocation locative.

## **ARTICLE 12 - PERMIS DE CONSTRUIRE - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

### **12-01 - Permis de Construire**

L'autorisation du lotissement ne confère pas le droit de construire ; toute construction devra faire l'objet d'une demande de permis de construire ; les règles d'urbanisme et de construction applicables à cette demande seront celles en vigueur au moment de la délivrance du permis de construire.

L'acquéreur devra s'assurer du niveau définitif de la voirie, des profondeurs réseaux Eaux Usées et Eaux Pluviales., des emplacements branchements FRANCE TELECOM, E.D.F. et Adduction Eau Potable avant le démarrage des travaux de construction.

### **12-02 - Construction principale et annexes**

**Sur chaque parcelle, une seule construction principale et ses annexes sera implantée**, avec un recul minimal de 5 m de la limite des voies nouvelles en respectant les sens de faitage et accès indiqués sur le plan de composition.

Lorsque les constructions ne joignent pas les limites séparatives, la distance horizontale de tout point d'un bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres et en respectant la zone constructible.

### **12-03 - Les abris de jardin**

. Incorporés ou accolés au bâtiment principal, ils seront réalisés avec les mêmes matériaux que le bâtiment principal.

. Isolés en dehors de la zone constructible, l'implantation sera possible exclusivement dans la zone arrière de la construction principale :

- soit, en limite séparative (privée, espace vert ou cheminement piétonnier) mais en aucun cas, en limite de voirie ;
- soit, à 3 m. au moins de la limite séparative de la propriété.

L'abri isolé dont la superficie ne devra pas dépasser 15 m<sup>2</sup> sera constitué en bois avec une couverture en ardoises naturelles ou tout autre matériau de même aspect. Les pentes des toitures pourront être inférieures à 40° avec une ligne de faitage parallèle à la plus longue façade. La hauteur maximale sera de 2,50 m à l'égout du toit.

## **ARTICLE 13 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL**

**13-01** - La surface totale d'emprise au sol occupée sur chaque parcelle, par la construction et ses annexes, n'excédera pas 30 % de la superficie totale de la parcelle.

## **ARTICLE 14 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

**14-01** - La hauteur de la construction se mesure entre le sol naturel et l'égout du toit ; elle est limitée à deux niveaux maximum, plus combles ; elle ne doit pas dépasser 7,00 m à l'égout du toit, 12 m au faîtage ; le niveau fini du plancher du rez-de-chaussée ne sera pas établi à plus de 0,80 m au-dessus du niveau définitif de la voirie lorsque celle-ci surplombe le terrain à construire, à 0,80 m au-dessus du niveau naturel du terrain lorsque celui-ci surplombe la voirie (niveau dans axe projet construction face voirie). Les constructions avec un sous-sol sont interdites.

## **ARTICLE 15 - ASPECT ARCHITECTURAL**

### **15-01 - Volumes et Terrassements**

Les constructions nouvelles doivent présenter une simplicité de volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptées au relief du terrain.

### **15-02 - Toitures**

#### **2.1 - Pentes**

Les toitures du ou des volumes principaux respecteront un angle minimum de ~~40°~~ 40° comptés par rapport à l'horizontale.

Toutefois, sous réserve d'être en harmonie avec les bâtiments situés dans l'environnement immédiat, cet angle minimum pourra être inférieur pour :

- les annexes accolées ou non au bâtiment principal,
- les appentis et vérandas,
- les bâtiments de grand volume à usage d'activités ou d'équipements publics ;
- les toitures à la "Mansart",
- les extensions de bâtiments existants dont la pente de toiture est inférieure à celle admise dans la zone,
- les constructions présentant une architecture innovante.

Les toitures-terrasses ne seront autorisées que si la conception architecturale du bâtiment le justifie.

#### **2.2 - Couverture**

La couverture des constructions respectera l'aspect dominant des couvertures existant dans l'environnement immédiat.

Elle sera réalisée en matériaux présentant la teinte et l'aspect de l'ardoise.

#### **2.3 - Ouvertures**

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

#### **2.4 - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 2.1 et 2.2 ci-dessus ne sont pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

#### **15-03 - Façades**

##### **3.1 - Aspect**

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

Les couleurs des façades doivent s'adapter avec le bâti environnant et le paysage.

##### **3.2 - Ouvertures**

Les ouvertures doivent s'harmoniser avec l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### **15-04 - Garages**

Les garages devront être, soit incorporés au bâtiment principal, soit prévus en annexe, accolés ou non à la construction principale ; ils devront respecter les règles d'implantation de l'article 12-02.

### **ARTICLE 16 - CLOTURES (voir aussi annexe p. 13)**

**16-01** - En bordure de la voirie (chaussée ou trottoir), la limite sera constituée par une haie vive plantée en domaine privé. Cette clôture végétale composée d'arbustes variés, mélangés, sera plantée sous bâche par la Commune **au niveau de la voie finie**. L'entretien sera à la charge des acquéreurs.

Ces haies paysagères d'une hauteur maximale de 2 m pourront être éventuellement doublées, aux frais des acquéreurs, par un grillage plastifié vert, tendu entre des poteaux fer à T peints en vert, d'une hauteur de 1 mètre maximum, ce grillage sera autorisé en arrière des haies végétales à 0,80 m de la limite. Les murs sont autorisés à 0,80 m de recul, uniquement en cas de soutènement des terres.

**16-02** - En limites séparatives entre les lots, la clôture sera constituée par une haie d'essences locales éventuellement doublée de part et d'autre par un grillage ; l'ensemble étant à la charge des acquéreurs.

Les murs de clôture, en limite séparative, et l'emploi de plaques et poteaux béton préfabriqués sont interdits.

**16-03** - Les coffrets E.D.F. seront incorporés dans les haies face rue.

**16-04** - Les portails seront réalisés d'une hauteur de 1,20 m maximum et posés avec un recul de 0,50 de la limite de propriété, avec des piliers de 30 cm x 30 cm.



## **ARTICLE 17 - STATIONNEMENT DES VEHICULES**

**17-01** - Chaque lot comportera deux places de stationnement (voir aussi article 8) dans l'espace privatif non bâti, mais toujours en dehors des voies publiques.

**17-02** - Les garages et annexes de toute nature seront placés de façon à éviter les rampes d'accès carrossables à pentes excessives. L'acquéreur s'assurera du niveau définitif de la chaussée ou du trottoir avant aménagement sur l'espace privatif.

## **ARTICLE 18 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS - ENTRETIEN DES PARTIES PRIVATIVES**

**18-01** - Les espaces libres privatifs situés entre la clôture sur rue et la construction seront aménagés en jardins d'agrément ou engazonnés.

**18-02** - Les propriétaires des lots devront maintenir ou planter sur leur terrain, une densité minimum de UN arbre par are de superficie.

**18-03** - Le choix des essences se limitera à une gamme de végétaux adaptés au département de la Mayenne.

**18-04** - Les espaces libres publics seront aménagés par la Commune lors des travaux de deuxième phase de la viabilité.

LAVAL, le 09 Avril 2010

Le Géomètre-Expert,  
Auteur du Projet,

**S.A.R.L. ZUBER MAILLARD**

**Lotissement "LE FOURNEAU"**

-----

**ANNEXE AU REGLEMENT - TABLEAU DES LOTS**

<b>N° lot</b>	<b>Surface en m<sup>2</sup></b>	<b>Surface cumulée de plancher hors-cœuvre admise par lot en m<sup>2</sup></b>
1	708	318
2	633	285
3	624	281
4	616	277
5	624	281
6	694	312
7	693	312
8	909	409
9	698	314
10	662	298
11	770	346
12	825	371
13	739	333
14	710	320
15	699	315
16	702	316
17	756	340
18	694	312
19	717	323
20	630	283
21	631	284
22	524	236
23	631	284
24	631	284
<b>TOTAL</b>	<b>16520</b>	<b>7434</b>

- . Superficie totale lotie.....23385 m<sup>2</sup>
- . SHOB affectée au lotissement.....9476 m<sup>2</sup>
- . SHON totale à répartir.....7434 m<sup>2</sup>

Nota : Les superficies prises en compte sont approximatives et donc susceptibles d'être modifiées lors de la vente des lots.