

Département de la Mayenne

Commune d'ENTRAMMES

La Furetière

Lotissement communal « La Furetière »

REGLEMENT

Dressé le 29 Novembre 2023 par



Dossier n° 21098

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

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex

SOMMAIRE

Pages

| | |
|---|---------------|
| PREAMBULE..... | 3 |
| PROPRIETE..... | 3 |
| REGLE D'URBANISME..... | 3 |
| SECTION 1 – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE 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..... | 6 |
| ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS..... | 6 |
| ARTICLE 3 – qualite urbaine, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE | 9 |
| ARTICLE 4 – traitement environnemental et paysager des espaces non batis et abords des constructions | 13 |
| ARTICLE 5 – stationnement..... | 14 |
| ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES..... | 15 |
| SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX | 17 |
| ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES..... | 17 |
| ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX..... | 17 |
| ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL | 19 |
| ARTICLE 9 - NOTAIRE | 19 |

PREAMBULE

Le présent règlement s'applique à l'opération de lotissement « la Furetière », projetée par la Commune d'ENTRAMMES, sur un terrain situé le long de la rue du Greffier, le chemin de la Furetière et la RD103 (route de Parné-sur-Roc).

PROPRIETE

La parcelle section AI n°68 est la propriété de la Commune d'ENTRAMMES et la parcelle cadastrée section AI n°109 partie est en cours d'acquisition par la Commune d'ENTRAMMES auprès de l'Etablissement Public Foncier Local Mayenne-Sarthe.

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.

Afin de pouvoir être instruits, les dossiers de permis de construire des constructions qui seront déposés sur les lots et les îlots du lotissement devront être visés par l'Architecte désigné par le Lotisseur.

L'Architecte sera chargé de veiller au respect des règles d'urbanisme imposées dans les différentes pièces du présent dossier de permis d'aménager et à la concordance des projets de construction avec le cahier des Prescriptions/Recommandations Architecturales et Paysagères (noté CPRAP) qui sera remis à chaque acquéreur lors de la commercialisation des lots et îlots du lotissement.

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

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

1.1-Destinations et sous-destinations

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

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

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

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

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Le présent lotissement comportera :

- 63 lots numérotés de 1 à 63 inclus,*
- un îlot 1 destiné à la réalisation de 8 logements,*
- un îlot 2 destiné à la réalisation de 3 logements,*
- un îlot 3 destiné à la réalisation de 3 logements,*
- un îlot 4 destiné à la réalisation de 6 logements,*
- un îlot 5 destiné à la réalisation de 4 logements,*
- un îlot 6 destiné à la réalisation de 8 logements minimum et de 13 logements maximum,*
- un îlot 7 destiné à la réalisation de 12 logements minimum et de 18 logements maximum,*
- un îlot 8 correspondant à une réserve foncière communale.*

Les lots et les îlots sont uniquement destinés à recevoir des constructions à usage principal d'habitation et leurs annexes à l'exception de l'îlot 8 dont la programmation est non arrêtée à ce jour (îlot mixte).

Les îlots pourront faire l'objet d'une subdivision (les permis de construire déposés sur ces îlots vaudront division parcellaire).

Il sera exigé, sur chaque lot (hors îlot) 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.

L'implantation de professions libérales sera autorisée sur les lots dans la mesure où :

- le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,***
- la superficie nécessaire à cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation,***
- l'activité projetée ne génère pas de nuisance et que toutes les dispositions utiles soient prises pour rendre l'activité compatible avec le milieu environnant,***
- la superficie nécessaire au stationnement soit prévue sur le lot concerné.***

SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

ARTICLE 2 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également 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, abri, préaux accolés ou intégrés

Les garages, abris 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 isolés, piscines, pompes à chaleur, ...)*

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

Il est rappelé que le règlement du PLUi ne s'oppose pas l'application de l'article R151-21 du Code de l'Urbanisme.

En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques s'appliquent au périmètre du lotissement.

De ce fait, les voies et emprises publiques à considérer pour l'opération sont uniquement la rue du Greffier, le chemin de la furetière, le chemin des Diligences et la Route Départementale n°103 (Route de Parné-sur-Roc).

Les espaces communs du lotissement inclus dans le périmètre de l'opération (voie/chaussée, stationnements, trottoirs, chemins et espaces verts) ne seront pas à considérer comme des emprises publiques.

Les constructions pourront être implantées soit à l'alignement de ces espaces communs, soit en retrait par rapport à ceux-ci, mais en dehors des zones non aedificandi représentées sur le plan de composition d'ensemble pièce PA4a.

2.2-Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

En application de l'article R.151-21 du Code de l'Urbanisme, les règles d'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives s'appliquent au périmètre du lotissement. Aucune limite séparative n'est à considérer pour la présente opération.

La limite Sud des lots 56 à 60 inclus et la limite Est du lot 48 ne seront pas à considérer comme une limite séparative, mais comme une limite interlot donnant sur la tranche n°2.

Les limites interlots sont définies dans le présent règlement comme les limites séparant 2 fonds privés à l'intérieur du lotissement. Les règles d'implantation des constructions par rapport à ces limites sont définies ci-dessous et devront respecter le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a).

2.2.a) Constructions principales :

Les constructions principales pourront être implantées sur la ou les limites interlot, ou en retrait de 1,90 mètres minimum par rapport à ces limites, tout en respectant la / les zone(s) non aedificandi les concernant (se reporter du plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)).


L'implantation de tout ou partie d'une façade la construction principale devra respecter la ligne d'accroche définie sur certains lots.

Pour les îlots 6, 7 et 8, les constructions devront respecter le périmètre constructible imposé.

2.2.b) Bâtiments annexes soumis à déclaration préalable ou permis de construire :

Le nombre de bâtiments annexes sera limité à 4 dans le respect de l'emprise au sol maximale autorisée (se reporter à l'article 2.4 du présent règlement).

2.2.b-1 Car-port

Il sera autorisé, à l'exception des accès concernés par un dispositif de rétention des eaux pluviales (se reporter à la légende  du plan de composition d'ensemble (pièce PA4a)), la réalisation d'un car-port sur l'aire de stationnement prévue à l'article 5 et indiquée sur chaque lot. Cette aire devra obligatoirement rester non-close sur rue.

2.2.b-2 Abri de Jardin

Pour tous les lots, à l'exception des îlots, les abris de jardin devront être implantés dans l'angle représenté sur le plan de composition d'ensemble (pièce PA4a).

Les abris de jardin pourront être implantés en limites interlots ou en retrait de 1,00m minimum par rapport à ces limites interlots, tout en respectant la / les zone(s) non aedificandi les concernant, se reporter du plan de composition d'ensemble (pièce PA4a).

2.2.b-3 Piscine

Elle pourra être implantée en tout endroit du lot, mais en dehors des zones non aedificandi définies sur certains lots. Une marge de recul de 3,00 mètres minimum devra être respectée par rapport à toutes les limites.

2.2.b-4 Autres annexes

Il sera autorisé une quatrième annexe par lot.

Lorsque cela est possible, elle pourra être implantée en limites interlots ou en retrait minimum de 1,90 mètre par rapport à ces limites interlots tout en respectant la / les zone(s) non aedificandi les concernant, se reporter au PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE (pièce PA4a).

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

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

2.4-Emprise au sol

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

2.5-Hauteur des constructions

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

ARTICLE 3 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

3.1-Volume et terrassement

Des plateformes seront terrassées sur certains lots et îlots par le lotisseur de manière à assurer une implantation soignée des constructions dans la pente. Selon les cas, les lots seront terrassés soit en déblais, soit en remblais, comme précisé sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a).

Ces plateformes seront livrées après renappage de terre végétale sur une épaisseur moyenne de 25cm environ.

Les talus générés par le terrassement de ces plateformes pourront être remplacés en tout ou partie par les constructions à la charge des acquéreurs lorsque les zones non aedificandi ne seront pas indiquées sur les lots en ces endroits.

La position de ces talus est indiquée de manière approximative sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4a). A ce titre, l'acquéreur du lot ne pourra pas engager d'action envers le lotisseur si la position et l'emprise de ces talus étaient différentes au moment de la livraison du lot terrassé.

Dans certains cas, ces talus seront plantés ou remplacés par des enrochements ou bastaings en bois par le lotisseur dans le cadre des travaux de viabilité. L'entretien et la pérennité de ces aménagements incomberont aux acquéreurs des lots.

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. A ce titre, l'acquéreur du lot ne pourra pas engager d'action envers le lotisseur concernant le terrassement de ces plateformes et leur portance.

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.

Les réserves d'eaux pluviales d'une capacité supérieure à 3 000 litres devront être enterrées. Pour les réserves de moindre contenance, il sera toléré qu'elles ne soient pas enterrées. Dans ce cas, elles devront être entourées d'une haie d'arbustes formant écran et /ou de claustras en bois, de manière à ne pas être visibles des espaces communs.

Lorsque les abris de jardins seront exceptionnellement accolés à la construction principale, leur volume général devra être en harmonie avec celui de la construction principale, notamment en ce qui concerne la forme et la pente du toit.

3.2-Toitures

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

3.3-Façades

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.*

3.4.1-Clôtures

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également au plan des aménagements paysager (PA4c) et à l'annexe au règlement (A2).

Les modalités précises de prise en charge et de mise en œuvre des clôtures seront définies dans le Cahier des Prescriptions/Recommandations Architecturales et Paysagères (CPRAP) et ses annexes

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Certaines pourront être réalisées par le Lotisseur sur certains lots.

Si un projet de clôtures (y compris portail / portillon / claustra) est envisagé par l'Acquéreur :

- soit il devra figurer dans le dossier de demande de permis de construire de la construction principale si le projet est connu à cet instant,*
- soit il devra faire l'objet d'une demande d'autorisation de travaux après dépôt d'un dossier de déclaration préalable en Mairie si les clôtures sont envisagées a posteriori*

Dans tous les cas et à tout instant, que cela soit au stade du dépôt du Permis de Construire de la construction principale ou lors du dépôt ultérieur d'une Déclaration Préalable de travaux, l'acquéreur devra respecter les prescriptions définies dans le Permis d'Aménager et dans le Cahier des Prescriptions/Recommandations Architecturales et Paysagères (CPRAP).

3.4.2-Muret technique

Un muret technique est imposé sur chaque lot. Sa localisation figure sur le plan de composition d'ensemble (PA4a).

Ce muret devra permettre de recevoir les coffrets électriques, gaz (le cas échéant) et la boîte aux lettres normalisée.

Il sera implanté en retrait d'1.00m par rapport à l'alignement de la façade du lot donnant sur la voie d'accès.

Les coffrets électriques et gaz (le cas échéant) devront rester accessibles à partir du domaine public à tout moment.

Si les coffrets techniques sont dissimulés par un panneau en bois, celui-ci devra pouvoir être ouvert à tout instant.

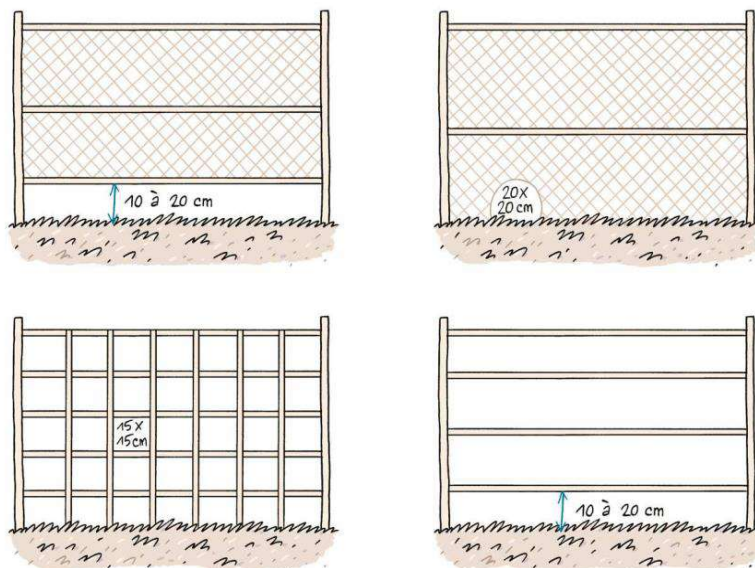
Un modèle type est représenté sur le plan PA4c.

Les modalités précises de prise en charge et de mise en œuvre de ce muret technique seront définies dans le Cahier des Prescriptions/Recommandations Architecturales et Paysagères (CPRAP) et ses annexes

3.4.3 Perméabilité à la petite faune :

Toutes les clôtures installées en limite de lot devront comporter au moins un passage par tranche entamée de 25mètres linéaires pour la petite faune au niveau du sol (dimension d'ouverture minimale de 15cm par 15cm).

Des exemples sont illustrés ci-dessous (schémas non contractuels) :



Exemples de clôtures facilitant la circulation de la petite faune - © Bruxelles Environnement

3.4.4 Portails et Portillons

Les matériaux privilégiés sont le métal et le bois, de formes simples, en panneaux pleins ou ajourés.

Les géométries doivent respecter une certaine simplicité, sobriété (les portails et portillons avec ornements types flèches, sculptures, dorures, sont interdits). Les matériaux et leur mise en œuvre seront cohérents avec ceux de la construction principale.

Exemples imagés de portails et portillons :



La hauteur du portail (ou portillon) ne devra pas dépasser la hauteur des clôtures adjacentes. Les teintes seront sobres et en harmonie avec les autres composants du projet (menuiseries, porte d'entrée, enduit, bardage ...)

L'usage de portail et portillons PVC en limite des espaces communs est interdit.

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

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

3.6-Architecture contemporaine

Il est précisé que les constructions d'architecture contemporaine entrent dans le cadre des constructions présentant une architecture innovante.

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.

3.7-Intégration des réseaux

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

3.8-Intégration des collecteurs de déchets

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

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

Dans le cas de servitudes de canalisations (autres que le gaz à haute pression), 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.

Ces dispositions ne concernent pas l'îlot 8 où les règles de plantation sont plus strictes le long de la canalisation gaz à haute pression passant en servitude :



Zone non aedificandi et non sylvandi du fait d'un passage d'une canalisation GAZ en servitude.
(3.00m de part et d'autre de la canalisation)

4.1-Part minimale de surfaces non imperméabilisées

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

4.2-Traitement des espaces libres

Le présent règlement n'apporte pas de complément à ce sous-article.

ARTICLE 5 – STATIONNEMENT

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

5.1-Stationnement des automobiles

Il devra être réalisé sur chaque lot (hors îlot), une aire de stationnement automobile non close sur rue. Pour ce faire, l'acquéreur devra obligatoirement laisser, par logement, une largeur non close de 6.00 m maximum en bordure de voie pour permettre l'accès direct à cette aire de stationnement. La profondeur de cette aire de stationnement sera au minimum de 5.00 m, tout débordement de véhicule sur la voie publique (chaussée, trottoir ou espaces verts) est interdit.

La réalisation de cette aire de stationnement sera à la charge de l'acquéreur et devra obligatoirement être en revêtement perméable de type (pavés à joints enherbés, béton drainant, dalles alvéolaires végétalisées, mélange terre-pierre, etc ...).

Exemples imagés de traitement au sol de l'aire non close sur rue (liste non exhaustive) :



L'accès à cette aire de stationnement est imposé, à l'exception des lots 8, 44 à 48 inclus où celui-ci est préconisé et interdit à certains endroits se reporter au plan de composition (pièce PA4a).

Ces dispositions ne concernent pas les îlots.

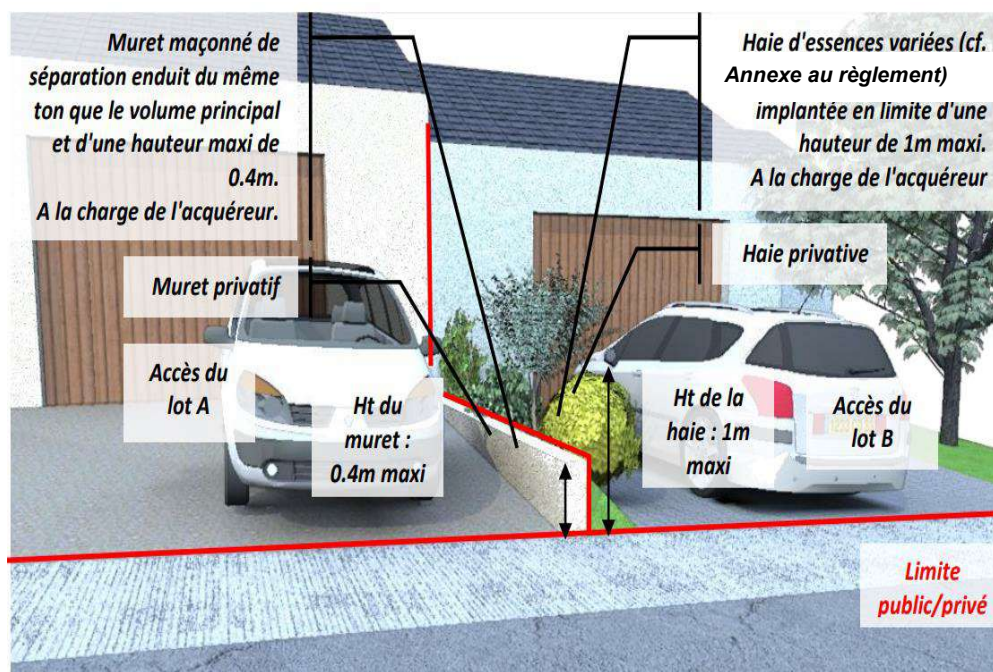
ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également 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, dispositif de rétention des eaux pluviales, etc...) et en respectant les prescriptions prévues à l'article 5 (stationnement).

En cas d'aires de stationnement mitoyennes entre deux lots présentant une différence de niveaux, un talus de 0,80cm de largeur maximum bâché et planté par une haie d'une hauteur de 1.00m maximum, ou un muret de soubassement de 40cm de hauteur maximum pourra être réalisé afin de retenir les terres. En aucun cas, ces ouvrages ne doivent détériorer le dispositif de rétention des eaux pluviales réalisé par le Lotisseur dans certains accès non clos.

Simulation graphique :



5.2-Stationnement des vélos

Lorsqu'il n'est pas intégré à la construction principale et s'il est envisagé, l'espace dédié au stationnement des vélos sera réalisé soit dans le même matériau que la construction principale, soit en bois, verre ou acier. L'utilisation de matériaux plastiques et PVC est interdite.

Cette disposition ne concerne pas les îlots 6, 7 et 8.

Exemples imagés d'abris vélos :



Structure bois seule ou intégrée à la construction type appenti



Bâche plastique rigide



Structure en acier galvanisé



Structure type serre



Structure PVC

SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

ARTICLE 6 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer également au plan de composition d'ensemble (Pièce PA4a)

Les accès véhicules aux lots sont imposés pour l'ensemble des lots, à l'exception des lots 8, 44 à 48 inclus où celui-ci est préconisé et interdit à certains endroits 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.

Ces dispositions ne concernent pas les îlots.

ARTICLE 7 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

En plus des dispositions énoncées ci-après, se référer au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8c) et au plan EU/EP (pièce PA8a)

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

Des ouvrages permettant le stockage et l'infiltration des eaux pluviales seront réalisés en Domaine Privé par le Lotisseur. Ces dispositifs dont le volume de rétention sera indiqué dans le Dossier Loi sur l'eau se situera soit en dans la zone arrière du lot (), soit dans l'accès au lot (). Leur position et emprise approximatives sont représentées sur le plan de composition d'ensemble (PA4a)).

L'ouvrage réalisé dans la zone arrière du lot correspondra à une zone non aedificandi et non sylvandi  .

L'intégralité des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées devront être raccordées dans les ouvrages de rétention prévus par l'aménageur dans les parcelles.

De plus, en vue de limiter le ruissellement urbain, source de désordres hydrauliques à l'aval, tout aménagement devra tenter de limiter l'imperméabilisation de la parcelle (exemples : cheminement perméable, toitures végétalisées, etc.)...

Le revêtement de l'accès non clos sur rue sera imposé en matériau perméable à chaque acquéreur de lot.

La surverse des ouvrages de rétention sera évacuée soit en surface vers l'espace public, soit vers un système de drainage souterrain.

Dans tous les cas, l'acquéreur devra entretenir ces ouvrages (a minima nettoyage des regards) et s'assurer de ne pas les abîmer ou empêcher leur bon fonctionnement lors de travaux de construction ou de plantation sur leur lot.

En outre, après réception du lot, l'acquéreur du lot ne pourra pas engager d'action envers le lotisseur si le fonctionnement de ces ouvrages montrait des défaillances du fait d'un mauvais entretien ou de dégradations apportées sur celui-ci.

Tout aménagement réalisé sur le terrain ne devra jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales. Une fois les lots vendus, le niveau naturel du sol des propriétés ne pourra être modifié de façon sensible, en tous les cas, ces mouvements ne pourront avoir pour effet soit de s'opposer au ruissellement naturel, soit de rejeter dans une propriété voisine les eaux qui normalement n'auraient pas dû prendre cette direction.

Pour l'ensemble des lots, le niveau minimal du rez-de-chaussée de la construction principale sera imposé dans le Cahier des Prescriptions/Recommandations Architecturales et Paysagères (CPRAP), ce niveau minimal tiendra naturellement compte du positionnement des ouvrages de rétention et du calage altimétrique des surverses.

C)-Electricité

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

ARTICLE 8 – OCCUPATION DU SOL

La surface de plancher maximale retenue sur l'opération sera de 17 560 m².

La surface de plancher maximale affectée :

- à chaque lot sera de 180 m² par lot, soit 11 340 m² pour 63 lots
- aux îlots 1, 2 et 3 (14 logements groupés) à 110 m² par logement, soit 1 540 m²,
- aux îlots 4 et 5 (10 logements seniors) à 70 m² par logement, soit 700 m²
- à l'îlot 6 (8 à 13 logements) à 80 m² par logement, soit 1 040 m²
- à l'îlot 7 (12 à 18 logements) à 80 m² par logement, soit 1 440 m²
- à l'îlot 8 sera de 1 500 m²

ARTICLE 9 - NOTAIRE

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

Fait à Changé, le 29 Novembre 2023

LE LOTISSEUR
La Commune d'ENTRAMMES

Représentée par
Jérôme ALLAIRE
Maire



SELARL Kaligeo
Auteur du Projet



Représentée par
Franck LE BOULANGER,
Géomètre-Expert-Foncier Associé
Maître d'œuvre en Urbanisme & VRD



Département de la Mayenne

Commune d'ENTRAMMES

La Furetière

Commune d'ENTRAMMES

Lotissement Communal " la Furetière "

- MODIFICATIF n°1 -

| |
|---------------------|
| ANNEXE AU REGLEMENT |
|---------------------|

Dressé, le 28/10/2025, par :



6, rue du Val de Maine
49220 MONTREUIL SUR MAINE
Tél 02-41-39-71-88
e-mail : accueil@paul-arene.fr



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

Adresse postale : BP51503 – 53015 LAVAL Cedex
Dossier 21098

LES HAIES ET CLOTURES

Le traitement des limites de lot est indiqué sur le plan des aménagements paysagers des espaces communs (Pièce PA4c).

Pour les clôtures réalisées en façade de voies, des cheminements piétons et sur les emprises publiques :

La hauteur maximale des clôtures sur emprises publiques et sur voies est limitée à 1.50m.

Les clôtures sont à la charge exclusive des acquéreurs de lot et îlot.

Elles seront constituées :

- Soit d'une clôture classique en galva non plastifié en maille carré (grillage à mouton) accompagnée d'une haie :

- Une haie haute, largeur 1m, composée d'essences locales.
- Ou une haie de charmille d'une largeur de 1m.
- Ou une haie de miscanthus, largeur 1m

- Soit une clôture en matériaux de qualité accompagnée d'une haie :

- Clôture en ganivelle, ht 1.50m et une haie haute, largeur 1m.
- Ou clôture blanche en bois ht 1.10m et une haie basse, largeur 1m.
- Ou clôture de qualité en bois, ht 1.50m
- Ou clôture de qualité en ganivelle fixée sur tasseaux à l'horizontale, ht 1.50m
- Ou une haie de miscanthus, largeur 1m

Haie basse ou haute (palette végétale ci-dessous), largeur 1m, hauteur maximum 1.50 m par rapport à la voirie. Elles sont obligatoires et à la charge de l'acquéreur.

1. Règles d'implantation

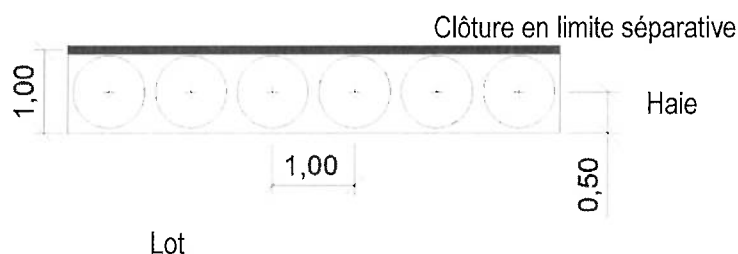
Les haies seront implantées avec un retrait suffisant par rapport à la parcelle : à 0,50 m de la limite parcellaire. Elles seront doublées ou non d'une clôture.

La clôture aura une hauteur de 1.50 m.

2. Plantation

La plantation sera réalisée sur une ligne de plantation.

La distance de plantation est la suivante : intervalle de 1 à 1,50 m entre chaque plant,



3. Palette végétale

Haie haute : 4/5 espèces par haie au choix de l'acquéreur

Au moins 2 ou 3 des essences choisit pour la haie doivent être persistantes Persistante :

Persistante :



Troène de Chine
Ligustrum vulgare troene



Le fusain
Euonymus europaeus

Caduc :



L'Épine noire ou Prunelier
Prunus spinosa



Le Merisier
Prunus avium



Le noisetier
Corylus avellana



Cornouiller rouge
Cornus sanguinea



L'aubépine
Crataegus



Viorne obier
Viburnum opulus



Saule blanc
Salix alba



Bouleau verruqueux
Betula verrucosa



Cornouiller blanc
Cornus alba

Haie basse : 4/5 espèces par haie au choix de l'acquéreur
 Au moins 2 ou 3 des essences choisit pour la haie doivent être persistantes

Persistante :



Laurier tin
Viburnum tinus



Bambou sacré
Nandina domestica



Romarin
Salvia rosmarinus



Chèvrefeuille
Lonicera maigrum



Pittosporum à petites feuilles
Pittosporum tenuifolium



Le fusain
Euonymus europaeus

Caduc :



Grosellier à fleurs
Ribes sanguineum



Philadelphus
Seringat



Le lilas
Syringa vulgaris



Hortensia à feuille de chêne
Hydrangea quercifolia

4. Choix des végétaux

Généralités :

Il est conseillé de choisir des plants jeunes (pot entre 1L et 5L) : plus on plante petit, plus la plantation est facile, la reprise assurée, la pousse vigoureuse, le prix réduit. Dans la plupart des cas, un jeune plant d'arbre ou d'arbuste dépassera en hauteur en 2 à 4 ans un sujet choisi en fort plant et qui aura été plus onéreux.

Il est recommandé également de maintenir les ports naturels des végétaux (souples, arqués, dressés...)

Pour la réalisation des haies, l'utilisation de certaines essences est interdite :

Laurier palme (*Prunus laurocerasus*), *Aucuba japonica*, Bambou, Conifères (If, Thuya, Cyprès...)

Les végétaux autorisés sont les végétaux des palettes présentées en pages 3 et 4 de ce document.

5. Entretien des plantations

La taille

Peu de règles strictes et communes à tous les végétaux existent en matière de taille. L'important est surtout d'observer, d'expérimenter et souvent de laisser les végétaux trouver leur port naturel. La taille d'entretien qui doit s'opérer doit permettre d'équilibrer le port de l'arbuste et de rajeunir la plante avec un roulement sur plusieurs années où l'on supprime un quart à un tiers du vieux bois. Les trois premières années la taille consistera à épointer les branches pour stimuler la croissance des sujets. 1 fois par an.

Pour les arbustes

- pour les espèces à floraison printanière (février à mai), rabattre de 1/3 environ les tiges florales, après floraison, excepté celles des espèces à baies qui ne seront rabattues que l'hiver suivant.

- pour les espèces à floraison estivale (juin à septembre), rabattre en fin d'hiver de 1/2 environ avant le départ en végétation (fin février, début mars), pour garder les teintes et les fruits d'automne.

Pour l'ensemble des espèces, supprimer régulièrement les branches mortes et « aérer » lorsque les branches semblent étouffer et sécher au milieu de l'arbuste.

Pour les arbres de haut-jet :

Après une taille de formation les 3 premières années, il convient de laisser l'arbre pousser selon son port naturel.

Seule une taille douce sera opérée tous les 8-10 ans, pour supprimer les branches mortes.

La fertilisation et le compostage

Il n'est pas réellement nécessaire de réaliser des apports d'engrais organique hormis, les trois premières années ou pour relancer la croissance d'un arbuste qui a subi intempéries maladies ou ravageurs. On réalisera donc un apport d'engrais azoté au printemps avant le débourrement.

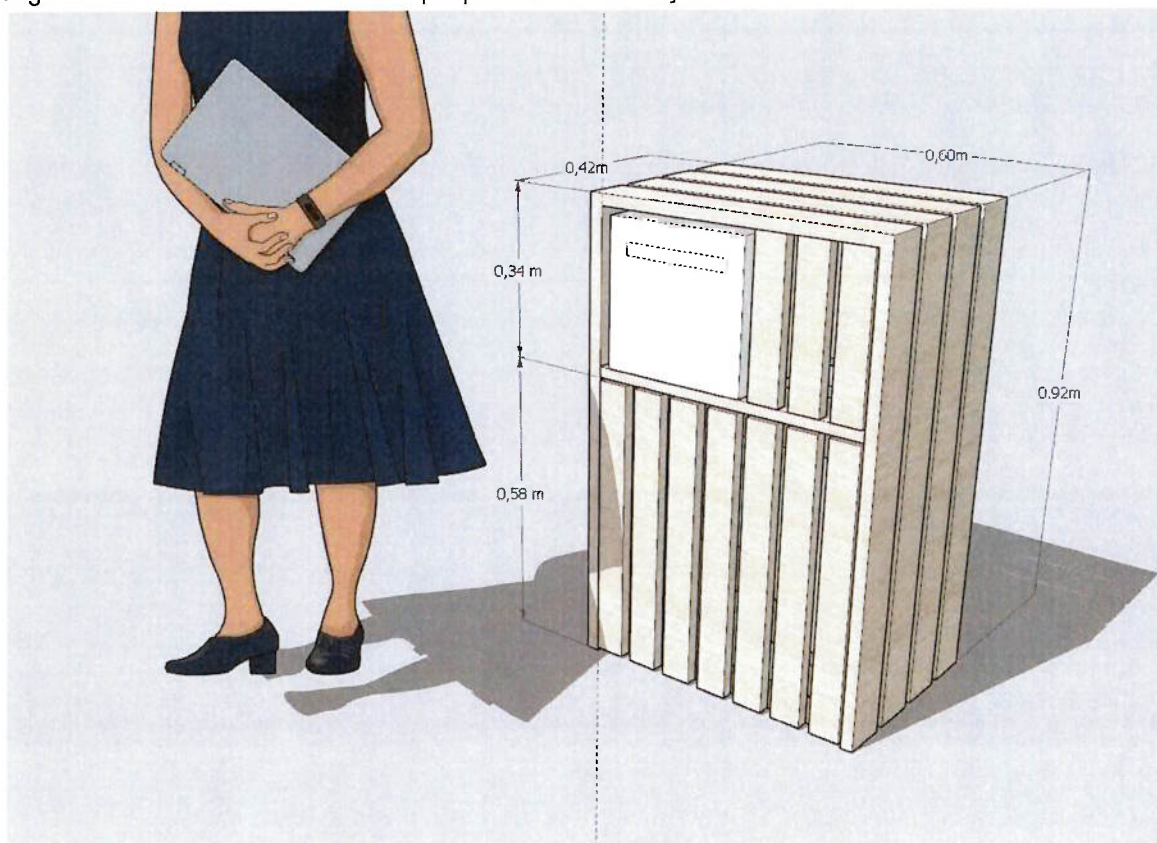
Les herbes de tonte pourront servir également de fertilisant.

Le compostage est aussi un bon moyen de produire son propre fertilisant. Déchets ménagers organiques, déchets verts du jardin peuvent être ainsi recyclés dans un composteur individuel.

HABILLAGE DES COFFRETS ET BOITES AUX LETTRES

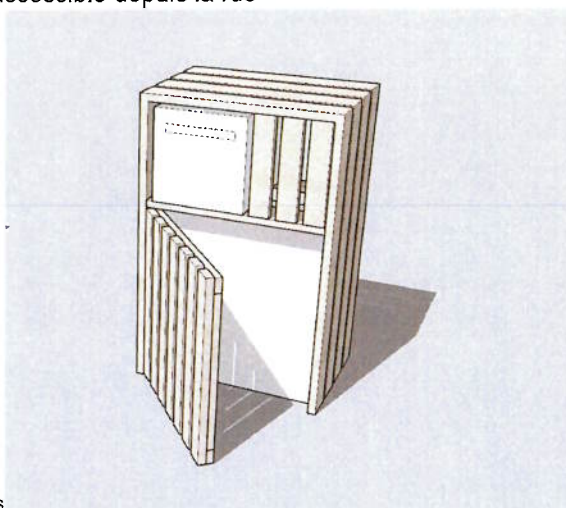
L'habillage des coffrets et boîte aux lettres sera à réaliser par l'acquéreur de lot et à sa charge exclusive, il doit être en bois naturel brut non traité en suivant les dimensions prescrites ci-dessous sur la photo. L'interstice entre les lames sera inférieur à 8mm ou supérieur à 12mm en accord avec les normes NF P99-610 pour éviter tout coincement de doigt.

Il doit également être réalisé en même temps que la clôture de façade.



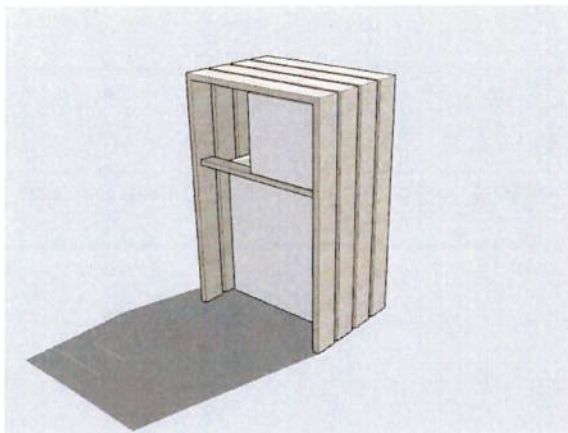
Vu de face :

La boîte aux lettres sera accessible depuis la rue



Le coffret sera accessible par un volet qui se ferme avec un loquet (pas de fermeture à clé, ni cadenas). Le coffret devra pouvoir être accessible en tout temps par les services d'ENEDIS.

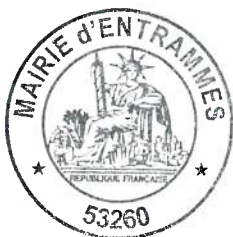
Vu de dos :



L'habillage sera ouvert au dos côté parcelle privée

Fait à Montreuil sur Maine, le 27 octobre 2025

LE LOTISSEUR
Commune d'ENTRAMMES



Représentée par
Jérôme ALLAIRE
Maire

Auteur du Projet
Atelier Paul ARENE

SAS ATELIER PAUL ARENE
Paysagistes concepteurs
6 rue Val de Maine
49220 Montreuil-Sur-Maine
02 41 39 71 88 - accueil@paul-arene.fr
SIRET : 52179803300010

Représentée par
Anne-Sophie MALARY,
Gérante