

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

---

Commune de **SAINTE GEMMES LE ROBERT**

---

**Lotissement « Rue des Dolmens »**

---

**PA 10  
REGLEMENT**

**Réalisation :**

**Commune de Sainte-Gemmes-le-Robert  
Mairie – 12, avenue des Sports  
53600 SAINTE-GEMMES-LE-ROBERT**

**Dressé par :**



*SARL Patrick ZUBER*  
Géomètre-Expert Foncier – Ingénieur E.S.G.T.

112, rue du Pont de Mayenne BP 10403 53004 LAVAL Cedex  
Tél : 02 43 53 76 33 – Fax : 02 43 53 37 39  
Rue de l'Image – BP141 – 53601 EVRON Cedex  
Tél : 02 43 01 61 05 – Fax : 02 43 01 74 99  
50, Rue du 130 RI – 53100 MAYENNE  
Tél : 02 43 00 06 57 – Fax : 02 43 32 02 27  
e.mail : laval © sarlzuber.fr

**LE 30 SEPTEMBRE 2015  
Ref : 13707(-1)**

# **SOMMAIRE**

|  |     |
|--|-----|
| <b><u>CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES</u></b> .....  | P 3 |
| ARTICLE 1er - PRESENTATION.....  | P 3 |
| ARTICLE 2 - ASSIETTE FONCIERE .....  | P 3 |
| ARTICLE 3 - UTILISATION DU TERRAIN .....   | P 3 |
| ARTICLE 4 - OBJET DU REGLEMENT .....   | P 3 |
| ARTICLE 5 - OPPOSABILITE DU REGLEMENT .....  | P 4 |
| <b><u>CHAPITRE II - NATURE DE L'OCCUPATION DES SOLS</u></b> .....  | P 4 |
| ARTICLE 6 - CONSTRUCTIONS AUTORISEES .....   | P 4 |
| ARTICLE 7 - TYPE D'OCCUPATION DU SOL INTERDIT .....  | P 4 |
| <b><u>CHAPITRE III - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS</u></b> .....                                     | P 5 |
| ARTICLE 8 - ACCES ET VOIRIE .....  | P 5 |
| ARTICLE 9 - DESSERTE PAR LES RESEAUX .....   | P 5 |
| ARTICLE 10 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX<br>VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES .....           | P 6 |
| ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX<br>LIMITES SEPARATIVES .....                   | P 5 |
| ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR<br>RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE..... | P 6 |
| ARTICLE 13 - POURCENTAGE DE L'EMPRISE AU SOL .....   | P 6 |
| ARTICLE 14 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS .....  | P 6 |
| ARTICLE 15 - ASPECT ARCHITECTURAL.....   | P 6 |
| ARTICLE 16 - CLOTURES.....   | P 7 |
| ARTICLE 17 - STATIONNEMENT DES VEHICULES .....   | P 7 |
| ARTICLE 18 – ESPACES LIBRES - PLNATATION.....  | P 7 |
| <b><u>ANNEXE : TABLEAU SURFACE DE PLANCHER</u></b> .....   | P 9 |

## CHAPITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

### ARTICLE 1er - PRESENTATION

**1-01** - Le présent règlement s'applique au lotissement à créer dénommé lotissement « rue des Dolmens » situé au centre du bourg de Sainte-Gemmes-le-Robert.

### ARTICLE 2 - ASSIETTE FONCIERE

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

Section H - n° 957 à 970 et Section E n° 930p, 931 et 932 (85 a 19 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 : la rue des Dolmens
- A l'Est : la rue du Stade
- Au Sud : le terrain de Sport
- A l'Ouest : la propriété des Consorts LEBLANC et l'école

**2-02** - 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 à céder à la Collectivité Publique.

### ARTICLE 3 - UTILISATION DU TERRAIN

**3-01** - Le lotissement prend le nom de **lotissement « rue des Dolmens »**; il sera réalisé en une seule tranche composée de **7 lots et 2 îlots numérotés de 1 à 9**. La surface lotie est répartie de la manière suivante

|  |                            |
|--|----------------------------|
| - Superficie totale des lots.....            | 5 032 m <sup>2</sup>       |
| - Superficie totale des espaces communs..... | 3 487 m <sup>2</sup>       |
|  | -----                      |
| <b><u>TOTAL</u></b> .....                    | <b>8 519 m<sup>2</sup></b> |

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 dispose d'un Plan d'Occupation des Sols. Le lotissement est classé en zone UA pour l'îlot 8 et la voie qui le borde et la zone UB pour le reste du lotissement.

#### **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, service, bureau.

Sont également autorisées :

- Les équipements publics.
- Les bâtiments annexes à l'habitation.

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

Sont interdites, dans le lotissement :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, dont la présence ne se justifie pas en zone à vocation principale d'habitat ou qui sont incompatibles avec celle-ci.
- Les bâtiments agricoles
- Les terrains de camping et de caravaning
- Les affouillements et exhaussement du sol, d'une superficie supérieure à 100 m<sup>2</sup> et d'une hauteur ou d'une profondeur excédant 2m, qui n'ont pas de rapport direct avec les travaux de voirie, de construction, de fouilles archéologiques ou avec l'aménagement paysager des terrains et espaces libres.

- Les dépôts de vieilles ferrailles et les décharges d'ordures
- Les dépôts de véhicules usagés

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

#### **ARTICLE 8 - ACCES ET VOIRIE**

Les propriétaires des parcelles auront l'obligation de créer une zone privative de stationnement d'au moins deux emplacements de voitures. 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 E.U. et E.P., 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 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions peuvent être implantées, soit à l'alignement, soit en retrait de 3.00 m minimum par rapport à l'alignement.

Concernant l'îlot 8, les constructions le long de la voie nouvelle nord-sud doivent être implantées à l'alignement. Toutefois, l'implantation en retrait est autorisée :

- si elle permet une meilleure continuité de volumes avec des bâtiments contigus existants, non frappés d'alignement et situés à moins de 3 m du domaine public.
- si une continuité visuelle sur rue est assurée au ras de l'alignement, d'une limite latérale à l'autre et sur une hauteur minimale de 1,80m. Cette continuité visuelle peut être constituée

par un ensemble d'éléments tels que : portail, mur de clôture, bâtiment annexe, etc.. pouvant éventuellement être employés conjointement.

### **ARTICLE 11 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ; dans le cas contraire, les parties de bâtiments non contigües à ces limites doivent être implantés à une distance au moins égale à 3m ; cette distance peut être inférieure en cas d'implantation d'équipements publics liés aux divers réseaux

En cas d'opération d'ensemble (sur les îlots), des règles d'implantation différentes de celles énoncées ci-dessus peuvent être autorisées.

### **ARTICLE 12 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Une distance minimale de 4 m est imposée entre deux bâtiments non contigus.

### **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 50 % de la superficie totale de la parcelle. Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics.

### **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.

### **ARTICLE 15 - ASPECT ARCHITECTURAL**

#### **15-01 - Volumes - Façades - Matériaux**

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

Les éléments bâtis ajoutés à l'existant devront en constituer le prolongement normal (aspect, volume et matériaux).

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

##### **1 - Pentes**

Les toitures du ou des volumes principaux respecteront un angle minimum de 35° 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 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. Elles ne seront autorisées que sur les parties non visibles depuis l'espace public.

## **2 - Couverture**

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

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

## **3 - Ouvertures**

Les ouvertures s'harmoniseront avec l'aspect général de la toiture et des façades. Les ouvertures doivent être plus hautes que larges.

Les châssis de toit devront être encastrés et disposés en partie basse de la pente.

## **4 - Capteurs solaires et vérandas**

Les dispositions des paragraphes 15-02-1 et 15-02-2 ci-dessus ne seront pas applicables en cas de réalisation de vérandas et de mise en place de capteurs solaires.

## **15-03 - Façades**

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

## **ARTICLE 16 - CLOTURES**

Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.

Elles sont constituées par :

- une haie vive d'essences locales doublée ou non d'un grillage
- un talus planté d'essences locales doublé ou non d'un grillage.

Les portails d'accès doivent être en bois aspect naturel à claire-voie.

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

**17-01** – Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

17-02 – Un minimal de deux places de stationnement sera créé par logement.

### **ARTICLE 18 - ESPACES LIBRES - PLANTATIONS**

18-01 – Tout terrain recevant une construction doit être planté.

18-02 - Le choix des essences se limitera à une gamme de végétaux adaptés au département de la Mayenne.

18-03 - Les espaces libres publics seront aménagés par la Commune lors des travaux de deuxième phase de la viabilité.

LAVAL, LE 30 SEPTEMBRE 2015

Le Géomètre-Expert,  
Auteur du Projet,

**P. ZUBER**

### Lotissement « Rue des Dolmens »

---

#### ANNEXE AU REGLEMENT - TABLEAU DES LOTS

##### REPARTITION DE LA SURFACE HORS-ŒUVRE NETTE :

- . Surface totale des lots ..... 5 032 m<sup>2</sup>
- . Surface des espaces communs..... 3 487 m<sup>2</sup>
- . **Surface totale** ..... **8 519 m<sup>2</sup>**

Surface de plancher totale à répartir/m<sup>2</sup> ..... 4 024 m<sup>2</sup>

Elle est répartie au prorata de la surface de chaque lot par rapport à la surface cessible totale.

| N° Lot       | Surface du lot<br>(en mètres carrés) | Surface de plancher<br>(en mètres carrés) |
|--------------|--------------------------------------|---|
| 1            | 445                                  | 356                                       |
| 2            | 473                                  | 378                                       |
| 3            | 501                                  | 401                                       |
| 4            | 529                                  | 423                                       |
| 5            | 358                                  | 286                                       |
| 6            | 358                                  | 286                                       |
| 7            | 358                                  | 286                                       |
| Ilot 8       | 719                                  | 575                                       |
| Ilot 9       | 1 291                                | 1 033                                     |
| <b>TOTAL</b> | <b>5 032 m<sup>2</sup></b>           | <b>4 024 m<sup>2</sup></b>                |

**NOTA :** les surfaces sont calculées graphiquement et sont susceptibles d'être modifiées

