

LOTISSEMENT PANORAMA

« anciennement TIMONÈRE 3 »

PA10

PROJET DE REGLEMENT

Date : juillet 2020

SOMMAIRE

Préambule
Propriété
Règle d'urbanisme

SECTION 1 -	Vocation de la zone urbaine mixte générale – Destination des constructions	2
SECTION 2 -	Hauteur des constructions	3
SECTION 3 -	Implantation des constructions	3
SECTION 4 -	Coefficient « nature »	3
SECTION 5 -	Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère	3

PA10a - Annexe

PREAMBULE

Le présent règlement a pour objet, en application notamment de l'article R. 442-6/a du Code l'Urbanisme de fixer les règles et servitudes d'intérêt général, qui s'imposent dans le lotissement « TIMONIERE 3 » projeté par la Société TIML, situé sur la Ville du MANS, sous réserve :

- de l'application de la Législation en vigueur
- de l'application des prescriptions du document d'urbanisme communal qui reste applicable et que les dispositions ci-après complètent, sans pouvoir s'y substituer.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement de lotissement, il sera fait référence au document d'urbanisme de la Ville du Mans.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il doit être reproduit in-extenso dans tout acte de vente ou de location, autant pour le lotissement originaire, que pour les reventes ou locations postérieures.

REGLE D'URBANISME

Le lotissement comprend 9 lots à bâtir non divisibles, désignés : lots 1 à 9.

Les nouveaux lots ainsi créés devront respecter les règles d'urbanisme du PLU opposable dans les conditions définies par l'article R.123-10-1 du Code de l'Urbanisme et du présent règlement.

A la date du dépôt du présent dossier de demande de permis d'aménager, le terrain concerné par l'opération est classé en zone U MIXTE 1.

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

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

SECTION 1 - Vocation de la zone urbaine mixte générale – Destination des constructions

Sont interdits :

- Les dépôts permanents non couverts de ferrailles, de matériaux, de déchets ainsi que le dépôt permanent de véhicules désaffectés,
- Les campings, parcs résidentiels de loisirs, habitations légères de loisirs, résidences mobiles de loisirs et caravanes.

Sont autorisés sous conditions :

- Les nouvelles installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont nécessaires à une destination autorisée,
- La rénovation et l'extension des installations classées pour la protection de l'environnement.

SECTION 2 - Hauteur des constructions

Se référer à l'article correspondant du PLU

SECTION 3 - Implantation des constructions

Se référer à l'article correspondant du PLU pour l'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ainsi que pour l'implantation par rapport aux limites séparatives.

Pour chacun des lots, les constructions principales doivent respecter les règles d'implantation définies sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4) joint au présent permis d'aménager et PA9 – PLAN D'IMPLANTATION DES BATIMENTS.

Le sens des façades est imposé et représenté sur le « PLAN D'IMPLANTATION DES BATIMENTS » (pièce PA9) joint au présent permis d'aménager.

SECTION 4 - Coefficient « nature »

Se référer à l'article correspondant du PLU concernant le calcul du coefficient « nature » et les dispositions particulières liées à celui-ci.

► Calcul

La superficie non imperméabilisée* ou éco-aménagée correspondant au projet est calculé de la façon suivante :
superficie du terrain d'assiette* x coefficient nature*.

Des pondérations sont appliquées selon le type de surfaces mises en œuvre :

Espaces pris en compte	Pondération
Espaces verts en pleine terre*	1
Espaces verts sur dalle* (sur au moins 30 cm de terre végétale)	0,7
Surfaces semi-perméables* : enrobé drainant, béton poreux, pavés à joints enherbés, pavés à joints larges, grave concassée, structure alvéolaire végétalisée, etc.	0,5
Toiture végétalisée*	0,5
Agriculture hors sol*	0,5
Surfaces verticales végétalisées*	0,3
Surfaces imperméables	0
Majorations	
Plantation d'un arbre de haute tige*	+ 25 m ² par arbre
Maintien d'un arbre existant en bon état sanitaire	+ 30 m ² par arbre
Haie d'essences locales créée ou existante maintenue	+ 1 m ² par mètre linéaire

SECTION 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Se référer à l'article correspondant du PLU, au « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4) joint au présent permis d'aménager et au plan P10 « PLAN REGLEMENTAIRE ».

ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Enduit : les enduits devront de préférence présenter une finition à grains fins. Leurs couleurs s'inspireront des nuances présentes situées en limite de lotissement : couleur ocre, beige, terre. Les nuances vives comme le blanc pur ou le blanc cassé sont interdites.

CLÔTURES

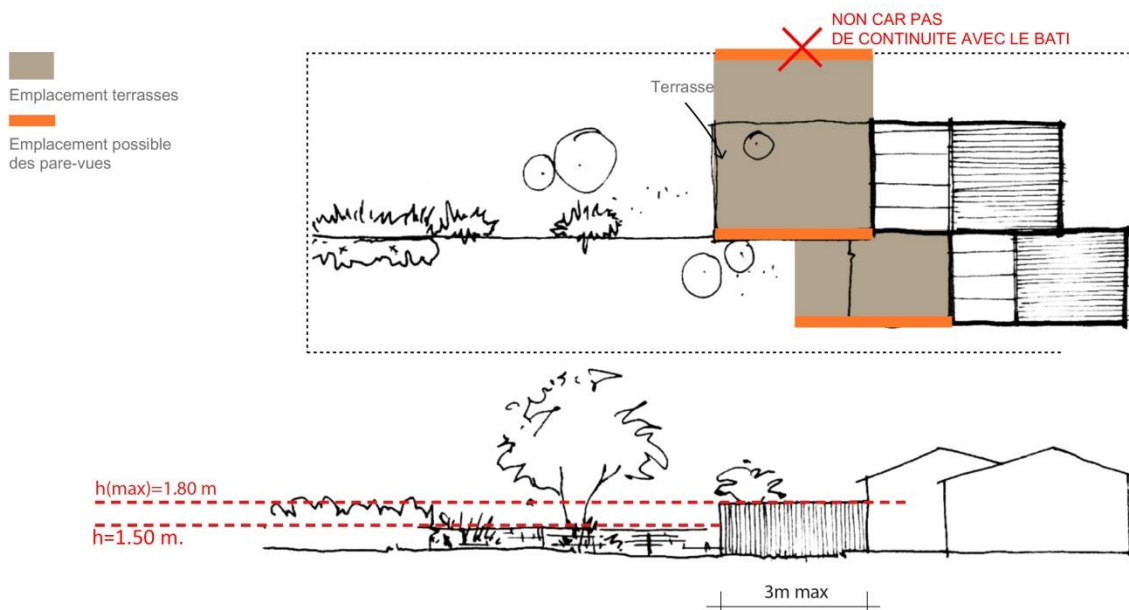
Les clôtures pleines ne devront pas dépasser une hauteur de 0,80 mètre de hauteur. Conformément au PLU, les clôtures présentant l'aspect d'un assemblage de matériaux destinés à être recouverts mais non enduits sont strictement interdites. Les clôtures entièrement maçonnées de pleine hauteur sont strictement interdites.

L'implantation des clôtures est décrite et règlementée dans la pièce graphique PA10 – PLAN REGLEMENTAIRE.

Pour les clôtures en façade d'espaces publics : les clôtures sont obligatoires aux emplacements indiqués dans le plan règlementaire. Elles ne devront pas dépasser les 1.2. m et devront respecter un alignement (limite de lot pour certains, après une bande de recul pour d'autres lots). Il pourra s'agir d'un grillage fin d'une hauteur maximale de 1.2 m doublée obligatoirement d'une haie végétale ou d'une clôture en lattes de bois ajourées et qui pourra être agrémentée ou non de plantes grimpantes (par exemple chèvrefeuille, clématite, vigne vierge ...) ou d'une haie. Conformément au PLU, l'usage de bâche ou canisses plastiques est interdit.

Pour les clôtures inter-lot et fond de parcelle : les clôtures ne seront pas obligatoires. Elles seront hautes de 1.50 m maximum et seront en grillage fin doublées obligatoirement d'une haie végétale ou en lattes de bois ajourées agrémentées ou non de plantes grimpantes (par exemple chèvrefeuille, clématite, vigne vierge ...) ou d'une haie. La hauteur de la clôture pourra être portée à 1.80 m. et sur une longueur maximale de 3 m si elle se situe dans la continuité du bâti et qu'elle assure la fonction brise-vue.

Conformément au PLU, les clôtures doivent conserver une certaine perméabilité pour permettre le déplacement de la petite faune. La fonction de brise-vue ne peut donc être assurée que par une clôture comme décrite ci-dessus, accompagnée de plantes grimpantes. Les panneaux opaques sont interdits.



PLANTATIONS

Les haies à la charge de l'acquéreur devront être constituées d'un mélange d'au moins 4 essences dont 2 imposées (*Euonymus europaeus* et *Osmanthus x burkwoodii*) et 2 choisies parmi la liste suivante : *Amelanchier canadensis*, *Abelia grandiflora*, *Viburnum opulus*, *Deutzia gracilis*. L'utilisation d'autres essences est interdite.



Euonymus europaeus



Osmanthus x burkwoodii



Amelanchier canadensis



Abelia grandiflora



Viburnum opulus



Deutzia gracilis

Fait au MANS, juillet 2020

**LE LOTISSEUR
TIML**

**Atelier Paul Arène
Auteur du Projet**

**Représentée par
Michel LELIEVRE,
Président Directeur Général**