

## ■ Permis d'Aménager Modificatif Ind.B

■ PA10 ■



N° d'affaire

Date

18 02

16/09/2019

### ■ Maîtrise d'ouvrage

Foncier Aménagement  
3, rue René Hatet - Appt n°002  
72000 LE MANS  
Tél : 02 43 86 64 76

FONCIER  
AMÉNAGEMENT



### ■ Maîtrise d'œuvre

#### ARCHITECTE

ARCHITOUR architectes associés  
Rémi HERSANT Architecte d.p.l.g  
63, boulevard Oyon  
72100 LE MANS  
Tél : 02 43 86 09 42  
email : contact@architour.fr



#### GEOMETRE EXPERT - VRD

Cabinet LOISEAU  
SELARL de Géomètres Experts



13 bis, Rue Grémillon  
72000 LE MANS  
Tél.: 02.43.23.38.10  
contact@cabinetloiseau.com  
www.cabinetloiseau.com

## ■ REGLEMENT

### ■ PIECES COMPLEMENTAIRES

Indice A - 05/06/2018 :

- Précisions sur la gestion des eaux pluviales

### ■ PA MODIFICATIF

Indice B - 02/04/2019 :

- Ajout d'une zone d'implantation obligatoire du corps principal d'habitation
- Article AUh11 : modifications des dispositions générales et des clôtures

Indice C - 05/07/2019 :

- Modif réglementaire du PA10 par rapport à la date d'approbation du PLU de SAINT-MARS-D'OUTILLE

Indice C - 16/09/2019 :

- Plan PA 4 : ajustement du périmètre
- Modif réglementaire du PA10 par rapport à la date d'approbation du PLU de SAINT-MARS-D'OUTILLE

## Le présent règlement s'applique à l'opération du lotissement « des Pins ».

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers ou ayants droit 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.

Le terrain loti est composé de 8 lots libres et 1 macro lot à usage d'habitation.

Toute construction devra faire l'objet d'un permis de construire. Les clôtures feront l'objet d'une déclaration simplifiée de travaux. Les règles d'urbanisme applicables sont celles en vigueur au moment de l'instruction de la demande.

Permis de construire :

Les acquéreurs rencontreront préalablement à toute esquisse et au dépôt de Permis de Construire, soit dès la signature de la promesse de vente, l'architecte conseil du lotissement pour présentation et explication des enjeux et objectifs de l'aménagement.

Les permis de construire seront ensuite soumis à l'architecte conseil pour avis avant dépôt pour validation.

Le permis de construire ne peut être accepté si la construction ne respecte pas les dispositions édictées aux articles suivants et si, par sa situation, son volume, son aspect, la construction neuve est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale, des prescriptions autres que celles édictées aux articles suivants pourront être admises.

### **ANNEXES JOINTES AU PRESENT REGLEMENT :**

**Annexe 1** : Tableau des surfaces autorisées à l'imperméabilisation par lot

**Annexe 2** : PLU Révision n°3  
Approuvé après délibération du Conseil Municipal en date du 8 mars 2019  
*PLU en vigueur lors de la rédaction du présent règlement*

**Section 1 : Nature de l'utilisation du sol :**

**Article AUh 1 : Les occupations et utilisations des sols interdites :**

Les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement n'ajoute aucun complément.

**Article AUh 2 : Les occupations et utilisations des sols admises sous conditions :**

Les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement n'ajoute aucun complément.

**Section 2 : Condition de l'occupation des sols :**

**Article AUh 3 : Accès et voirie :**

Les dispositions du PLU en vigueur sont applicables.

Le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- L'accès aux différents lots est conditionné au respect des prescriptions du plan de composition (PA4). Ces accès doivent être groupés.
- Il ne sera autorisé qu'un seul et unique accès par lot, même dans le cas de réalisation de plusieurs logements sur un même lot.

**Article AUh 4 : Desserte par les réseaux :**

Les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- La gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété)

*Il est rappelé que pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.*

**Article AUh 5 : Surface et forme des unités foncière :**

Rappel : La superficie minimale des terrains n'est plus réglementée.

- Au sein du lotissement, plusieurs logements peuvent être réalisés sur un seul lot.
- En cas de réunion de lots, le nombre de logements construits devra être supérieur au nombre initial de lots.

**Article AUh 6 : Implantation des constructions par rapport aux voies :**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions et des espaces de stationnements (garages, car-ports) est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).
- L'implantation des abris de jardin en limite du domaine public est strictement interdite.

**Article AUh 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions et des espaces de stationnements (garages, car-ports) est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).
- Les abris de jardin devront être implantés exclusivement au sein de la zone constructible, comme défini sur le plan de composition (PA4).

**Article AUh 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété :**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments :

- Pour l'ensemble des lots, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4).

**Article AUh9 : Emprise au sol des constructions**

- L'emprise au sol maximale des constructions est conditionnée au respect des prescriptions du plan de composition (PA4). Les nouvelles constructions doivent être implantées au sein du secteur repéré au plan comme étant «constructible».
- L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 15m<sup>2</sup> maximum.

**Article AUh10 : Hauteur des constructions**

- La hauteur maximale des constructions nouvelles ne peut excéder 7m à l'égout des toitures (R+1+C).
- La hauteur des garages, implantés dans la zone prévue à cet effet, ne peut excéder 2m40 à l'égout et 4m50 au faitage.

**Article AUh11 : Aspect extérieur des constructions**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments sur les dispositions générales, les toitures, les clôtures, les éléments techniques et réseaux.

**Dispositions complémentaires:**

**Dispositions générales :**

- L'harmonie des constructions entre elles sera visée par l'architecte conseil de l'opération.
- Au sein du macro-lot, un traitement architectural plus qualitatif du pignon ou des façades donnant le long de la D283 sera exigé. Une façade ou pignon aveugle est strictement interdite.

**Toitures :**

- Lorsqu'elles sont à pentes, les toitures du corps principal\* des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 35° comptés à partir de l'horizontale.
- Lorsqu'elle est à pentes, la couverture des nouvelles constructions devra être exécutée en tuile de couleur terre cuite foncée ou en ardoise naturelle ou artificielle. (*les tailles sont spécifiées au PLU*).

\*Le corps principal est la partie du bâtiment dont la volumétrie et la hauteur dominant.

**Traitement des clôtures en bordure de l'espace public:**

- Les clôtures doivent présenter une simplicité d'aspect respectant l'environnement et le bâtiment.
- Les clôtures devront présenter une hauteur maximale qui ne devra pas dépasser 1,50 m exception faite du macro-lot en bordure de la D283.
- Au sein du macro-lot, le plan de composition autorise, sur un secteur identifié au sein du plan de composition (PA4), une clôture homogène en bordure d'espace public, d'une hauteur maximale de 1,80m.

**A l'exception de la clôture du macro lot identifiée au sein du plan de composition (PA4), les clôtures doivent être constituées soit :**

- D'une clôture en bois d'aspect brut (non peint) ajourée, constituée de lames verticales et doublée (ou /non) d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
  - D'un muret maçonné de 1m de hauteur maximum, surmonté d'une clôture de bois brut (non peint) ajourée et doublée (ou /non) d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
  - D'un grillage de teinte foncée obligatoirement doublé d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
- L'utilisation de plantes grimpantes locales pour doubler une clôture est autorisée.
  - Les portails seront réalisés en bois ou en métal de teinte foncée.

**Pour la clôture du macro lot :**

- la clôture doit être homogène, elle est constituée :
  - soit d'un mur ou muret maçonné, surmonté (ou/non) d'une clôture de bois d'aspect brut (non peint) ajourée, constituée de lames verticales et doublée ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
  - Soit d'une clôture en bois d'aspect brut (non peint) ajourée, constituée de lames verticales et doublée (ou /non) d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
  - Soit d'un grillage de teinte foncée obligatoirement doublé d'une haie vive constituée d'essences locales et variées.
- En cas de réalisation des jardins des logements en partie sud du lot, en vis-à-vis direct avec la voirie « résidence des pins », les clôtures en bordure du domaine public pourront présenter une hauteur de 1m80 maximum.

**Sont interdits en bordure d'espace public:**

- Les clôtures en PVC, en éléments de ciment et de ciments moulés, les toiles, brandes et pare-vues plastifiés
- Les éléments maçonnés non enduits, les plaques et poteaux en ciment
- Les haies monospécifiques de persistants tels que les thuyas ou lauriers palmes



*Exemples de clôtures qui peuvent être autorisées sur le lotissement*



*< Exemples de clôtures qui peuvent être autorisées sur le lotissement*

#### **Traitement des clôtures en limites séparatives :**

- Les clôtures autorisées en bordure d'espace public sont également autorisées en limite séparative.
- Les clôtures devront présenter une hauteur maximale qui ne devra pas dépasser 1,80 m.

D'autres types de clôtures sont autorisés :

- Les murs en pierre ou maçonnés et enduits,
- Ces clôtures peuvent être doublées ou non d'une haie vive constituée d'essences locales et variées

Les toiles, brandes et pare-vues plastifiés restent strictement interdits.

#### **Éléments techniques et réseaux :**

- Les éléments de type transformateurs et dépôts d'ordures ménagères devront autant que possible, faire l'objet d'intégration et/ou de traitements paysagers (plantation de haies) afin d'être intégrés à l'espace public. Cette intégration peut se faire de manière à regrouper ces éléments et à limiter leur perceptibilité dans l'espace public.
- Les éléments de type coffres de branchement et armoires électriques devront autant que possible être intégrés aux bâtiments ou aux clôtures plutôt qu'implantés isolément dans l'espace public.
- Le choix des modèles, matériaux et couleurs de ces éléments sera fait en cohérence avec leur support éventuel et avec leur environnement.

#### **Article AUh12 – Obligation de réaliser du stationnement**

A l'intérieur de l'opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments.

- Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles privées doivent être réalisés au maximum à l'aide de matériaux perméables et poreux.
- Chaque lot individuel doit prévoir l'espace nécessaire pour recevoir le stationnement de 2 véhicules.
- Pour les logements de type collectif, 1 seule place de stationnement par logement est obligatoire.
- Au sein du macro lot, l'espace de stationnement doit prendre la forme d'une poche mutualisée pour tous les logements. De la même façon, en cas de réalisation de garages, ceux-ci doivent être regroupés.
- Ces espaces seront localisés sur la parcelle privée et destinés au stationnement privé et à l'accès sur le futur lot.

### **Article AUh13 – Obligation de réaliser des espaces verts**

A l’intérieur de l’opération, les dispositions du PLU en vigueur sont applicables. Le présent règlement ajoute cependant des compléments.

Espaces libres et plantations :

- Au sein du Macro-lot, les espaces de stationnement privés doivent être aménagés et plantés : Ils seront plantés et/ou accompagnés de haies vives d’essences locales.
- Les surfaces imperméables maximales autorisées par lot sont réglementées en annexe n°1. Les surfaces en toitures végétalisées et espaces de stationnement sont à prendre en compte dans le calcul de perméabilité.

### **Choix des végétaux pour les espaces privés :**

Les essences végétales doivent être locales et peuvent être choisies parmi la liste présentée ici :

### **Liste des arbres possibles pour les alignements, espaces publics et espaces de stationnement:**

- Alisier Torminal (*Sorbus torminalis*)
- Cerisier à grappe (*Prunus padus*)
- Cormier commun (*Sorbus domestica*)
- Erable Champêtre (*Acer campestre*)
- Prunier cerise (*Prunus cerasifera*)
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*)
- Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)

### **Liste des arbustes possibles pour les haies vives :**

- Amelanchier (*Amelanchier canadensis*),
- Lilas (*Syringat sp.*),
- Cerisier saint lucie
- Céanothe (*Ceanothus sp.*),
- Cornouiller (*Cornus sp.*),
- Erable champêtre (*Acer campestre*),
- Forsythia (*Forsythia europaea, X intermedia*),
- Fusain d’Europe (*Euonymus europaeus*),
- Hibiscus (*Hibiscus syriacus sp.*),
- Laurier tin (*Viburnum tinus*),
- Lilas commun (*Syringa vulgaris*),
- Seringat (*Philadelphus sp.*),
- Viorne (*Viburnum mariesi/opulus*),
- Charmille (*Carpinus betulus*),
- Noisetier (*Corylus avellana*),
- Néflier fruit (*Mespilus germanica*),
- Nerprun (*Rhamnus catharticus*),
- Prunellier (*Prunus spinosa*)
- Rosiers rugueux (*Rosa Rugosa*)
- Saule (*Salix alba sp*)
- Sureau noir (*Sambucus nigra*)
- Troène (*Ligustrum vulgaris*).

**Liste des plantes grimpantes possibles pour les clôtures et pergolas :**

- Chèvrefeuille (*Lonicera caprifolium*)
- Clématites des haies (*Clematis vitalba*)
- Glycine gracieuse (*Wisteria venusta*)
- Lierre commun (*Hedera helix*)
- Vigne (*Vitis vinifera*)
- Vigne vierge (*Parthenocissus quinquefolia*)
- Liste des plantes vivaces possibles pour les massifs :
- Achillée millefeuille (*Achillea millefolium* L.)
- Grande astrance (*Astrantia major*)
- Géranium vivace (*Geranium*)
- Primevère acaule (*Primula vulgaris*)
- Valérianne rouge (*Centranthus ruber*)
- Sauge commune (*Salvia officinalis*)

**Disposition particulière relative à la zone de défrichement identifiée au plan de composition PA4 :**

Sur l'ensemble de cette zone, la plantation des espèces indiquées ci-après est strictement interdite : Les arbustes persistants (*Juniperus communis*, *Thuja occidentalis*, *Laurus nobilis*) et les grands conifères (*Pinus* spp),

Au sein de la zone de défrichement :

Sur une bande de 6 m comptée à partir de la limite Nord du lotissement mitoyenne à l'espace boisé (cf. zone indiquée au plan de composition PA4) :

- Les plantations sont strictement interdites.
- Seule la plantation de haies d'arbustes basse-tiges (3-4m maximum) en limite séparative est autorisée sous réserve qu'il s'agisse d'essences feuillues faiblement inflammables.

Sur le reste de la zone de défrichement :

- La plantation de graminées vivaces et annuelles de terrain sec de type houx, romarin, thym etc. (*Ilex glabra*, *Rosmarinus officinalis*, *Thymus vulgaris* etc.) doit être limitée.
- Près de l'habitation on privilégiera les essences suivantes : Les plantes grasses ou ignifuges (de type Yuka, figuier de Barbarie, griffes de sorcières, cactus et agaves...) et les arbres résistants : chêne liège, peupliers, érables, chênes verts, oliviers, Ginko biloba.

**Choix des végétaux pour les espaces publics :**

**Liste des plantes pour les noues paysagères :**



- Iris d'eau, Iris bulbeux, Iris de Sibérie  
(*Iris pseudoacorus*, *Iris sibirica*)



- Prêles décoratives  
(*Equisetum hyemale*, *Equisetum arvense*, *E. pratense*)



- Fuschia (*Fuchsia magellanica*)



- Acore panaché (*acorus calamus variegatus*)



- Menthe odorante, Menthe aquatique (*Mentha suaveolens*)



- Salicaire commune (*Lythrum salicaria*)

Liste des arbres possibles à proximité des noues paysagères :



- Saule tortueux (*Salix matsudana* 'Tortuosa') (10m)



- Saule crevette (*Salix integra* 'Hakuro Nishiki') (3m)



- Figuier à fruit vert (*Ficus carica* 'Précoce de Dalmatie')(3m)

## ANNEXE 1 :

TABLEAU DES SURFACES AUTORISEES A L’IMPERMEABILISATION  
PAR LOT

<b>IMPERMEABILISATION AUTORISEE PAR LOT</b>	
<b>N° Lot</b>	<b>Surface imperméable autorisée max.</b>
	<i>m2</i>
1 - macro lot	500
2	300
3	300
4	260
5	260
6	250
7	250
8	250
9	300

## ANNEXE 2 :

### PLU MODIFICATION N°3 APRES LA REVISION N°2

Approuvé après délibération du Conseil Municipal  
en date du 27 janvier 2014

*PLU en vigueur lors de la rédaction du présent règlement*