

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
COMMUNE DE CHAUFOR NOTRE DAME

---

LES JARDINS DU PLESSIS 2

---

Projet de Règlement

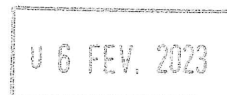
PA 10-1



FONCIER  
AMÉNAGEMENT



Reçu le



Mairie de Chaufour-Notre-Dame

## PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme Communautaire.

A ces règles s'ajoutent les règles complémentaires propres à l'opération.

Reçu le  
06 FEV. 2023  
Mairie de Chauffour-Notre-Dame

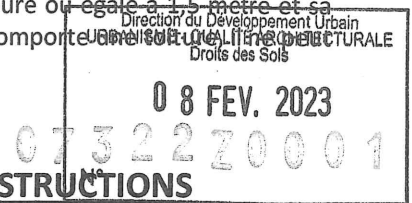
**SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX DIFFERENTS ARTICLES DES REGLES DE LA ZONE 1AU MIXTE DU PLU COMMUNAUTAIRE :**

**DISPOSITIONS PARTICULIERES : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit.

**Sur l'ensemble des lots, au-delà des hauteurs définies ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :**

- dans les combles, si la construction comporte une toiture,
- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte un toit-terrasse, il doit être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles



**DISPOSITIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

• **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le règlement impose pour tous les lots sauf le macrolot A un recul du garage d'au moins 5 m afin de permettre le stationnement d'une ou deux voitures sur la parcelle, entre le garage et la voie. Cette surface de stationnement de 6m x 5m sauf pour le lot 13 pourra être couverte d'un carport en structure bois non clos sur les côtés, ce qui donne la possibilité de ne pas construire de garage et d'étendre la maison sur la largeur de la parcelle.

Dans la zone inconstructible ( de 0 à 2 m hors accès obligatoire et 5 m au niveau de l'accès obligatoire) définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

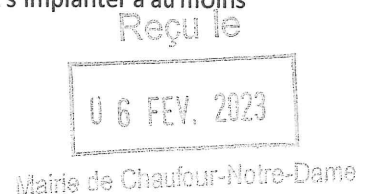
Conformément au règlement graphique, la façade principale de la maison d'habitation devra être implantée dans une bande allant de 2m à 7m par rapport à l'alignement. Cette disposition ne s'applique pas aux lots 9, 13, 10, 26, 27 et au macrolot A. Pour les lots 9 et 26, la façade principale de la maison d'habitation devra être implantée dans une bande allant de 2m à 9m par rapport à l'alignement.

Dans la zone inconstructible dans les fonds des lots 5 à 12 (3 m de large), définie au règlement graphique, toute construction est interdite. La haie existante sera conservée.

• **IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Les constructions seront implantées en limite séparative ou avec un retrait éventuel au minimum de 2 m avec un autre lot du lotissement.

En limite périmétrique du projet, les constructions y compris les annexes, devront s'implanter à au moins 2 m des limites.



- **IMPLANTATION DES ANNEXES**

Le règlement graphique précise l'implantation des constructions annexes pour certains lots. Pour les autres lots, l'implantation sera libre.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES : COEFFICIENT NATURE**

---

La surface de perméabilité minimum par lot sera indiquée dans le tableau joint en annexe.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES : PLANTATIONS**

Les haies existantes ou à créer figurant au plan règlementaire devront être **obligatoirement conservées** et entretenues par les futurs acquéreurs des lots 5 à 13.

Les haies monospécifiques sont interdites (thuyas, cyprès, lauriers palmes, robinier faux acacia).

Les haies plantées par l'aménageur sur les lots 20, 24 et 25 devront être **obligatoirement conservées** et entretenues par les futurs acquéreurs.

## **DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS**

### **1° - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION (TOITURE AVEC PENTE)**

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus comble, la toiture doit avoir deux pentes entre 40 ° et 45°. Dans le cas d'une extension, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente.

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus un étage droit, la toiture doit avoir deux pentes et la pente des toitures est librement choisie par le constructeur. Dans le cas d'une extension, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente.

Les toitures à quatre pentes et les croupes sont interdites.

Pour les toitures à pentes, les toitures doivent être recouvertes majoritairement des matériaux suivants:

- ardoises naturelles,
- ardoises artificielles,
- tuiles plates ou d'aspect plat,

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie totale ou partielle que si elle comprend un rez de chaussée plus un étage droit. La partie garage, si elle reste à rez de chaussée peut avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie

- Dans tous les cas les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs et les toitures végétalisés sont autorisés.

Reçu le  
15 FEV. 2023  
Mairie de Clambour-Notre-Dame

- Les enduits devront être de couleur claire (le blanc étant cependant interdit) et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes.
- Les bardages bois sont autorisés. Ils seront en bois naturel (non vernis) ou bois pré-grisé, ou peint de finition mate. Les bardages en bois reconstitué et en PVC sont interdits
- Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente.

## 2° - LES ANNEXES

Elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille pourront être en bois. L'emprise au sol des abris de jardin sera inférieure à 12 m<sup>2</sup>.

Dans tous les cas les matériaux concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

## 3° - LES CLOTURES

Les clôtures sur rue, si elles existent, seront ajourées en limite des voies et ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur par rapport au trottoir. Les clôtures ajourées peuvent être :

- Maçonnée pour partie (**0.80 m de hauteur maximum**) et surmontée ou non d'un grillage/palissade ajourés et doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- Composée de grillages ou palissades ajourées en bois doublée d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites latérales et en fond de parcelle, si elles existent, ne devront pas dépasser 1.80 m de hauteur et seront conformes au PLU Communautaire.

Les murs de soutènement sont autorisés sur une hauteur maximum d'1.50 m, uniquement entre les limites séparatives des parcelles du lotissement.

## DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - STATIONNEMENT -

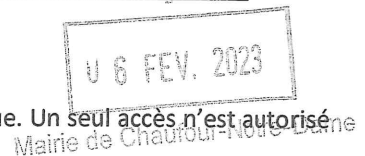


Pour tous les lots sauf le lot 13 et le macrolot A, un espace d'au moins 30 m<sup>2</sup> sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public.

## DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

### Conditions de desserte par la voirie

L'accès des lots se fera, s'il existe, conformément au règlement graphique. Un seul accès n'est autorisé par lot. La pente d'accès au garage ne doit pas excéder 5%.



Le macrolot A disposera d'accès directs sur le Chemin de la Chapelle.

### Gestion des eaux pluviales

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltrations individuels. Un rejet est toutefois autorisé vers le branchement mis à disposition. Ce système sera conforme aux prescriptions indiquées au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, déposé en parallèle du permis d'aménager :

Les dimensions d'un lit d'infiltration dépendront de la surface imperméabilisée des lots.

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES : ORDURES MENAGERES ET TRI SELECTIF**

Le ramassage des ordures ménagères et le tri sélectif se fera au porte à porte sauf pour les lots 10 à 13 et 24 à 30 qui devront déposer leurs poubelles respectivement à proximité des lots 17, 18 et des lots 24, 30 et 31.

**Ce point est un point de regroupement, les bacs seront remis à chaque domicile par leur propriétaire après la collecte.**

## **DISPOSITIONS PARTICULIERES : DIVERS**

- **Gestion des niveaux entre les lots**

Afin d'éviter des différences de niveau trop importantes entre les lots, les déblais et les remblais de terre sur chaque lot ne devront pas dépasser 1.50 m par rapport au terrain naturel et devront être minimisés.

Tout apport de terre et/ou décaissement du terrain naturel sont proscrits à moins de 1.50 m des limites séparatives périmétriques et des limites donnant sur les voies et espaces communs du lotissement.

Les dalles rez de chaussée des constructions principales devront se situer à une hauteur de 0.35 m maximum par rapport au niveau définitif de la voirie ou trottoir (Explication : 5% rampe accès sur 7 m maxi de retrait).

- **Subdivision des lots**

Le regroupement de plusieurs lots est interdit.

- **Obligation de construire**

Après acquisition d'un lot, il sera fait obligation de construire dans les 5 ans après l'achat.

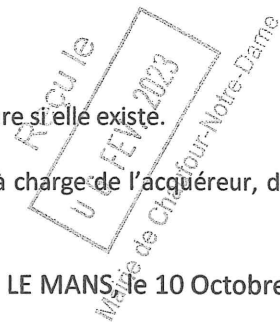
- **Coffret Electrique**

Le coffret électrique devra être intégré harmonieusement dans la clôture si elle existe.

En cas d'absence de clôture, le coffret électrique devra être intégré, à charge de l'acquéreur, dans un muret technique, maçonné ou bois ou métallique. Le PVC est proscrit.

Fait à LE MANS le 10 Octobre 2022

Modifié le 02 février 2023



**ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER et EMPRISE AU SOL MAXIMALE**

N° des lots	Surface environ (m <sup>2</sup> )	Surface de plancher (m <sup>2</sup> )	Surfaces perméables minimum (m <sup>2</sup> )
1	405	250	93
2	495	250	113
3	491	250	112
4	485	250	111
5	468	250	107
6	403	250	92
7	404	250	92
8	473	250	108
9	570	250	130
10	564	250	129
11	498	250	114
12	549	250	125
13	552	250	126
14	414	250	95
15	516	250	118
16	475	250	108
17	441	250	101
18	377	250	86
19	404	250	92
20	336	250	77
21	431	250	98
22	496	250	113
23	409	250	93
24	339	250	78
25	509	250	116
26	395	250	90
27	341	250	78
28	316	250	72
29	359	250	82
30	368	250	84
31	411	250	103
32	404	250	105
Macrolot A	862	900	207
<b>Total</b>		<b>8900</b>	<b>3448</b>

Direction du Développement Urbain  
URBANISME - QUALITE ARCHITECTURALE  
Droits des Sols  
08 FEV. 2023  
N° 20230001

Mairie de Chauffour-Notre-Dame

Le coefficient nature indique une surface minimum perméable de **6142 m<sup>2</sup>** (0.3 de la surface totale).

La superficie des espaces verts et des noues (2192 m<sup>2</sup>), du linéaire des haies plantées (170 ml soit 170 m<sup>2</sup>), du linéaire des haies sauvegardées (157 ml soit 157 m<sup>2</sup>), la plantation de 7 arbres (25 m<sup>2</sup> par arbre, soit 175 m<sup>2</sup>) et des surfaces perméables minimum sur l'ensemble des lots représente une surface de **6142 m<sup>2</sup> respectant ainsi le coefficient nature.**

---

Reçu le  
U 6 FEV. 2023  
Mairie de Chateaufort-Notre-Dame