

Département de la Mayenne

Commune d'ENTRAMMES

Route Départementale n°233



Lotissement « Le Grand Chemin - Tranche 3 »

REGLEMENT

Dressé le 23 Avril 2020 par



Dossier n° 20391

Parc Cérès – 21, rue Ferdinand Buisson
Bâtiment i – 53810 CHANGÉ
Tél : 02-43-53-67-21 - Fax : 02-43-53-64-86
e-mail : laVal@kaligeo.fr

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

Pages

PREAMBULE.....	3
PROPRIETE.....	3
REGLE D'URBANISME.....	3
SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES.....	4
ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES.....	4
SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES.....	5
ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	5
ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	7
ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	8
ARTICLE 5 – STATIONNEMENT.....	9
SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX.....	10
ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES.....	10
ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	10
ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL.....	11
ARTICLE 9 - NOTAIRE.....	11

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « Le Grand Chemin - Tranche 3 », projetée par la SAS SOFIAL, sur un terrain situé le long du sentier de Bel-Air et à proximité de la RD n°233.

PROPRIETE

Les parcelles section AD n° 266, 270 et 272 (281m²) sont la propriété de la SAS SOFIAL.

La parcelle section AD n°46 (7 260 m²) est en cours d'acquisition par la SAS SOFIAL (voir autorisation jointe en annexe à l'imprimé CERFA du présent permis d'aménager).

REGLE D'URBANISME

Pour l'ensemble de l'opération, il sera fait application du règlement du PLUi de LAVAL AGGLOMERATION, en vigueur à la date d'approbation de la présente opération.

A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en AUh, Zone d'extension à destination principale d'habitat.

Certains articles du PLUi sont complétés par le présent règlement (ces compléments apparaissent en ***gras italique*** dans le texte).

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.

En vertu de l'article L. 442-9 du Code de l'Urbanisme, le règlement cessera de produire ses effets dix ans après son approbation.

SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITES

ARTICLE 1 – INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1 de la zone AUh)

1.1-Destinations et sous-destinations

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.1 de la zone AUh)

1.2-Usages, affectations des sols et types d'activités interdits

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.2 de la zone AUh)

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

1.3-Usages, affectations des sols et types d'activités sous conditions

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 1.3 de la zone AUh)

Le présent lotissement comportera 13 lots numérotés de 1 à 13 inclus.

Les lots sont destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes.

Les professions libérales sont autorisées.

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (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,..).**

Garages, préaux accolés ou intégrés

Les garages ou préaux 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 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, ...)**

Le sens d'orientation du volume principal de la construction principale est imposé sur tous les lots à l'exception des lots 1, 7, 8 et 13 inclus.

Quand deux possibilités d'orientation sont proposées, il pourra être retenu l'une ou l'autre des possibilités.

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

2.1-Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.1 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

L'alignement à considérer correspondra à la(les) limite(s) des lots située(s) en façade des voies ouvertes à la circulation automobile au sein du lotissement. Les autres limites de lots sont à considérer comme des limites séparatives.

Dans tous les cas, les prescriptions prévues à l'article « 5-stationnement » du présent règlement devront être respectées.

2.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.2 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

a)-Constructions principales

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.2 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

b)-Bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire

Car-port

Il sera autorisé la réalisation de car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article 5 et indiquée sur chaque lot, qui devra obligatoirement rester non-close sur rue.

Abris de Jardin

Leur implantation sera réalisée dans la zone arrière de la construction principale. Quand cela est possible, ils pourront être implantés en limite de lot, dans le cas contraire, un recul de 3 m minimum sera imposé par rapport aux limites du lot.

Piscines

Les piscines pourront être implantées en tout endroit du lot, mais une marge de recul de 3,00 m minimum devra être respectée par rapport aux limites du lot.

Pompes à chaleur

Les pompes à chaleur et les unités extérieures de climatisation et toutes 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 de lot afin de permettre l'implantation d'une haie.

Autres annexes

Il sera autorisé une autre annexe par lot.

Son emprise sera de 35m² maximum.

Elle pourra être implantée en limites de lot, dans le respect des hauteurs imposées à l'article 2.5 du présent règlement.

En cas de retrait par rapport aux limites de lot, une distance minimale de 3 mètres devra être respectée

Toute construction ne doit, 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.

2.3-Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.3 de la zone AUh)

2.4-Emprise au sol

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.4 de la zone AUh)

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.

2.5-Hauteur des constructions

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 2.5 de la zone AUh)

La hauteur maximale des bâtiments annexes implantés en limite de lot, ne peut dépasser 3,00 m à l'aplomb de cette limite. Cette règle ne s'applique pas aux car-ports.

ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3 de la zone AUh)

3.1-Volume et terrassement

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.1 de la zone AUh)

Certains lots pourront être pré-terrassés par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilité du lotissement. Dans tous les cas, que le lot ait été terrassé ou non par le lotisseur, il appartiendra à l'acquéreur du lot d'effectuer ses propres sondages et investigations afin de connaître l'altitude du « bon sol » et d'adapter les fondations de sa(ses) construction(s) en conséquence.

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.

3.2-Toitures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.2 de la zone AUh)

3.3-Façades

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.3 de la zone AUh)

Les abris de jardin seront édifiés :

- soit avec les mêmes matériaux et enduits que la construction principale, s'ils y sont accolés,***
- soit en bois, ou en agglomérés avec bardage bois, s'ils sont décollés de la construction principale.***

3.4-Clôtures

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.4 de la zone AUh)

En limite Est de l'opération, le long du Chemin Rural de Bel-Air, une haie champêtre sera plantée en domaine privé par le lotisseur sur une bâche/paillage biodégradable d'une largeur de 2,00m à compter de la limite du lot concerné. La pose d'un grillage, s'il est envisagé, sera à la charge de l'acquéreur (voir plan de composition d'ensemble pièce PA4a).

3.5-Capteurs solaires et dispositifs de production d'énergies renouvelables

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.5 de la zone AUh)

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.

3.6-Intégration des réseaux

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.6 de la zone AUh) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

3.7-Intégration des collecteurs de déchets

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 3.7 de la zone AUh) et à l'article 18 du cahier des charges (Pièce A2)

ARTICLE 4 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4 de la zone AUh)

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.

4.1-Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4.1 de la zone AUh)

4.2-Traitement des espaces libres

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 4.2 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 5 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

Il devra être réalisé sur chaque lot, une aire de stationnement non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 5.00 m minimum et de 5.00 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette aire de stationnement. Tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.

Les dimensions de l'aire de stationnement du lot 8 resteront libres.

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

L'accès à cette aire de stationnement est imposé, se reporter au plan de composition (pièce PA4a).

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 6 de la zone AUh) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)

Les accès doivent être aménagés en tenant compte des équipements prévus par le Lotisseur (coffrets électriques, bornes télécom, éclairage public, mobilier urbain, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 5 (stationnement).

Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots, voir sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

Le positionnement des accès a été défini en fonction de l'orientation du terrain et des conditions de manœuvre des véhicules en entrée / sortie au lot.

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 « 5-stationnement » du présent règlement.

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement du PLUi joint en annexe (article 7 de la zone AUh) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c)

A)-Eau

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

B)-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.

C)-Electricité

Tout bâtiment qui le requiert doit être raccordé au réseau d'électricité

ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL

Pour le présent lotissement, il sera appliqué une Surface de Plancher maximum de 1 860m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot.

ARTICLE 9 - NOTAIRE

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

Fait à CHANGE, le 23 Avril 2020

**LE LOTISSEUR
SOFIAL**



**Présidée par la
SAS GROUPE LELIEVRE
Représentée par
Michel LELIEVRE**

**SELARL Kaligeo
Auteur du Projet**



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