

# PA10

Département de la Mayenne

Commune de la CHAPELLE-AU-RIBOUL

Pièce modificative  
Reçu le  
01 AOUT 2019

Lotissement communal

« Résidence du Lavoir »

**REGLEMENT**

<i>Dressé le 19 Avril 2019 par</i>	 Géomètres-Experts Maître d'Oeuvre en Urbanisme & VRD	<i>Dossier n° M13823</i>
------------------------------------	--	--------------------------

31 boulevard de Montigny  
53100 MAYENNE  
Tél : 02-43-04-13-06 - Fax : 02-43-00-38-79  
e-mail : [mayenne@kaligeo.fr](mailto:mayenne@kaligeo.fr)

## SOMMAIRE

	<u>Pages</u>
- PREAMBULE	3
- PROPRIETE	3
- OPPOSABILITE DU REGLEMENT	3
Section 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	4
Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites	4
Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	4
Section 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL	5
Article 3 - Accès et voirie	5
Article 4 - Desserte par les réseaux	5
Article 5 - Caractéristiques des terrains	6
Article 6 - Implantations des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	6
Article 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	6
Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	7
Article 9 - Emprise au sol	8
Article 10 - Hauteur maximale des constructions	8
Article 11 - Aspect extérieur des constructions	8
Article 12 - Stationnement	12
Article 13 - Espaces libres – plantations	12
Section 3 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	13
Article 14 - Possibilités maximales d'occupation du sol	13
Article 15 - Notaire	13

## PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de Lotissement « Résidence du Lavoir », projetée par la Commune de la CHAPELLE-AU-RIBOUL, sur un terrain dont elle est propriétaire.

Le terrain concerné se situe dans le centre-bourg de la Commune de la CHAPELLE-AU-RIBOUL.

## PROPRIETE

Les parcelles cadastrées Section B n° 479, 483, 484 et 646, appartiennent à la Commune de la CHAPELLE-AU-RIBOUL.

## OPPOSABILITE DU REGLEMENT

Le terrain est situé dans la zone constructible de la carte communale.  
Pour l'ensemble de l'opération et en l'absence de tous autres documents, il sera fait application du Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.), complété par le présent règlement.

Le présent règlement est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs, mais aussi à leurs héritiers ou ayants-droits, à quelque titre que ce soit.

Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur que par les acquéreurs successifs, lors des aliénations ultérieures.

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

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits tous modes d'occupations ou d'utilisations du sol, non expressément visés à l'article 2.

L'implantation de bâtiments annexes à l'habitation, abritant plusieurs animaux (de type poulailler, chenil, clapier...) est rigoureusement interdite.

### ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Le présent lotissement comportera 3 lots numérotés de 1 à 3 inclus.

Tous les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage d'habitation et leurs annexes (garages, abris de jardin...).

L'installation de professions libérales est autorisée à condition de venir en complément de l'habitation.

## SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

#### 3.01 - Accès

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 12 (stationnement).

L'accès véhicules au lot 3 est imposé et celui des lots 1 et 2 est préconisé et interdit à certains endroits (se reporter au « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » - pièce PA4a).

Chaque lot aura un unique accès automobile qui correspondra également à l'aire de stationnement non close sur rue telle que définie à l'article « 12- stationnement » du présent règlement.

#### 3.02 – Voirie

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

### ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c).

#### 4.01 – EAU

Tout bâtiment à usage d'habitat doit être raccordé au réseau public d'eau potable.

#### 4.02 – ELECTRICITE

Tout bâtiment à usage d'habitat doit être raccordé au réseau d'électricité.

#### 4.03 - ASSAINISSEMENT

##### a) Eaux usées :

Toute installation ou construction nouvelle qui le requiert doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

En cas d'impossibilité technique justifiée un dispositif autonome d'assainissement doit être mis en place, conformément à la réglementation en vigueur.

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

##### b) Eaux pluviales

L'écoulement des eaux pluviales doit être assuré vers le réseau collecteur prévu à cet effet ou par tout autre dispositif approprié.

En cas de demi-niveau, le concepteur devra s'assurer des possibilités de raccordement aux réseaux eaux pluviales et eaux usées.

#### ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il sera exigé sur chaque lot représenté sur le plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a) joint au présent dossier, l'édification d'une construction principale à usage d'habitat ou à usage de profession libérale si le règlement le permet.

#### ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Se référer au plan de composition d'ensemble joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA4a).

##### Définitions

→ Les constructions principales sont définies dans le présent règlement comme étant composées du volume principal (hors terrasses) et du/des volume(s) secondaire(s) éventuel(s) accolés (garages, préaux...).

→ Les garages devront être considérés comme une « partie » de la construction principale et donc respecter la même réglementation, lorsqu'ils seront :

- soit compris dans le corps de la construction principale,
- soit accolés à la construction principale. Dans ce cas, la façade de ceux-ci pourra être en retrait ou en saillie de la façade du bâtiment principal.

Les garages auront une surface suffisante pour y assurer en permanence le stationnement d'un véhicule.

→ Les bâtiments annexes sont définis dans le présent règlement comme étant des bâtiments dissociés de la construction principale, soumis à Déclaration Préalable ou permis de construire (garages ou préaux isolés, car-port, abris de jardin, piscines, pompes à chaleur, ...)

Les espaces communs du lotissement (voie/chaussée, stationnements, trottoirs, chemins piétons et espaces verts) seront considérés comme des emprises publiques.

##### Règles d'implantations

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement des emprises publiques, soit en retrait par rapport à ceux-ci, sans distance minimale.

Toutefois, la hauteur de la construction devra être inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

Dans tous les cas, les prescriptions prévues à l'article 12 « stationnement » du présent règlement devront être respectées.

#### ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au plan de composition d'ensemble joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA4a).

#### *7.01 - CONSTRUCTIONS PRINCIPALES*

Les constructions principales pourront être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives. Dans le cas de constructions principales non-contiguës à une limite séparative : la distance horizontale de tout point de la construction (y compris garage) au point de la limite séparative qui en est le plus

rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

## 7.02 - BATIMENTS ANNEXES SOUMIS À DÉCLARATION PRÉALABE OU PERMIS DE CONSTRUIRE

### 7.02.1 –Car-port :

Il sera autorisé la réalisation d'un car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article 12 et indiquée sur chaque lot, aire qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

### 7.02.2 - Abri de Jardin :

Il est autorisé un abri de jardin par lot.  
Son emprise au sol sera de 20m<sup>2</sup> maximum.  
Son implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale.

Il pourra être implanté en limite séparative. Dans le cas d'une implantation en retrait, un recul de 3,00m minimum des limites séparatives sera imposé.

### 7.02.3 - Piscine :

Une piscine pourra être implantée en tout endroit du lot, mais une marge de recul de 3,00 m minimum devra être respectée par rapport aux limites de lot.

### 7.02.4 - Pompes à chaleur :

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et tous autres équipements techniques devront être implantés dans le volume ou aux abords immédiats de la construction principale.

Ces équipements seront implantés en arrière des constructions de façon à ne pas être visibles depuis des voies communes. Ils ne pourront pas être implantés en limite séparative afin de permettre l'implantation d'une haie.

### 7.02.5 – autres annexes

Il sera autorisé une autre annexe par lot en dehors de celles citées aux points 7.02.1 à 7.02.4

Son emprise au sol sera de 40m<sup>2</sup> maximum.

Elle pourra être implantée en limite séparative dans le respect des hauteurs imposées à l'article 10-02 du présent règlement.

Dans le cas d'une implantation en retrait, la distance horizontale de tout point de la construction (y compris garage indépendant) au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché devra être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ( $L=H/2$ ), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Toute construction ne devra, en aucun cas, modifier la hauteur du terrain naturel au droit des limites séparatives ou alors assurer le soutènement des terres sans débords, fondations, talus, ainsi que ne pas nuire au ruissellement des eaux de surface sur les parcelles mitoyennes.

## ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle particulière pour l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

## ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol maximale des bâtiments ne peut excéder 50% de la superficie de l'îlot de propriété.

Il n'est pas fixé d'emprise au sol maximale pour les équipements publics ou d'intérêt général ou collectif ainsi que les installations d'ouvrage et constructions liées aux réseaux publics ou d'intérêt général ou collectif.

Les abords (soutènement, emmarchements, talutages, ...) devront impérativement faire l'objet d'une étude approfondie et figurer clairement sur le dossier de demande de Permis de Construire.

## ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

### 10.01 - DISPOSITIONS GENERALES

La hauteur d'une construction sera mesurée en prenant comme référence, à la base de la construction, le point le plus haut du sol naturel avant travaux.

### 10.02 – HAUTEUR ABSOLUE

- a) La hauteur absolue des constructions principales ne doit pas excéder :
- 6 m à l'égout du toit,
  - 10 m au faîtage.

Toutefois, la hauteur de la construction devra être inférieure ou égale à la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé.

- b) La hauteur absolue des abris de jardin ne doit pas excéder 2,50m en tout point.

- c) La hauteur de tout bâtiment annexe implanté en limite séparative ne devra pas excéder 2,50m en tout point mesuré au droit de cette limite.

## ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

### 11.01 - VOLUMES ET TERRASSEMENTS

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

Les sous-sols sont interdits.

Les buttes de terre rapportées au pied d'une construction en vue d'en dissimuler un niveau (ou ayant pour effet de créer un faux sous-sol) sont interdites.

## 11.02 – TOITURES

### a - Pentes

Les toitures des constructions doivent respecter un angle minimum de 35° comptés par rapport à l'horizontale (exception faite des vérandas, appentis et bâtiments annexes).

Pour les projets contemporains :

- Les toitures terrasses ou à faible pente sont tolérées sous réserve d'une recherche architecturale et/ou en matière d'écologie, et d'une bonne intégration du volume de la construction.

Lorsque la construction principale présentera plusieurs versants, les toitures seront à quatre versants maximums.

Les souches de cheminées seront au maximum au nombre de deux. Elles devront s'harmoniser avec les constructions et être recouvertes de matériaux de même nature que ceux des murs ou des toitures.

---

### b – Couverture

Elle doit être réalisée en ardoises ou en matériaux présentant la teinte de l'ardoise sur toutes les constructions

Pour les projets contemporains :

- Les bacs acier de couleur ardoise et les toitures végétalisées sont autorisées.

Les tôles ondulées seront interdites pour toutes les constructions.

### c - Ouvertures

Les ouvertures doivent être en harmonie avec l'aspect général de la toiture et des façades.

### d -Capteurs solaires et vérandas

La pose des panneaux photovoltaïques et/ou capteurs solaires devra s'intégrer dans la couverture du bâtiment (la pose en surépaisseur étant interdite), sauf dans le cas de toiture-terrasse.

### e - Paraboles

La teinte des paraboles de réception, d'émission radiophonique et/ou télévisuelle doit être en réelle harmonie de couleurs avec la partie du bâtiment sur laquelle elles devront être fixées.

Les antennes TV, plus particulièrement les paraboles, devront être posées sur le versant le plus discret et intégrées à la construction. L'implantation sur les façades sur rue est interdite.

## 11.03 - FAÇADES

### 1 -Aspect

L'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement harmonieux de toutes ses façades (matériaux et colorations).

Les entourages des baies seront traités en harmonie avec l'enduit ou le matériau de façade.

Le niveau à rez-de-chaussée ne sera pas traité comme un soubassement même si celui-ci n'est qu'à usage de garage ou de dépôt (unité de matériau du sol à l'égout du toit).

Les matériaux de remplissage destinés à être enduits ne pourront rester apparents (briques creuses ou pleines, parpaings, carreaux de plâtres, etc...).

Quand on utilisera des matériaux contemporains, ils seront mis en œuvre suivant leurs techniques propres et sans chercher à pasticher les matériaux traditionnels.

Les enduits devront être de teinte naturelle.

Les peintures éventuelles des façades seront de teintes neutres et discrètes, assorties aux enduits ou aux matériaux de façade utilisés. Les couleurs vives peuvent cependant être autorisées sur des surfaces inférieures à 20% de chaque façade concernée. Le blanc pur reste interdit.

Les abris de jardin seront édifiés :

-soit avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale, s'ils y sont incorporés ou accolés,

-soit en bois, en agglomérés avec bardage bois, s'ils sont décollés de la construction principale.

L'architecture des constructions telles que les colonnes (de type grec ou américain), cariatides, chalet, maison régionale (basque, vendéenne, ...), yourte, conteneurs (de type conteneur de transport logistique) sont interdites.

### 2 -Ouvertures

Les ouvertures doivent être adaptées à l'aspect général de la façade du bâtiment et des constructions environnantes.

#### 11.04 – CLOTURES

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

Les clôtures seront constituées par une haie vive formant écran, doublée ou non d'un grillage. La hauteur totale n'excédera pas de 2.00 m.

L'utilisation des claustras est autorisée sur les limites séparatives.

Cette haie sera plantée en Domaine Privé par les Acquéreurs. Pour la constitution de la haie, les végétaux pourront être choisis dans la liste non exhaustive définie par le Lotisseur et prévue dans l'annexe au règlement (pièce n°A2).

#### ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Se référer au plan de composition d'ensemble joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA4a).

12-1 - Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé en dehors des voies publiques.

Sur chaque lot, il devra être réalisé une zone de stationnement dimensionnée pour accueillir 2 véhicules.

12.2 - Sur chaque lot, il devra être réalisé une zone de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5 m minimum et de 6 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette zone de stationnement. La profondeur de cette zone de stationnement sera au minimum de 5 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit. L'accès à cette zone de stationnement correspondra à l'unique accès au lot.

La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'Acquéreur.

L'accès à cette aire de stationnement est préconisé pour les lots 1 et 2, et imposé pour le lot 3. Se reporter au plan de composition (pièce PA4a).

#### ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS

##### 13.01 - DISPOSITIONS GENERALES

Tout terrain recevant une construction ou une installation doit être planté, les nouvelles plantations doivent être d'essences locales et variées.

Pour les plantations, les acquéreurs pourront tenir compte de la proposition non exhaustive de végétaux pour jardins et haies, jointe en annexe au présent règlement (pièce A2).

##### 13.02 - SERVITUDES

Dans le cas de servitudes de canalisations le terrain grevé pourra être planté d'arbustes ; les plantations d'arbres-tiges ne pourront être réalisées à l'intérieur de la zone de servitude et à moins d'1 mètre de la limite de cette zone. En cas de non-respect de cette clause, les dommages subis par les canalisations proprement dites ou dans le cadre de travaux sur les canalisations par les végétaux seront supportés par le contrevenant.

**SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

**ARTICLE 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

Pour le présent lotissement, il sera retenu une surface de plancher maximale de 900m<sup>2</sup>.

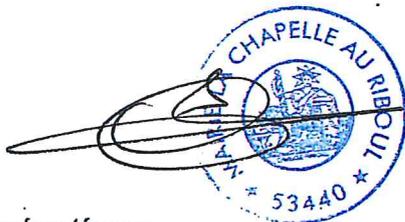
La surface de plancher maximale affectée à chaque lot sera de 300 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE 15 – NOTAIRE**

Le présent règlement sera déposé en l'étude du Notaire désigné par le Lotisseur.

Fait à MAYENNE, le 8 Avril 2019

**LE LOTISSEUR**  
**La Commune de la CHAPELLE-AU-RIBOUL**



**Représentée par**  
**David POIRRIER - Maire**

**SELARL Kaligeo**  
**Auteur du Projet**



**Représentée par**  
**Franck LE BOULANGER,**  
**Géomètre-Expert-Foncier Associé**

Département de la Mayenne

Commune de la CHAPELLE-AU-RIBOUL

Lotissement communal

« Résidence du Lavoir »

**ANNEXE AU REGLEMENT**

<i>Dressé le 8 Avril 2019 par</i>	 Géomètres-Experts Urbanisme & VRD	<i>Dossier n°M13823</i>
---------------------------------------	---	-------------------------

31 boulevard de Montigny  
53100 MAYENNE  
Tél : 02-43-04-13-06 - Fax : 02-43-00-38-79  
e-mail : [mayenne@kaligeo.fr](mailto:mayenne@kaligeo.fr)

# Listes des végétaux

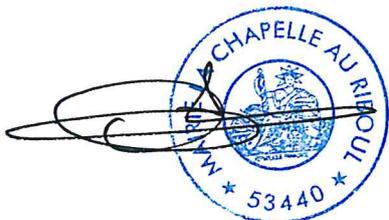
1°) Proposition de végétaux à planter en mélange pour la constitution de haies vives en limites de lot :

<p>Aronia arbutifolia            Carpinus betulus, le charme,            Chimonanthus praecox,            Cytisus, les genêts,            Daphne mezereum, le bois gentil,            Daphne odora, le daphné odorant,            Deutzia div. sp.,            Elsholtzia stauntonii,            Genista div. sp.,            Hamamelis x intermedia et H. mollis,            Hibiscus syriacus,            Hydrangea div. sp.,            Ilex div. sp.,            Indigifera,</p> <p>Amelanchier lamarckii,            Callicarpa bodinieri            Choisya ternata, l'oranger du Mexique,            Cornus sanguinea, le cornouiller sanguin,            Cornus stolonifera,            Corylus avellana, le noisetier,            Escallonia div. sp.,            Euonymus div. sp.,</p>	<p>Kolkwitzia amabilis,            Lagerstroemia indica,            Lavandula div. sp,            Leycesteria formosa,            Ligustrum div. sp, les troènes,            Philadelphus, les seringats,            Ribes div. sp, groseillers, cassissiers,...            Rosa div. sp,            Salix div. sp, les saules (arbustifs)            Sarcococca div. sp,            Syringa div. sp, les lilas            Viburnum, les viornes,            Vitex agnus-castus,</p> <p>Forsythia div. sp,            Kerria japonica,            Laburnum anagyroides, le cytise,            Lavatera hyb,            Rhamnus alaternus et R. cathartica,            Sambucus nigra et S. racemosa, les sureaux,            Spartium junceum, le genêt d'Espagne,...</p>
---	---

L'utilisation de laurier palme et de conifères (if, cyprès, thuyas, etc...) est rigoureusement interdite. Ces végétaux pourront, par contre, être utilisés dans les jardins en sujets isolés, en haies internes ou en groupes.

Fait à MAYENNE, le 8 Avril 2019

LE LOTISSEUR  
 La Commune de la CHAPELLE-AU-RIBOUL



Représentée par  
 David POIRRIER - Maire

SELARL Kaligeo  
 Auteur du Projet



Représentée par  
 Franck LE BOULANGER,  
 Géomètre-Expert-Foncier Associé