



Le référent immobilier

Lotissement SOFIAL

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER Lotissement " Odyssée 2"

À Sargé-Lès-Le-Mans

PA10REGLEMENT ECRIT



Architecte :

Hôtel particulier Singher
37, rue Chanzy
72 000 LE MANS

TEL : 02 43 40 84 10 – Courriel : architectes@aaue.fr



INGÉNIERIE EN VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS
MAÎTRISE D'ŒUVRE & COORDINATION TCE
BET PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

Maitre d'Œuvre :

33, rue de l'Epinaube
72 240 CONLIE

Tél : 02 43 29 79 24 – Courriel : accueil@ingerif.com

Indice	Date	Modification	Etabli par	Vérifié par	Transmis à
A	30 / 07 / 2024	Première diffusion	DVX - INGERIF	SNT - INGERIF	SOFIAL
B	17/11/2025		DVX INGERIF	SNT - INGERIF	SOFIAL

SOMMAIRE

Préambule	3
Titre I - Dispositions générales	4
I - Objet et champ d'application du règlement	4
II - Adhésion aux présentes	4
III - Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement	4
IV - Obligations du permis de construire	4
V - Division - caractéristiques des terrains	5
Titre II - Destination des constructions, usages, affectations des sols et activités	6
I - Caractère de la zone	6
II - Destinations des constructions : Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire	6
III - Usages, affectations des sols et activités	7
Titre III - Hauteur des constructions	8
I - Dispositions générales	8
II - Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire	8
Titre IV - Implantation des constructions	9
I - Dispositions communes à toutes les zones du PLU communautaire	9
II - Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire	9
Titre V - Coefficient Nature	10
I - Dispositions générales	10
II - Calcul	10
III - Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire	10
Titre VI - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	11
I - Aspect extérieur des constructions	11
1. Dispositions générales	11
2. Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire	11
II - Traitement des abords	12
III - Les clôtures	12
1. Règles communes au traitement de toutes les limites :	12
2. Limite de type 1 : Lisière urbaine	13
3. Limites avec l'espace public :	14
4. Limites séparatives entre lots privés	15
IV - Plantations	15
1. Plantations en limite de lots	15
2. Plantations sur les lots privatifs	15
3. Plantations sur les lots collectifs	16
4. Exemple d'essences locales pouvant être utilisées	16
V - Dispositions particulières aux abords de rivière	16
Titre VII - Stationnement	17
I - Stationnement des véhicules motorisés	17
1. Dispositions générales	17
2. Dispositions particulières	17
II - Stationnement des cycles	17
Titre VIII - Desserte par la voirie et les réseaux	18
I - Conditions de desserte par la voirie	18
II - Conditions de desserte par les réseaux	18
Titre IX - Ramassage des Ordures Ménagères et tri sélectif	21

Préambule

Le présent règlement de lotissement vient en complément du règlement littéral du PLU de Le Mans Métropole, et a pour but d'en compléter quelques articles.

Le présent règlement s'applique au périmètre du lotissement « Odyssée 2 » situé dans la zone 1AUmixte dite « Ouest Puits Lauriau » au Plan Local d'Urbanisme communautaire qui s'applique désormais à chacune des 19 communes de Le Mans Métropole, et à ce titre opposable sur la commune de SARGE-LÈS-LE-MANS à la date de délivrance du permis d'aménager. (PLU approuvé par délibération du 30 janvier 2020)

Le cadrage réglementaire porté par le PLU communautaire comprend 3 pièces, à partir desquelles les projets doivent être établis :

- Le règlement littéral (rapport de conformité),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation thématiques « composition urbaine » et « patrimoine », pour la ville du Mans (rapport de compatibilité)
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation de secteurs (rapport de compatibilité).

Titre I - Dispositions générales

I - Objet et champ d'application du règlement

Le présent règlement est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SARGE-LÈS-LE-MANS.

Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement dite « Odyssée 2 ».

Le secteur intéressé par l'opération est cadastré section AD, parcelles 130 et 131, d'une contenance respective 8 085m² et 9 276m² soit 17 361m² en tout (surface cadastrale).

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement. Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

II - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

III - Dispositions afférentes aux modifications des règles posées par le règlement

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et des modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

IV - Obligations du permis de construire

Pour tout projet de construction, les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer en mairie de SARGE-LÈS-LE-MANS une demande de permis de construire ou une déclaration suivant la réglementation en vigueur.

V - Division - caractéristiques des terrains

Les espaces du Lotissement indiqués au plan masse se décomposent de la manière suivante :

	SUPERFICIE	Surface de plancher maximale autorisée	Nombre maximal de logements autorisés	Surface non imperméabilisée minimale ¹
Lot 1	302 m ²	110 m ²	1	91 m ²
Lot 2	320 m ²	110 m ²	1	96 m ²
Lot 3	346 m ²	110 m ²	1	104 m ²
Lot 4	367 m ²	120 m ²	1	110 m ²
Lot 5	313 m ²	110 m ²	1	94 m ²
Lot 6	316 m ²	110 m ²	1	95 m ²
Lot 7	306 m ²	110 m ²	1	92 m ²
Lot 8	311 m ²	110 m ²	1	94 m ²
Lot 9	400 m ²	120 m ²	1	120 m ²
Lot 10	432 m ²	125 m ²	1	130 m ²
Lot 11	404 m ²	120 m ²	1	121 m ²
Lot 12	401 m ²	120 m ²	1	120 m ²
Lot 13	357 m ²	110 m ²	1	107 m ²
Lot 14	371 m ²	120 m ²	1	111 m ²
Lot 15	359 m ²	120 m ²	1	108 m ²
Lot 16	711 m ²	135 m ²	1	213 m ²
Lot 17	511 m ²	130 m ²	1	153 m ²
Lot 18	426 m ²	125 m ²	1	128 m ²
Lot 19	407 m ²	120 m ²	1	122 m ²
Lot 20	441 m ²	125 m ²	1	133 m ²
Lot 21	401 m ²	120 m ²	1	121 m ²
Lot 22	396 m ²	120 m ²	1	119 m ²
Lot 23	399 m ²	120 m ²	1	120 m ²
Ilot A	1068 m ²	990 m ²	12 minimums	320 m ²
Macrolot A1	362 m ²	110 m ²	1	109 m ²
Macrolot A2	329 m ²	110 m ²	1	99 m ²
Macrolot A3	329 m ²	110 m ²	1	99 m ²
Macrolot B1	347 m ²	110 m ²	1	104 m ²
Macrolot B2	340 m ²	110 m ²	1	102 m ²
Total espaces privés	11 772 m ²	4260 m ²	40	3534 m ²
Espaces collectifs	5575 m ²	-	-	1673 m ²
TOTAL	17 347 m ²	4260 m ²	40	5207 m ²

NOTA : les surfaces de lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage et mesures du géomètre.

¹En application du coefficient nature fixé à 0,3 en zone 1AU, la surface non imperméabilisée ou éco-aménagée a été calculée pour l'ensemble du terrain d'assiette du projet et répartie entre les lots.

Titre II - Destination des constructions, usages, affectations des sols et activités

Rappel de l'objectif du projet communautaire : le zonage 1AU mixte vise le développement résidentiel du territoire. Il doit en outre permettre la mixité fonctionnelle.

I - Caractère de la zone

Le projet est situé en zone 1AU mixte du PLUi. Il s'agit d'un secteur qui doit permettre la mixité fonctionnelle en autorisant notamment les activités de services, et les équipements d'intérêt collectif et de service public.

II - Destinations des constructions : Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire

Dans le respect des prescriptions du PLU communautaire et du plan de règlement graphique du lotissement seront autorisés :

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel :

- Les constructions à usage d'habitat individuel ainsi que les constructions annexes², à condition toutefois que:
 - Par lot, il ne soit réalisé qu'une seule construction annexe de type abri de jardin, implantée selon le principe indiqué en plan de règlement graphique, et dont la surface de plancher n'excède pas 15 m²,
 - Les constructions annexes devront être réalisées soit en bois, soit en harmonie avec la construction principale,
- L'aménagement de locaux à usage professionnel dans le cas d'une activité de bureau (professions libérales, assurances...), de service, à condition toutefois que :
 - L'activité exercée ne génère aucun dépôt extérieur de matériaux ni nuisance sonore ou olfactive incompatible avec l'habitat,
 - La superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.

Sur l'Ilot A, macrolot A et B destinés à de l'habitat individuel groupé, collectif ou semi-collectif :

Dans le respect des prescriptions du plan masse seront autorisées sur l'emprise constructible principale

- Les constructions à usage d'habitat sous forme d'habitat social, individuel groupé, semi-collectif ou collectif,
- Ainsi que les constructions annexes, à condition :
 - Qu'il ne soit réalisé qu'une seule construction annexe de type « abri de jardin » par logement et que la surface de plancher de chaque abri de jardin n'excède pas 10,00 m²
 - Que les constructions annexes soient réalisées soit en bois, soit en harmonie avec les constructions à usage d'habitat.

² Définition donnée par le PLU Communautaire : **Construction annexe** : construction indépendante (non accolée), de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, située sur le même terrain que la construction principale et qui présente un caractère accessoire par rapport à l'usage de la construction principale (par exemple : abris bois, abris de jardin, locaux piscine, locaux techniques, préaux, abris ou garages pour véhicules et vélos, carport, locaux poubelles, piscine).

Définition donnée par le lexique du Règlement National d'urbanisme : **un abri de jardin** est une construction de petite taille, ne disposant pas de fondations. Il peut s'agir d'une construction temporaire, définitive, démontable ou non démontable. Aux yeux du législateur, seule la présence ou l'absence de fondations permet de classer une construction dans la catégorie des abris de jardin. La surface de plancher de l'abri de jardin représente la surface intérieure de l'abri.

III - Usages, affectations des sols et activités

Sont autorisées :

Les constructions à destination d'habitations et d'activités libérales et de services compatibles avec l'habitat qui doit demeurer la destination principale.

Les constructions à destination d'intérêt collectif et de services publics (Transfo, local vélo collectif, ...).

Les piscines et locaux techniques associés sont autorisés dans le respect des règles du PLUc.

Sont interdites :

Les réunifications de lots.

Titre III - Hauteur des constructions

Rappel de l'objectif du projet communautaire : Dans le cadre d'une opération d'ensemble, il convient de veiller à la bonne insertion du projet dans le paysage environnant.

I - Dispositions générales

Ce sont les règles du PLU communautaire qui s'appliquent, dans le respect du plan hauteur de la commune de SARGE-LÈS-LE-MANS.

II - Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire

Pour les constructions de type maisons individuelles, afin de limiter les ombres portées tout en favorisant la compacité :

- Construction principale : la hauteur de la construction principale est limitée à 7,00 m à l'égout pour une construction avec toiture à pente(s) ou à la base de la partie pleine de l'acrotère pour une construction avec un toit terrasse.
- La hauteur maximale des constructions annexes autorisées à l'article 2 du titre II du présent règlement est fixée à 2,50 m à l'égout du toit et 4,00 m au faîtage en cas de toiture à pente(s) et 2,50m à la base de la partie pleine de l'acrotère en cas de toit terrasse.

Titre IV - Implantation des constructions

Rappel de l'objectif du projet communautaire : les enjeux liés à la transition énergétique nécessitent de développer les constructions selon des principes bioclimatiques afin de :

- Faire bénéficier les futures constructions des apports solaires passifs,
- Gérer les vues et préserver l'intimité,
- Garantir l'évolution du logement.

Dans le cadre de la RE2020, la recherche de performances énergétiques passe par l'optimisation de l'orientation et notamment, le choix d'implantation de la maison sur le terrain.

I - Dispositions communes à toutes les zones du PLU communautaire

Ce sont les règles du PLU communautaire qui s'appliquent.

II - Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire

Dans le respect des indications particulières repérées au plan de règlement graphique et notamment, la cote de dalle minimum indiquée selon les lots, les constructions doivent se conformer aux prescriptions suivantes :

➤ Emprise Constructible

- La construction principale ainsi que les éventuelles constructions annexes accolées devront respecter l'emprise constructible définie sur chaque lot.
- Dans le respect des dispositions communes du PLUc, sur les lots libres, les annexes de type « abris de jardin », dissociées de la construction principale, seront implantées selon le principe indiqué sur le plan de règlement graphique :
 - Il pourra être dérogé au principe d'implantation du plan si en fonction de l'organisation générale de la parcelle, la proposition d'implantation permet de dissimuler l'abri de jardin depuis les espaces publics,
 - Sur les lots concernés par le « traitement paysager » imposé par l'OAP, l'abri de jardin ne devra en aucun cas interrompre la continuité de l'aménagement,
- Sur les lots concernés par la servitude d'écoulement des eaux de pluie, l'abri de jardin devra s'implanter à 1,50m minimum du fossé ou de la noue.
- L'emprise de l'ensemble des constructions et aménagements de type terrasses, allées, annexes, piscines enterrées ou sur dalles ... imperméables devront respecter la Surface Imperméabilisable Maximale donnée au tableau de division des terrains par l'application du Coefficient Nature.
- L'implantation des constructions et aménagements ne devra pas compromettre la mise en oeuvre du dispositif de gestion des eaux pluviales à la parcelle.

➤ Marges de recul

L'emprise constructible est définie à partir des marges de recul ainsi définies :

- Marges de recul par rapport aux voies : elles sont notamment destinées à préserver les espaces de gestion des eaux de pluie.
- Marges de recul par rapport aux aménagements paysagers prescrits par l'OAP sectorielle « Ouest-Puy-Lauriau » : elles sont destinées à préserver l'aménagement en éloignant tous travaux de terrassement des espaces aménagés.

➤ En altimétrie

Les constructions devront s'implanter altimétriquement de façon à se raccorder aux réseaux d'assainissement selon les cotes données aux plans de vente et dans le respect de la cote de dalle minimum indiquée selon les cas. Les annexes dissociées ne sont pas concernées, sauf si elles doivent être raccordées au réseau d'assainissement.

➤ Implantations

- Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux voies : 3.00m mini pour l'habitation et 5.00m en façade avant (accès) de garage.
- Les constructions principales et les annexes devront s'implanter à un minimum de 1.50m par rapport aux cheminements piétons, bassins publics et espaces verts publics.
- Les annexes pour animaux (chenil, poulailler...), quelques soient leurs dimensions, devront s'implanter à 2.00m minimum des limites séparatives, et non visibles depuis la voie publique.
- L'implantation des constructions devra permettre :
 - o de bénéficier des apports naturels passifs garantis par la bonne orientation,
 - o de gérer les vues et préserver l'intimité,
 - o de garantir l'évolution du bâti dans le temps et permettre notamment les extensions.

Titre V - Coefficient Nature

Rappel de l'objectif du projet communautaire : la gestion de l'eau de pluie tend à favoriser l'infiltration de la pluie là où elle tombe. Pour atteindre cet objectif, il faut veiller à l'adéquation des surfaces imperméabilisées.

I - Dispositions générales

Ce sont les règles du PLU communautaire qui s'appliquent.

II - Calcul

Ce sont les règles du PLU communautaire qui s'appliquent.

III - Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire

Le traitement des espaces non bâtis doit contribuer à la qualité du cadre de vie, assurer un équilibre entre les espaces construits et les espaces libres et répondre aux enjeux environnementaux.

La surface non imperméabilisée (ou éco-aménagée) minimale est donnée pour chaque parcelle dans le tableau

« Division – Caractéristiques des terrains » :

- La surface non imperméabilisée ou éco-aménagée sera calculée pour chaque lot selon les pondérations données par le PLUc.
- La surface non imperméabilisée en résultant devra respecter la valeur attribuée au lot.

Titre VI - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Rappel de l'objectif du projet communautaire : dans le cas d'une opération d'aménagement d'ensemble, l'objectif en matière d'architecture sera de veiller à créer un paysage urbain harmonieux, à concevoir des logements performants en termes d'usage, à répondre aux enjeux de sobriété énergétique et de développement durable.

I - Aspect extérieur des constructions

1. Dispositions générales

Ce sont les règles du PLU communautaire qui s'appliquent.

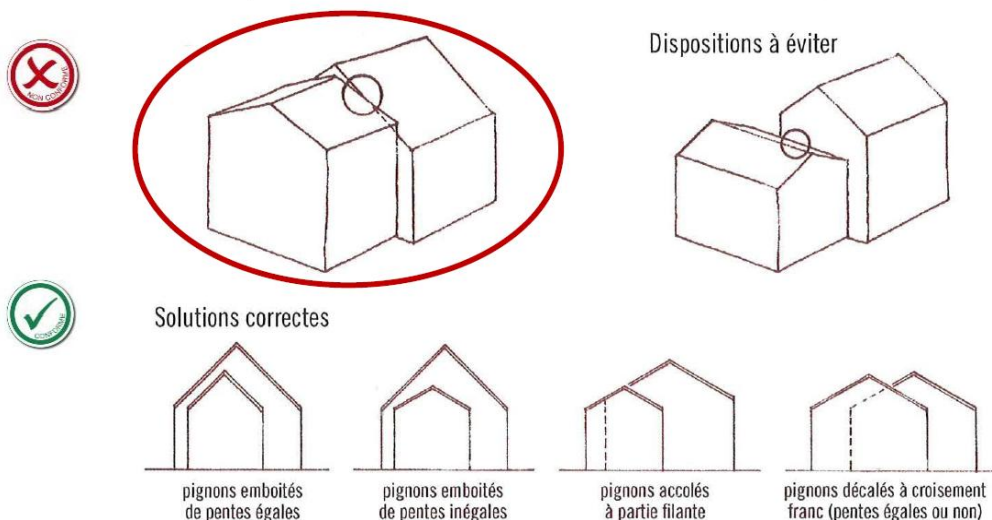
2. Dispositions particulières à l'opération, en complément des règles du PLU communautaire

Dans le respect des dispositions du PLU, les constructions se caractériseront par :

- La simplicité et les proportions de leurs volumes
- L'unité et la qualité des matériaux
- L'harmonie des couleurs.

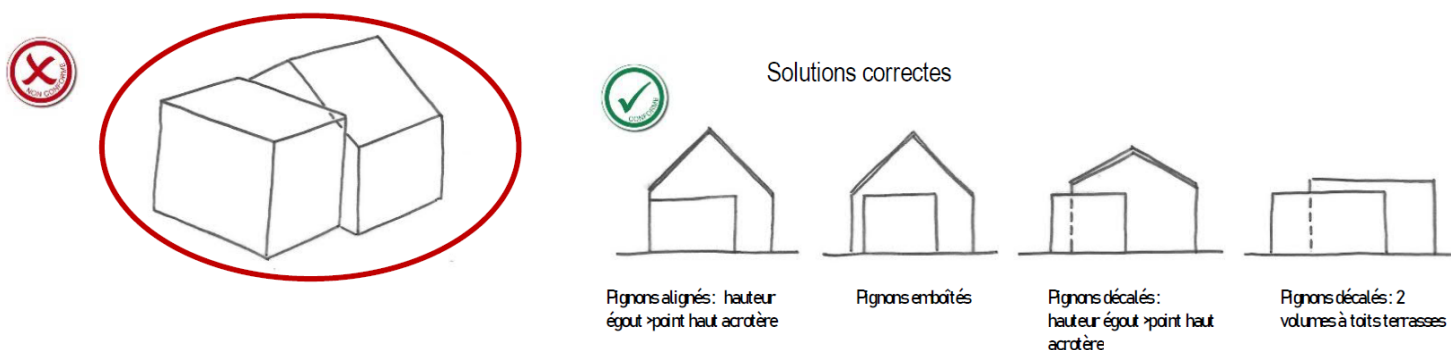
Afin de garantir la cohérence architecturale entre lots contigus, les constructions jumelées ou distantes de moins de 3m, devront assurer un raccordement harmonieux des volumes, soit par l'alignement altimétrique des égouts de toit, soit par l'alignement des pentes de toit :

- En cas de toiture à pentes, le croisement des lignes de rives est interdit.



Source : Le lotissement en parcelle étroites - STU - 1988

- En cas de jumelage entre une construction à toit terrasse et une construction avec toiture à pentes, la cohérence entre l'altimétrie du point le plus haut de l'acrotère et l'altimétrie de l'égout devra être recherchée :



A. Les constructions principales

Les constructions doivent s'insérer harmonieusement dans leur environnement. Il convient d'opter pour des volumes et formes simples en portant une attention particulière à chaque composante de la façade, « Socle » RDC, étage, couronnement (toiture, comble, attique). Les ouvertures doivent participer à l'animation des façades.

- Toitures

- Dans le respect des règles du PLU, en cas de toiture à pentes, le faîtage le plus long devra être orienté selon les indications portées au plan de règlement graphique.
- Les toitures à quatre pentes de type « pointe de diamant » (sans ligne de faîtage) sont interdites.
- Les toits terrasses, végétalisés ou non, seront limités à 40 % maximum de la surface totale de toiture.

- Façades et pignons

Les façades et pignons aspectant les voies et espaces publics devront être traités avec soin : percements, nature et teinte des enduits, détails architecturaux, accompagnement paysager de qualité, etc.

Le lot 5 et le macrolot B devront présentés sur leurs pignons sud respectifs, une harmonie des constructions³ (menuiserie, alignement des fenêtres, cohérence entre le RDC et le R+1, etc.).

- Eléments techniques

Un soin particulier sera porté au choix d'implantation de l'éventuelle pompe à chaleur afin de ne pas générer de nuisances sonores pour le voisinage : privilégier un modèle dissimulé à la construction, ou, à défaut, éviter d'orienter le ventilateur vers les voisins ou dans un angle de construction.

B. Aspect des constructions annexes

Les annexes autorisées à l'article 2 du titre II doivent répondre à un souci d'intégration sur l'ensemble de l'opération :

- Elles seront soit de même aspect que la construction principale (teintes et/ou matériaux pour les élévations et la couverture), soit en bois naturel de type douglas, brut, lasuré ou peint.
- S'il n'est pas identique à celui de la construction principale, le matériau de couverture des annexes dissociées sera de teinte sombre.

II - Traitement des abords

Le traitement des abords sera à dominante végétale.

Il intégrera suivant les cas :

- Les ouvrages de régulation des eaux pluviales,
- Les fossés obligatoirement maintenus non busés,
- Les citernes de récupération d'eaux de pluie.

III - Les clôtures

Rappel de l'objectif du projet communautaire : Une clôture matérialise la limite entre le domaine public et la propriété privée, ou entre deux propriétés privées.

Dans le premier cas, les clôtures participent à l'image de l'espace public : transition entre une parcelle privée et une voie/sente/aire publique > limite avec l'espace public

Dans le deuxième cas, elles délimitent un espace intime, peuvent marquer la fin d'un secteur urbanisé > limites séparatives et limites urbaines.

1. Règles communes au traitement de toutes les limites :

Le traitement des limites et la mise en oeuvre des dispositifs de clôtures permettent à la fois de qualifier l'interface avec l'espace public pour donner l'ambiance du quartier, de garantir l'intimité des espaces privatifs et de gérer la transition avec les espaces agricoles et naturels environnants.

Les différents types de limites et leur traitement sont déclinés ci-dessous et cartographiées au plan PA-10.

D'une manière constante, le traitement des limites sera à dominante végétale afin de s'inscrire dans le paysage environnant.

³ Harmonie sur chaque parcelle et non entre les parcelles

A. Interdiction des clôtures pleines et des dispositifs opacifiants

A l'exception des murets techniques, les murs et clôtures pleines en béton, bois, panneaux métalliques, ... sont interdits.

Les dispositifs opacifiants de type canisses, toile, film ou bâche tendue, les dispositifs type lamelles PVC ou autres sont interdits.

B. Coffrets techniques

Les coffrets techniques (EDF, gaz, eau, ...) ainsi que les boîtes aux lettres devront être accessibles par les différents concessionnaires, en permanence et librement depuis le domaine public.

Les coffrets EDF, GDF et les boîtes aux lettres devront s'intégrer harmonieusement dans la clôture. Selon la nature de la clôture, ils seront soit insérés dans un ouvrage bois en harmonie avec la clôture bois, soit intégrés dans un muret maçonné en harmonie avec la construction. Ce dispositif est à la charge des acquéreurs.

- Pour les lots libres : la serrure de la boîte aux lettres devra se situer entre 0,90m et 1,00m du sol fini. Le muret technique ne devra pas dépasser 1,20m de haut par rapport au sol fini et 1,50m de longueur.
- Pour les logements collectifs ou semi-collectifs : en cas de superposition de boîtes aux lettres, les serrures devront se situer entre 0,90m et 1,30m du sol fini. Le muret technique ne devra pas dépasser 1,60m de haut par rapport au sol fini.

Nota : Le muret technique n'est pas considéré comme un mur ou muret au sens propre du terme, mais comme un élément technique indispensable à l'intégration des coffrets électriques et gaz.

2. Limite de type 1 : Lisière urbaine

Les lots 16 à 23 et le macrolot B sont concernés par cette partie.

Le PLUc indique que « La lisière urbaine est l'espace d'interface entre ville et nature, transition entre l'espace urbanisé ou à urbaniser et l'espace agricole ou naturel. Le traitement de cette limite urbaine présente des enjeux en termes de paysage et de biodiversité ».

Selon l'OAP sectorielle « Ouest Puits Lauriau », la nouvelle lisière urbaine à l'ouest avec les espaces agricoles doit être paysagée.

- Limite de type 1 : « lisière urbaine » : le traitement de la limite sera pris en charge par l'acquéreur. Il sera composé d'une haie champêtre doublée d'un grillage à mouton et mise en oeuvre dans le cadre de l'aménagement.
 - Les acquéreurs auront l'obligation de maintenir et entretenir ce dispositif.
 - La hauteur de la clôture sera de 1,60 m, et la hauteur moyenne de l'accompagnement végétal de 1,80 m.
 - La haie existante est conservée, la haie complétée, renforcée ou plantée fera au minimum 1.50m de large depuis le fond de lot.
 - Le complément de la haie vise à rajouter quelques sujets pour atteindre les 1.50m de haie depuis la fin de lot, sur les lots : 13, 14, 18, 19, 20, 21.
 - Le renforcement de la haie vise à rajouter une bande plus importante de végétaux pour combler l'ensemble des 1.50m de haie, sur les lots : 15, 16 (côté Ouest), 17, 22, 23.
 - La plantation de la haie vise à créer la continuité de la haie sur les espaces sans haie ou avec un petit roncier, sur : le lot 16 (côté Nord), macrolot B.

Cf. Annexe 1

3. Limites avec l'espace public :

A. Limite de type 2 : entre lots privatifs et espaces verts structurants

Limite de type 2 : le traitement de la limite entre lots privatifs et espaces verts collectifs ou cheminement piétonnierstructurants sera constitué d'une ganivelle d'une hauteur de 1,50 m dont la mise en oeuvre est à la charge des acquéreurs :

- Les acquéreurs auront l'obligation de mettre en oeuvre et entretenir la ganivelle selon le descriptif en annexe.
- La ganivelle devra être doublée d'un accompagnement végétal à la charge des acquéreurs : filtrant les vues entre les espaces collectifs et l'espace privé, cet accompagnement végétal sera d'une hauteur maximum de 1,80 m.

Cf. Annexe 1

B. Limite de type 3 : recherche d'intimité entre lots privatifs et espace public

Limite de type 3 : le traitement de la limite entre lots privatifs et espaces publics doit garantir l'intimité de l'espace d'agrément bénéficiant d'une bonne orientation tout en qualifiant la transition du public au privé ; ce traitement est à la charge des acquéreurs :

- Si elle existe, la clôture sera implantée en limite d'emprise publique et sa hauteur n'excèdera pas 1,60 m.
- La clôture sera pleine sur les premières 0.80m et ajourée au-dessus, un soubassement béton de type P1 ou lisse de soubassement sera positionnée à la base sans pouvoir excéder 0.15m.
- Cette clôture sera constituée d'un grillage à mailles rectangulaires ou carrées de couleur grise; la clôture sera obligatoirement doublée d'un accompagnement végétal à la charge de l'acquéreur.
- La hauteur de l'accompagnement végétal n'excèdera pas 1,80m.

Pour les lots libres, la clôture sera impérativement interrompue au niveau de l'aire de stationnement aérienne obligatoire, afin que celle-ci soit en permanence accessible depuis la voie.

Dans tous les cas, les éventuels portails⁴ et portillons d'accès aux jardins seront d'une hauteur inférieure ou égale à la clôture qu'ils prolongent. Les matériaux et teintes de ces portails et portillons seront en harmonie avec les matériaux et teintes des menuiseries de la maison et devront assurer l'intégration dans l'environnement. Les poteaux de fixation seront discrets et intégrés au maximum dans la clôture. Ils seront du même matériau que les portails et portillons.

C. Limite de type 4 : pour l'extension de l'espace public au-devant de chez soi dans une interface « ouverte »

Limite de type 4 : L'orientation des parcelles favorise l'implantation des constructions en limite d'emprise constructible, laissant un espace de présentation entre la maison et la rue : le traitement de la limite entre lots privatifs et espaces publics doit accompagner la transition du public au privé, sans besoin de marquer une coupure nette ; ce traitement est à la charge des acquéreurs :

- Si elle existe, la clôture sera implantée dans le prolongement de la façade de la maison et sa hauteur n'excèdera pas 1,60 m.
- La clôture sera pleine sur les premières 0.80m et ajourée au-dessus, un soubassement béton de type P1 ou lisse de soubassement sera positionnée à la base sans pouvoir excéder 0.15m.
- Cette clôture sera constituée d'un grillage à mailles rectangulaires ou carrées de couleur grise; la clôture sera intégrée à l'aménagement paysager qui devra être particulièrement soigné entre la façade de la maison et l'espace public.

Dans tous les cas, les éventuels portillons d'accès aux jardins seront d'une hauteur inférieure ou égale à la clôture qu'ils prolongent. Les matériaux et teintes de ces portillons seront en harmonie avec les matériaux et teintes des menuiseries de la maison et devront assurer l'intégration dans l'environnement. Les poteaux de fixation seront discrets et intégrés au maximum dans la clôture. Ils seront du même matériau que les portillons.

⁴La mise en place d'un portail est possible à condition de ne pas venir fermer l'aire de stationnement obligatoirement ouverte sur la voie.

4. Limites séparatives entre lots privés

Le traitement des limites séparatives entre lots incombe aux acquéreurs :

- Les clôtures seront constituées d'un grillage à mailles rectangulaires ou carrées de couleur grise.
- Le grillage ne devra en aucun cas demeurer seul apparent : il sera doublé par un jeu de plantations, continu ou non, pouvant associer haies, massifs arbustifs, vivaces et plantes grimpantes, dans le respect des règles de distances prévues au Code Civil.
- La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1,80 m.
- Les pare-vues constitués de panneaux bois ou alu laqué sont autorisés en limite séparative, à condition d'en limiter la longueur à 3,60 m et la hauteur à 1,80 m. Ils devront être en harmonie avec la construction et intégrés à l'aménagement paysager global de la parcelle.

Sur ces limites, les soubassements, murets bahuts sont autorisés pour gérer les différences de niveaux altimétriques en terrain voisins.

IV - Plantations

Objectif : le végétal est une composante à part entière du cadre de vie. A l'échelle du projet de quartier, les espaces communs font l'objet d'un aménagement paysager : les espaces privatifs vont participer au parti paysager global et à la création d'un cadre de vie de qualité, qui s'adapte aux changements climatiques.

Pour assurer l'intégration par rapport à l'environnement du lotissement, les plantations réalisées respecteront la palette d'essences régionales. (CF annexe 2 du présent règlement)

Les espaces privatifs non bâtis seront plantés :

Chaque demande de permis de construire devra être accompagnée d'un plan de clôture et de la construction annexe éventuelle avec indication des plantations qui seront réalisées en rive et sur le terrain afin de vérifier la cohérence avec le parti d'aménagement paysager du lotissement.

A défaut de règlements ou d'usages locaux, les distances de plantation énoncées par l'article 671 du Code civil sont les suivantes :

- Les arbres, dont la hauteur est supérieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 2 mètres de la propriété voisine.
- Les arbres ou arbustes dont la hauteur est inférieure à 2 mètres doivent être plantés à une distance minimum de 0,5 mètre de la propriété voisine.

1. Plantations en limite de lots

Le traitement végétal des rives est obligatoire dans les conditions suivantes :

- Obligation pour chaque acquéreur de mettre en oeuvre un accompagnement végétal en cas de clôtures en façade(s) de lot sur espaces publics,
- Obligation pour chaque acquéreur de doubler la ganivelle d'un accompagnement végétal associant arbustes, arbres tiges et vivaces,
- Obligation à la charge des acquéreurs d'entretenir la haie champêtre existante ou plantée dans le cadre de l'aménagement, en limites des lots 1, 2, 3, 4, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, et macrolot B selon indications du plan de règlement graphique.

Les haies monospécifiques à base de Thuyas, Chamaecyparis, Cupressus, Laurier palme ou Photinia taillés ou en forme libre sont interdites.

2. Plantations sur les lots privatifs

Les plantations contribueront à ménager des zones de fraîcheur l'été, sans nuire aux apports solaires l'hiver : à ce titre, les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, accès et en particulier les marges de retrait devront être aménagés en espaces verts plantés et engazonnés.

- Obligation pour chaque acquéreur d'un lot libre de planter sur sa parcelle 1 arbre de haute tige en respectant la palette des essences végétales locales.

- Le choix de feuillage persistant et /ou caduque sera guidé par l'orientation de la construction sur la parcelle.
- Les toiles de paillage en fibres synthétiques et films plastiques sont interdits au profit des paillages constitués de B.R.F. (Bois Raméal Fragmenté) ou de mulch de feuillus par exemple.

3. Plantations sur les lots collectifs

Les plantations contribueront à ménager des zones de fraîcheur l'été, sans nuire aux apports solaires l'hiver : à ce titre, les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, accès et en particulier les marges de retrait devront être aménagés en espaces verts plantés et engazonnés.

- Obligation de planter un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements, y compris pour les parkings inférieurs à 10 places.

4. Exemple d'essences locales pouvant être utilisées

- Plantes d'arbre de haut jet : Aulne, Bouleau, Charme, Chêne, Érable, Hêtre, Liquidambar, Sorbier, Tilleul...
- Arbustes buissonnants ou intermédiaires : Sureau, Troènes, Charmille, Noisetiers, Aubépines, Prunelliers....
- Arbustes d'ornement : Viorne, Fusain, Potentille, Carioptéris, Ceanothe, Seringat, Deutzia, Weigelia, Lilas, Buis, Choisya ternata, Cornouiller, Hibiscus, Rosier arbustif...

Cf. Annexe 2

V - Dispositions particulières aux abords de rivière

Sans objet

Titre VII - Stationnement

Objectif : Les règles édictées doivent permettre d'assurer le stationnement des véhicules motorisés ou des vélos hors des voies publiques, dans le respect des objectifs de diminution des déplacements motorisés, de développement des transports alternatifs à l'usage individuel et de l'imperméabilisation des sols

I - Stationnement des véhicules motorisés

1. Dispositions générales

Ce sont les règles du PLU communautaire qui s'appliquent.

2. Dispositions particulières

Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle une aire de stationnement aérienne, non close de 25,00 m² utiles (5,00 m de profondeur x 5,00 m de large).

Pour le lot 12, la surface est de 30 m² utile (5,00 m de profondeur x 5,00 m de large + 5 m² pour reprendre la forme courbe de la voirie).

Pour le lot 13, la surface est de 27 m² utile (5,00 m de profondeur x 5,00 m de large + 2 m² pour reprendre la forme courbe de la voirie).

Pour le lot 16, la surface est de 40 m² utile (5,00 m de profondeur x 4,00 m de large x 2).

Cette aire de stationnement non close est imposée au niveau de l'accès véhicules de la parcelle, tel que figuré en plan.

Les aires de stationnement non closes seront réalisées en matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales et en recherchant l'harmonie entre deux aires accolées.

Le nombre d'emplacements est donné par le PLUc.

Pour les macrolots A et B destinés à l'habitat collectif ou semi-collectif ou individuel

Les mêmes règles que pour les lots libres s'appliquent.

Pour l'ilot A destinés à l'habitat collectif ou semi-collectif

Le maître d'ouvrage fera son affaire du choix du dispositif de stationnement pour être en conformité avec les règles du PLU. Une voirie interne sera prévue pour desservir le stationnement.

Les places de stationnement aériennes non couvertes seront réalisées en matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

Stationnement public

Les places de stationnement disposées sur l'espace public ne sont pas attribuées aux lots attenants. La jouissance en est publique, comme son nom l'indique, et non privée.

II - Stationnement des cycles

Ce sont les règles du PLU communautaire qui s'appliquent.

Titre VIII - Desserte par la voirie et les réseaux

Rappel de l'objectif du projet communautaire : La gestion intégrée des eaux pluviales permettra de diminuer les apports au réseau, de réduire le risque inondation et de limiter les rejets non traités au milieu naturel lors de fortes pluies. Ce principe est inscrit dans l'OAP composition urbaine qui prévoit que tout projet devra rechercher l'infiltration ou la déconnexion totale des eaux pluviales des réseaux d'assainissement lorsque la perméabilité des sols le permet.

I - Conditions de desserte par la voirie

L'accès direct des lots devra se faire en conformité avec les prescriptions figurant au plan de règlement graphique et en respect de l'aménagement du lotissement, s'agissant en particulier des espaces plantés et des équipements techniques (branchements, coffrets techniques).

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicule par lot libre. Cet accès devra être aménagé de telle sorte qu'une aire de stationnement non close de 5m x 5m⁵ dite « place de midi » puisse être réalisée en relation directe avec cet accès.

II - Conditions de desserte par les réseaux

Ensemble des réseaux :

L'acquéreur de chaque lot devra raccorder sa construction aux branchements réalisés par le lotisseur.

Les positions des coffrets de branchements par rapport aux places de midi, inscrites sur le plan « PA8.3 Réseaux divers » sont un ordre d'idée. La distance est susceptible d'évoluer en phase chantier selon les contraintes techniques rencontrées. La distance réelle sera indiquée aux plans de récolement des ouvrages, une fois les travaux terminés. Si l'acquéreur réalise son étude de construction avant la fin des travaux et la livraison des plans de récolement, il devra prendre en compte cette donnée.

Pour le lot 16, une enclave de 50cm est prévue à côté de l'aire de stationnement pour positionner les branchements hors assainissement.

Eaux pluviales :

Pour chaque lot en point bas de la voirie (lots n°1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 11 et 12), un caniveau grille sera posé en entrée de lot, entre l'aire de stationnement et la voirie. Il sera raccordé au système d'infiltration ou à défaut au raccordement d'eaux pluviales du lot. Chaque acquéreur concerné est tenu de son entretien pour permettre sa vidange.

Pour les lots libres d'une surface supérieure à 200m², dans le cadre de la GIEP⁶, un ouvrage enterré de xm³ de volume utile⁷ sera à prévoir par l'acquéreur, positionné dans la zone réservée à cet effet selon les indications du plan de lot (tranchée drainante, noue, vers les haies en pourtour de parcelle). Cet ouvrage recueillera l'ensemble des eaux de ruissellement de la parcelle pour les y infiltrer (pour une 20mm). La mise en place de cuve récupératrice est possible, toutefois le volume retenu ne sera pas compté dans le volume d'infiltration à la parcelle.

En ce qui concerne le lotissement, la composition du sol permet d'infiltrer à la parcelle les eaux de ruissellement équivalant à une pluie de 20 mm. Le surplus, pour des volumes de pluies supérieurs, sera dirigé, par le biais d'une surverse, vers le collecteur pluvial via la boîte de branchement :

Pour les lots individuels : l'obligation d'infiltrer un minimum de 2 m³ pour une surface de lot inférieure ou égale à 400 m², un minimum de 3 m³ pour une surface de lot comprise entre supérieure à 400 m² et inférieure à 500 m², un minimum de 4 m³ pour une surface de lot supérieure ou égale à 500 m²

Pour les lots collectifs : l'obligation d'infiltrer un minimum de 7 m³ pour l'ilot A et macrolot A, un minimum de 4m³ pour le macrolot B.

⁵ Sauf dimensions indiquées au Titre VII

⁶ GIEP signifie Gestion Intégrée des Eaux Pluviales (cf. OAP - Composition urbaines et parcours de l'eau - PLUc Le Mans Métropole)"

⁷ Le volume est indiqué dans le tableau suivant, selon les surfaces et typologie de lot

INGENIERIE EN VOIRIE RESEAUX DIVERS - B.E.T PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT - MAITRISE D'ŒUVRE ET COORDINATION T.C.E

33, rue de l'Épinaube – 72 240 CONLIE

Tél : 02 43 29 79 24 - Courriel : contact@ingerif.com - www.ingerif.net
SARL au capital de 8 000 Euros - SIRET 481 245 199 00064 RCS LE MANS

L'acquéreur prendra toutes précautions pour respecter les dispositions réglementaires en vigueur concernant la gestion du risque "retrait-gonflement des argiles", s'agissant de sa construction et de celles des parcelles voisines.

	SUPERFICIE	Surface perméable minimale ⁸	Surface imperméable maximale	Surface active ⁹	Volume minimal à infiltrer ¹⁰
Lot 1	302 m ²	91 m ²	211 m ²	217 m ²	5 m ³
Lot 2	320 m ²	96 m ²	224 m ²	230 m ²	5 m ³
Lot 3	346 m ²	104 m ²	242 m ²	249 m ²	5 m ³
Lot 4	367 m ²	110 m ²	257 m ²	264 m ²	6 m ³
Lot 5	313 m ²	94 m ²	219 m ²	225 m ²	5 m ³
Lot 6	316 m ²	95 m ²	221 m ²	228 m ²	5 m ³
Lot 7	306 m ²	92 m ²	214 m ²	220 m ²	5 m ³
Lot 8	311 m ²	94 m ²	218 m ²	224 m ²	5 m ³
Lot 9	400 m ²	120 m ²	280 m ²	288 m ²	6 m ³
Lot 10	432 m ²	130 m ²	302 m ²	311 m ²	7 m ³
Lot 11	404 m ²	121 m ²	283 m ²	291 m ²	6 m ³
Lot 12	401 m ²	120 m ²	281 m ²	289 m ²	6 m ³
Lot 13	357 m ²	107 m ²	250 m ²	257 m ²	6 m ³
Lot 14	371 m ²	111 m ²	260 m ²	267 m ²	6 m ³
Lot 15	359 m ²	108 m ²	251 m ²	258 m ²	6 m ³
Lot 16	711 m ²	213 m ²	498 m ²	512 m ²	11 m ³
Lot 17	511 m ²	153 m ²	358 m ²	368 m ²	8 m ³
Lot 18	426 m ²	128 m ²	298 m ²	307 m ²	7 m ³
Lot 19	407 m ²	122 m ²	285 m ²	293 m ²	6 m ³
Lot 20	441 m ²	133 m ²	309 m ²	318 m ²	7 m ³
Lot 21	401 m ²	121 m ²	281 m ²	289 m ²	6 m ³
Lot 22	396 m ²	119 m ²	277 m ²	285 m ²	6 m ³
Lot 23	399 m ²	120 m ²	279 m ²	287 m ²	6 m ³
Ilot A	1068 m ²	320 m ²	748 m ²	769 m ²	16 m ³
Macrolot A1	362 m ²	109 m ²	253 m ²	261 m ²	6 m ³
Macrolot A2	329 m ²	99 m ²	230 m ²	237 m ²	5 m ³
Macrolot A3	329 m ²	99 m ²	230 m ²	237 m ²	5 m ³
Macrolot B1	347 m ²	104 m ²	243 m ²	250 m ²	5 m ³
Macrolot B2	340 m ²	102 m ²	238 m ²	245 m ²	5 m ³
TOTAL	11 722 m ²	3 532 m ²	7 529 m ²	7 744 m ²	168 m ³

NOTA : les surfaces de lots sont indicatives et ne seront définitives qu'après bornage et mesures du géomètre.

L'infiltration pourra être réalisée par le biais de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Pour l'îlot A, d'autres possibilités techniques peuvent être utilisées pour l'infiltration¹¹.

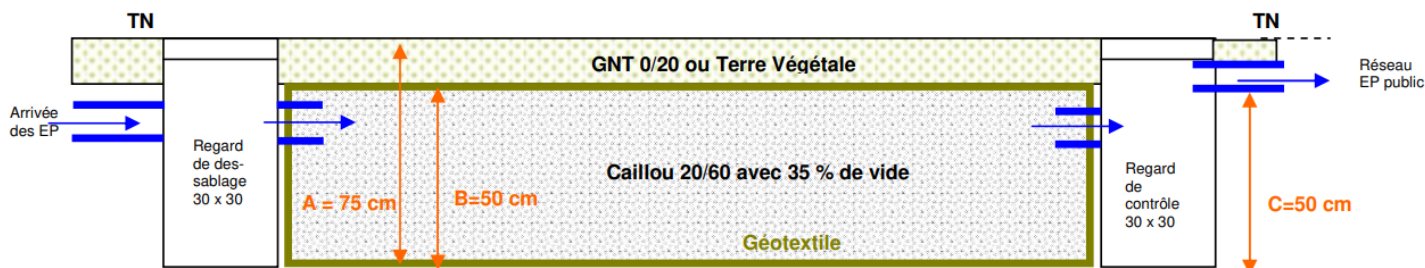
⁸ En application de la GIEP, le coefficient nature fixé à 0,3 sur le territoire de LMM

⁹ Surface perméable comptée à 30%, surface imperméable comptée à 90%. Le coefficient pondéré (Ca) est de 0.72 pour tous les lots

¹⁰ Arrondi à l'entier supérieur

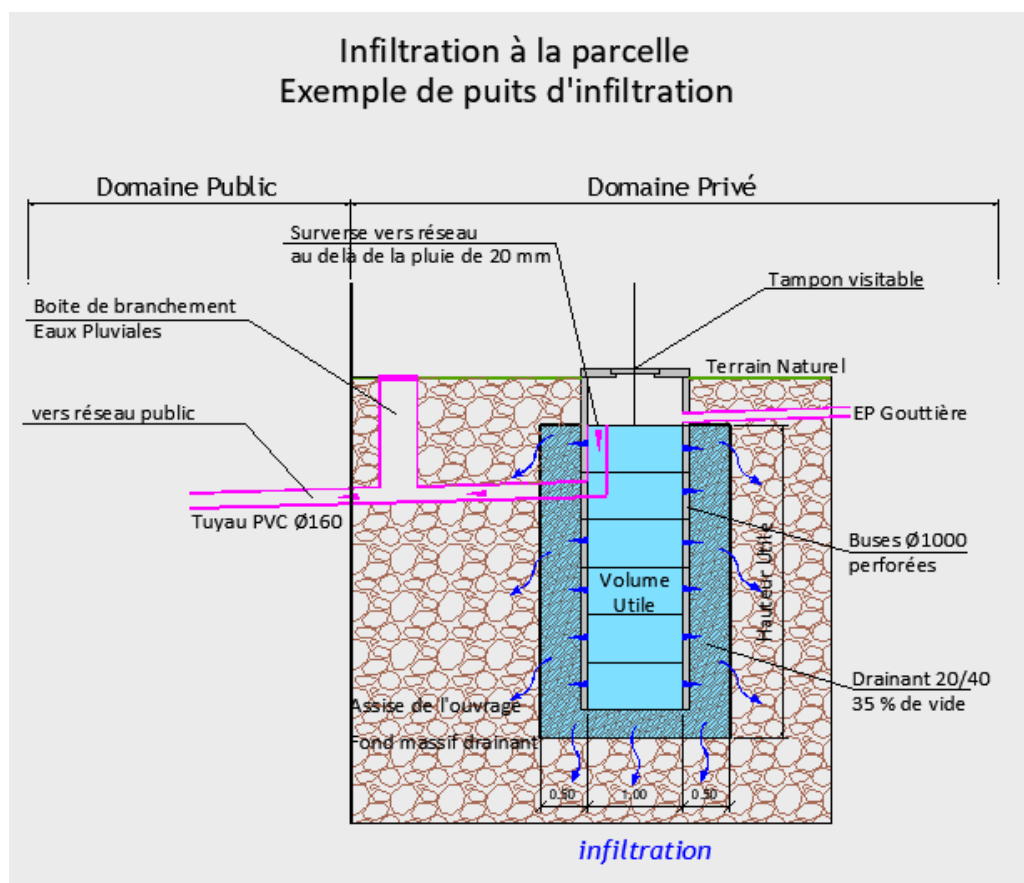
¹¹ Cf. Cahier des charges relatif aux travaux d'adduction d'eau potable et d'assainissement – Service eau et assainissement de LMM

Nota : Il est précisé que les dimensions indiquées sur les exemples suivants ne sont pas strictes et devront être adaptées à chaque parcelle pour respecter le Coefficient Nature.



Exemple de tranchée drainante (Le Mans Métropole - *PLU communautaire* - OAP "*Composition Urbaine*" - Annexes)

La tranchée drainante peut être positionnée sous l'aire de stationnement. Dans ce cas-là, les matériaux de surface devront être perméables.



Exemple de puits d'infiltration (Ingerif)

Nota : Il est précisé qu'une infiltration en surface, de type tranchée drainante, est recommandée. Dans le cas d'une infiltration en profondeur, de type puisard, une note calcul de justification de l'infiltration et une étude géotechnique à minima en G2 PRO seront demandés lors du dépôt du permis de construire.

Note sur l'assainissement :

Les acquéreurs sont informés que les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées doivent être séparés, y compris leur raccordement.

Les acquéreurs sont informés que le réseau Eaux Usées n'est à destination que des eaux domestiques de l'habitation et des éventuelles eaux à usages professionnelles, dans le respect des réglementations et normes en vigueur. De même, le réseau Eaux Pluviales n'est à destination que des eaux provenant d'événements pluvieux.

Les acquéreurs sont réputés avoir connaissance des faits et gestes de leurs constructeurs. De fait, tout nettoyage de camion et/ou de contenant est interdit si le contenu et/ou l'eau partent dans le réseau d'Eaux Usées et/ou d'Eaux Pluviales. Sont aussi concernés les produits utiles à la construction/aménagement : peintures, enduits, plâtres, etc.

Un contrôle caméra est effectué avant la réception de chantier de la viabilisation du lotissement. Il pourra faire foi de l'état des réseaux à date en cas d'éventuels litiges.

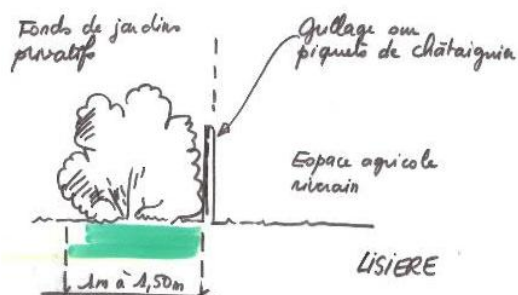
Titre IX - Ramassage des Ordures Ménagères et tri sélectif

Sur le territoire de Le Mans Métropole, le ramassage des Ordures Ménagères et tri sélectif s'effectue en porte à porte. Les bacs, de type conforme aux exigences du service propreté, devront être déposés, le jour même de la collecte ou la veille, et devront être ramassés le jour même.

ANNEXE 1 : Clôtures

I - Limite de type 1 : Lisière urbaine

La clôture prise en charge par l'acquéreur sera composée d'un grillage à mouton hauteur 1,60m environ, doublé d'une haie champêtre.

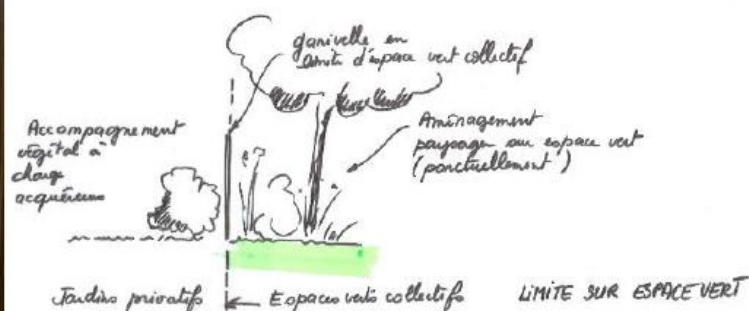


II - Limite de type 2 : en rive d'espaces verts collectifs structurants

Les clôtures à mettre en oeuvre par les acquéreurs seront « ajourées » et composée d'une Ganivelle / Barrière Châtaignier identique sur l'ensemble de l'opération :

- Ganivelle de 1,50m de haut composée d'échalas de châtaignier écartés de 6 à 8 cm, section triangulaire, appointés, reliés entre eux par trois rangées de fils galvanisés double torsion
- Fixation sur poteaux de châtaignier de section ronde, diamètre 10/12 cm, et piquets-jambes de forces en châtaignier dito poteaux positionnés aux angles du terrain pour assurer une parfaite stabilité.

Jambes de forces et poteaux de fixation à l'intérieur des parcelles



L'accompagnement végétal dans les parcelles donnera l'ambiance à l'interface espace privé/espace vert collectif : cet accompagnement végétal est à la charge des acquéreurs.

ANNEXE 2 : Plantations

EXTRAIT du PLU communautaire - OAP « Composition Urbaine » : Intégration du végétal Recommandations

Les espaces non bâtis seront plantés en privilégiant à la fois des essences locales adaptées au contexte urbain et une implantation en plusieurs strates : herbacée, arbustive et arborée.

Essences arbustives :

- Aubépine (*Crataegus monogyna*)
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
- Églantier (*Rosa canina*)
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*)
- Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Essences arborées :

- Charme commun (*Carpinus betulus*)
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Érable champêtre (*Acer campestre*)
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*)

La plantation d'espèces végétales avérées comme invasives et allergènes dans la région des Pays de la Loire est interdite.

Lors de la mise en place de végétation, il est préférable de prévoir de larges emprises permettant aux végétaux de se développer librement sans taille. Par ailleurs, si trop petites, les zones plantées sont difficiles à entretenir. Pour les arbres qui présentent un faible encombrement au sol et un large développement aérien, l'approche sera différente.

Des aménagements favorables à la faune seront prévus de manière à favoriser la biodiversité locale (nichoirs à hirondelles, hôtels à insecte, hibernaculum, etc.).

Pour éviter la création d'îlots de chaleur urbains (ICU), il sera recommandé d'aménager les abords des constructions avec des « zones de fraîcheur ». Elles pourront être plantées et agrémentées par la présence de l'eau pluie récupérée dans les dispositifs de gestion des eaux pluviales.

Il sera préférable de concevoir les plantations aux abords du bâti de manière à ne pas créer des masques solaires. Des essences saisonnières à feuilles caduques sont à privilégier.