

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

VILLE DU MANS
Direction du Développement Urbain
URBANISME FONCIER - DROIT DES SOLS
Vu pour être annexé à mon arrêté ce jour

VILLE DU MANS 15 SEP. 2017

Le Sénateur-Maire

Maitre d'ouvrage:

Foncier Amenagement
8 Boulevard Marie et Alexandre Oyon
72 100 LE MANS
02 43 86 64 76



Maîtres d'oeuvre:

- Urbanisme:

X.DEWAILLY
3 allée Jean Jaurès
72 100 LE MANS
02 43 72 79 13

- Géomètre

Cabinet LOISEAU
1 bis rue Gresset
B.P. 20052
72200 LA FLECHE Cedex
02 43 48 06 80

- Loi sur l'eau:

ABE MONTEMONT
25 Rue David d'Angers
49130 Les Ponts-de-Cé
02 41 44 61 78

LOTISSEMENT " LA TIMONIERE 2 "

REGLEMENT ECRIT

Direction du Développement Urbain
URBANISME FONCIER
Droit des sols

17 JUL. 2017

18 117 Z 0001
N°

Date: JUILLET 2017

Echelle:

PA 10a

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.311-1 à R.311-3 du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « L Timonière 2 » se situe au Sud de la ville du Mans en zone UD selon le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 9 février 2006 qui a fait l'objet d'une modification n° 1 approuvée le 10 avril 2008, d'une modification n° 2 approuvée le 7 février 2013, d'une mise en compatibilité approuvée le 4 juin 2015 et d'une modification n° 3 approuvée le 24 septembre 2015.

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façon plus contraignante certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et de l'aspect extérieur des constructions.

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

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

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - SONT INTERDITS -

- Les bâtiments à usage d'élevage,
- Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels
- Toute ouverture et exploitation des carrières;
- Les terrains de camping;
- Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés; déchets, matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
- Les éoliennes sur mat

- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Se reporter au règlement du PLU

Pour tous les lots 1 à 54, le plan des clôtures devra être fourni dans le cadre de la demande de permis de construire.

Pour tous les lots 1 à 54, les constructeurs devant faire une gestion des eaux pluviales à la parcelle, les solutions retenues pour cette gestion devront être fournies dans le cadre de la demande de permis de construire.



SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions pour tous les lots.
- Pour les lots 1 à 54, les accès sont fixés sur le règlement graphique.
- Il n'y aura qu'un seul accès charretier par parcelle pour les lots 1 à 54.

2 - VOIRIE

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

Se reporter au règlement du PLU

Les constructeurs devront réaliser un système de gestion des eaux pluviales à la parcelle d'au moins 11 m² réalisé selon les solutions proposées dans la note hydraulique jointe au dossier.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 54 est interdite.

Il ne sera autorisé qu'une habitation par lot

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES-

Le règlement impose pour tous les lots 1 à 54 un recul du garage d'au moins 5 m par rapport à l'alignement de la voie de desserte afin de permettre le stationnement d'une voiture sur la parcelle, entre le garage et la voie. Cette surface de stationnement de 5m de longueur sur au moins 3m de largeur (3,30 m pour l'accueil des personnes à mobilité réduite) pourra être couverte d'un carport en structure bois non clos sur les côtés, ce qui donne la possibilité de ne pas construire de garage et d'étendre la maison sur la largeur de la parcelle.

Les lots 25, 26, 41, 46, 50 et 51 sont bordés par deux voies. Les constructions devront être implantées à 0 ou 5 m de l'alignement de la voie qui n'est pas la voie de desserte

Lots 1 à 14 (14 lots)

Afin de créer un ordonnancement bâti sur rue, au moins 50 % de la façade avant des constructions doit être implantée entre 7 et 10 m de l'alignement dans la bande d'accroche de 3 m de large positionnée sur le règlement graphique

Lot 52 à 54 (3 lots)

Pour tenir compte de la présence d'une cave dans le fond du lot 52 et pour créer un ordonnancement bâti sur rue, la partie habitation doit être implantée à l'alignement sur ces 3 lots.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Se reporter au règlement du PLU



ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

Sur tous les lots (54 lots), la hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 6,50 mètres à l'égout du toit.

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

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

Pour la hauteur des constructions annexes et des constructions et installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif : se reporter au règlement du PLU.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1° - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus comble, la toiture doit avoir des pentes d'au moins 1 pour 1. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus un étage droit, la pente des toitures ne pourra pas excéder 30°. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

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

- ardoises naturelles anthracite taille environ 32x22,
- ardoises artificielles anthracite taille environ 32x22,
- tuiles d'aspect plat couleur ardoisée avec un minimum de 18 tuiles par mètre carré,

- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie que si elles comportent un rez de chaussée et un étage droit en tout ou en partie.

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

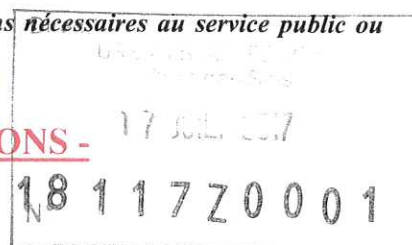
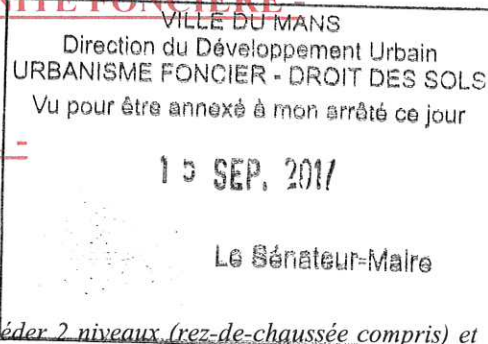
- Les enduits devront être de couleur claire (le blanc étant cependant interdit) et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes. Un enduit d'une couleur différente, plus foncée, sera autorisé sur au maximum 10 % des surfaces enduites.

- Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente.

2° - LES ANNEXES

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction. Si elles sont peu importantes (inférieures ou égales à 20 m²), la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 12 m²) pourront être en bois.



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

3° - LES CLOTURES

L'accès aux compteurs pourra se faire par les services concernés sans l'accord préalable des riverains.

A l'alignement de la voie, les seules clôtures autorisées sont les clôtures grillagées (grillage galvanisé ou plastifié de couleur foncée sur poteau métallique) doublées de la plantation de haies libres. La hauteur de la clôture ne devra pas excéder 1,20 m et celle de la haie 1,20 m.

Un portail ne pourra être autorisé devant la zone de stationnement de midi que s'il est électrique.

Pour tous les lots 1 à 54, afin de préserver l'intimité, un pare-vue (de préférence en bois) de 2 m de hauteur maximum est autorisé en limite séparative sur une longueur de 4 m maximum au droit du bâti derrière la maison.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Toutes les constructions doivent avoir au moins 2 places de stationnement sur la parcelle.

Pour tous les lots 1 à 54, un espace d'au moins 15 m² (5 m de longueur sur 3 m de largeur) ou d'au moins 16,5 m² (5 m de longueur sur 3,30 m de largeur) en cas d'accueil de personnes à mobilité réduite sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé d'un véhicule en dehors de l'espace public devant le garage.

Pour les acquéreurs souhaitant s'installer en profession libérale : se reporter au règlement du PLU.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

La hauteur des haies ne devra pas excéder 2,00 m sur les limites latérales et arrière des lots

Les espèces seront champêtres et/ou horticoles. Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.



SECTION 3**POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**

15 SEP. 2017

Le Sénateur-Maire

ARTICLE 14 - FIXATION DE LA SURFACE DE PLANCHERS

La Surface de planchers globale du lotissement est fixée à 9 950 m² et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci joint.

LOTS	TAILLE DES LOTS	SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISEE	LOTS	TAILLE DES LOTS	SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISEE
Lot 1	310	211	Lot 29	280	190
Lot 2	312	212	Lot 30	281	191
Lot 3	315	214	Lot 31	389	265
Lot 4	318	216	Lot 32	245	167
Lot 5	321	218	Lot 33	245	167
Lot 6	324	220	Lot 34	245	167
Lot 7	328	223	Lot 35	245	167
Lot 8	332	226	Lot 36	245	167
Lot 9	333	226	Lot 37	245	167
Lot 10	335	228	Lot 38	245	167
Lot 11	339	231	Lot 39	245	167
Lot 12	337	229	Lot 40	245	167
Lot 13	344	234	Lot 41	267	182
Lot 14	348	237	Lot 42	224	152
Lot 15	271	184	Lot 43	225	153
Lot 16	254	173	Lot 44	225	153
Lot 17	212	144	Lot 45	224	152
Lot 18	211	143	Lot 46	249	169
Lot 19	211	143	Lot 47	273	186
Lot 20	210	143	Lot 48	225	153
Lot 21	224	152	Lot 49	225	153
Lot 22	199	135	Lot 50	268	182
Lot 23	245	167	Lot 51	258	175
Lot 24	250	170	Lot 52	210	143
Lot 25	259	176	Lot 53	220	150
Lot 26	318	216	Lot 54	237	161
Lot 27	340	231			
Lot 28	348	237	TOTAL	14 633	9 950

Direction du Développement Urbain
URBANISME - FONCIER
Droit des Sois
17 JUIL. 2017
18 117 Z 0001
N°