

DEPARTEMENT DE LA MAYENNE

---

Commune de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE

---

« LE CHINTRE »

---

**REGLEMENT**

Dossier n°: 19-48

Réalisation :

**ATREALIS PROMOTION**

**15, rue des Déportés**

**53000 LAVAL**



Dressé par :



**GÉOMÈTRE-EXPERT**

CONSEILLER VALORISER GARANTIR

N° d'inscription 2013B200004

**SARL David Maillard**  
*Géomètre - Bureau d'études*

# SOMMAIRE

<b>SECTION 0 : PREAMBULE</b> .....	<b>3</b>
<b>SECTION 1– NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL</b> .....	<b>3</b>
ARTICLE 1AUb1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	3
ARTICLE 1AUb2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.....	3
<b>SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL</b> .....	<b>3</b>
ARTICLE 1AUb3 : ACCES ET VOIRIE .....	3
ARTICLE 1AUb4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	4
ARTICLE 1AUb5 : SERVITUDES CREEES POUR LES BESOINS DU LOTISSEMENT .....	4
ARTICLE 1AUb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES.....	4
ARTICLE 1AUb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES PERIMETRIQUES DE L'UNITE FONCIERE DU LOTISSEMENT LOTISSEMENT (limites séparatives de la propriété) .....	4
ARTICLE 1AUb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES.....	4
ARTICLE 1AUb9 : EMPRISE AU SOL .....	5
ARTICLE 1AUb10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 1AUb11 : ASPECT EXTÉRIEUR .....	5
ARTICLE 1AUb12 : STATIONNEMENT.....	5
ARTICLE 1AU13b : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS .....	5
<b>SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL</b> .....	<b>5</b>
ARTICLE 1AU14b : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL .....	5
<b>ANNEXE N°1 : SURFACES DE PLANCHER</b> .....	<b>6</b>
<b>ANNEXE N°2 : CLOTURES-HAIES : Schéma de principe d'implantation</b> .....	<b>7</b>

## **SECTION 0 : PREAMBULE**

**0.01** – Le présent règlement s'applique à la zone résidentielle « LE CHINTRE » située à CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE, chemin des Pinaudières et rue des Moyettes. Il est composé de 29 lots numérotés 1 et 29.

Le terrain appartenant à ATREALIS PROMOTION est cadastré de la manière suivante :

- Section : 024-B n°1832
- Pour une superficie cadastrale de la parcelle concernée de : 1ha46a73ca

Il joint :

- Au Nord-Ouest : le chemin des Pinaudières
- A l'Est : 4 maisons d'habitation et un terrain constructible donnant sur la rue des Moyettes
- A l'Ouest et au Sud : un pré

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

- d'une part, à chacun des lots
- d'autre part, aux voies, espaces libres

**0.03** – 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 de la zone résidentielle

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

**0.04** – *Le terrain est situé dans la zone 1Aub du PLU de la Commune de CHATEAU GONTIER SUR MAYENNE. Les règles édictées dans le règlement d'urbanisme en vigueur s'appliquent également au présent aménagement*

## **SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

### **ARTICLE 1Aub1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Voir règlement du P.L.U. en vigueur au moment du dépôt d'un permis de construire

### **ARTICLE 1Aub2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Voir règlement du P.L.U. en vigueur au moment du dépôt d'un permis de construire

#### **2.1 SONT ADMIS SOUS CONDITION :**

- Les démolitions sont autorisées sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

#### **2.2 AUTRES DISPOSITIONS :**

Il est rappelé que l'édification des clôtures est soumise à déclaration

## **SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1Aub3 : ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 ACCES**

Les emplacements des accès « véhicules » ne sont pas imposés. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter le moins de gêne à la circulation publique.

#### **3.2 VOIRIE**

Les propriétaires de tous les lots auront l'obligation de créer, sur leur lot, une zone privative de stationnement d'au moins :

- un emplacement de voiture non clos, hors garage par studio et deux pièces
- deux emplacements indépendants de voitures, non clos, hors garage

Ce stationnement pourra être combiné avec l'accès véhicule des lots et devra tenir compte des équipements prévus par le lotisseur (coffrets EDF-GDF, éclairage public ...). Chaque zone de stationnement aura une dimension minimum de 5.00m de profondeur et 2.50m de largeur

## **ARTICLE 1AUb4 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

Conformément au programme des travaux, toutes les constructions ou installations seront raccordées obligatoirement aux réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales, eau potable, télécom et électricité, mis en place par le lotisseur

Par des relevés sur site, l'acquéreur devra s'assurer du niveau définitif de la voirie, des profondeurs réseaux eaux usées et eaux pluviales, des citerneaux Télécom et A.E.P. et des coffrets électriques avant le démarrage des travaux de construction.

### **4.1 EAU**

Toute construction à usage d'habitat ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

#### **EAUX USEES**

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques

Le déversement des eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable.

Les gestionnaires des réseaux devront être informés avant fermeture des tranchées des branchements eaux usées et eaux pluviales pour vérification des réseaux séparatifs. Le contrôle du raccordement du branchement Eaux Usées entre la partie publique et la partie privée doit être réalisé en tranchée ouverte par le gestionnaire du réseau de la commune. Ce dernier vous délivrera un procès-verbal de raccordement qui vous autorisera à déverser les eaux usées dans le réseau public.

#### **EAUX PLUVIALES**

Pour toute construction ou installation nouvelle doit être installée une retenue d'eau à la parcelle :

- soit pour l'arrosage des jardins et/ou pour une utilisation sanitaire (WC ...) avec un volume minimum utile de 3 m<sup>3</sup>
- soit pour favoriser l'infiltration avant un rejet dans le réseau public avec un volume minimum utile pour le stockage de 3 m<sup>3</sup>

Les systèmes envisagés peuvent être hors-sol ou enterrés ou en tranchée drainantes, ou avec une solution préfabriquée ...etc.

### **4.3 - ELECTRICITE – TELEPHONE – TELECOMMUNICATIONS – FIBRES OPTIQUES**

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis. Dans les immeubles collectifs, il doit être prévu une antenne commune de télévision.

## **ARTICLE 1AUb5 : SERVITUDES CREEES POUR LES BESOINS DU LOTISSEMENT**

**5.01** – D'une manière générale, l'acquéreur supportera les servitudes de passage de canalisations et branchements existant ainsi que celles établies conformément au projet de lotissement. A la connaissance du lotisseur, il n'existe pas de servitude.

**5.02** – Les acquéreurs doivent souffrir sans indemnités sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (plaques de rues, etc...)

## **ARTICLE 1AUb6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES EXISTANTES (chemin des Pinaudières)**

Voir règlement du P.L.U. en vigueur au moment du dépôt d'un permis de construire

## **ARTICLE 1AUb7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES PERIMETRIQUES DE L'UNITE FONCIERE DU LOTISSEMENT (limites séparatives)**

Voir règlement du P.L.U. en vigueur au moment du dépôt d'un permis de construire

## **ARTICLE 1AUb8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES**

La distance entre deux constructions non contigües sur un même terrain doit être telle que les conditions de sécurité, d'ensoleillement, de luminosité et de salubrité soient satisfaites

## **ARTICLE 1AUb9 : EMPRISE AU SOL**

Non réglementé

## **ARTICLE 1AUb10 : HAUTEURS DES CONSTRUCTIONS**

Voir règlement du P.L.U. en vigueur au moment du dépôt d'un permis de construire

## **ARTICLE 1AUb11 : ASPECT EXTÉRIEUR**

Voir règlement du P.L.U. en vigueur au moment du dépôt d'un permis de construire

### **Excepté pour les clôtures en façade sur rue :**

Elles seront d'une hauteur maximale de 1.50 mètres

Elles seront uniquement constituées d'une haie vive d'essences locales, doublée ou non d'un grillage. Ce dernier sera obligatoirement implanté en retrait de 0.80m de la limite de propriété, à l'arrière de la haie

Le schéma type d'implantation de ces clôtures est en annexe n°2 du présent règlement

## **ARTICLE 1AUb12 : STATIONNEMENT**

### **12.01** – Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations, il est exigé :

- 1 place de stationnement hors garage par studio et 2 pièces
- 2 places de stationnement hors garage à partir de 3 pièces

### **12.02** – Stationnement des véhicules

Chaque place de stationnement privative doit être aisément accessible et avoir au minimum une largeur de 2.50 m, une longueur de 5.00 m – voir Article 3.

## **ARTICLE 1AU13b : ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS**

Voir règlement du P.L.U. en vigueur au moment du dépôt d'un permis de construire

La végétation plantée sur les lots devra être maintenue, sous peine de mise en demeure de remise en état des lieux, conformément à ce qui aura été enlevé (haies et/ou arbres de même âge ... etc).

## **SECTION 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 1AU14b : POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol.

A LAVAL, le 29 Mai 2020

LE LOTISSEUR,  
ATREALIS PROMOTION

LE GEOMETRE-EXPERT,  
David MAILLARD

## **ANNEXE N°1 : SURFACES DE PLANCHER**

<b>N° LOT</b>	<b>SURFACE DU LOT (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SURFACE DE PLANCHER (m<sup>2</sup>)</b>	<b>SURFACE « PVR » (m<sup>2</sup>)</b>
1	353	170	0
2	320	170	0
3	320	170	0
4	340	170	0
5	365	170	0
6	310	170	18
7	310	170	310
8	310	170	310
9	310	170	310
10	310	170	310
11	420	170	420
12	429	170	429
13	365	170	365
14	347	170	347
15	330	170	330
16	330	170	84
17	309	170	309
18	370	170	92
19	356	170	356
20	353	170	353
21	387	170	387
22	390	170	390
23	467	170	467
24	428	170	428
25	616	170	616
26	412	170	412
27	443	170	443
28	456	170	456
29	379	170	379
<b>TOTAL</b>	<b>10835m<sup>2</sup></b>	<b>4930</b>	<b>8321</b>

### **MODALITES DE CALCUL:**

Le Coefficient d'Occupation des Sols étant non réglementé, il a donc été admis une répartition des surfaces de plancher comme indiquée dans le tableau ci-dessus.

**NOTA : les surfaces des lots énoncées sont graphiques et susceptibles d'être modifiées après bornage des lots et délimitation avec les riverains**

**ANNEXE N°2 : CLOTURES-HAIES : Schéma de principe d'implantation**