

Département de la Sarthe

LE MANS

LOTISSEMENT
« TIMONIERE 3 »

PA10
PA10a

**PROJET DE REGLEMENT
ET ANNEXES**

Date : 29/06/2017

SOMMAIRE

Préambule
Propriété
Règle d'urbanisme

SECTION 1 -	NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL.....	3
Article 1 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	3
Article 2 -	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES	3
SECTION 2 -	CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	4
Article 3 -	ACCES ET VOIRIE	4
Article 4 -	DESSERTE PAR LES RESEAUX	4
Article 5 -	CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	4
Article 6 -	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES	4
Article 7 -	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES ..	4
	A. DISPOSITION GENERALES	4
	B. DISPOSITIONS PARTICULIERES	5
Article 8 -	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	5
Article 9 -	EMPRISE AU SOL.....	5
Article 10 -	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS.....	5
	A. DISPOSITIONS GENERALES.....	5
	B. DISPOSITION PARTICULIERE	5
Article 11 -	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS	5
	C. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	6
	D. CLOTURES.....	6
Article 12 -	STATIONNEMENT	7
Article 13 -	ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACE BOISE CLASSE	7
SECTION 3 -	POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	8
PA10a - Annexe		
Article 14 -	CHOIX DES VEGETAUX – Palette indicative.....	10
Article 15 -	ENTRETIEN DES PLANTATIONS	11

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'urbanismes 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, tant que 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 UD.

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 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD1).

Article 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 2).

SECTION 2 - CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

Article 3 - ACCES ET VOIRIE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (articles UD 3.1. et UD 3.2.)

Article 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 4) et au programme des travaux joint au présent Permis d'Aménager (pièce PA8).

Article 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 5).

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

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (articles UD 6) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4).

Article 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (articles UD 7) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4).

Article 8 - Zones inconstructibles

Les zones inconstructibles, reprennent les distances du projet situé au nord, plaçant les constructions dans le même ordre d'alignement.

A. DISPOSITION GENERALES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (articles UD 7.1.) et au plan de composition d'ensemble (pièce PA4).

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.

L'implantation de la construction principale doit se faire en dehors de la zone non constructible. Distance en mètres de zone inconstructible par rapport aux emprises publiques x privées :

- ***Lot 1 : 8.5 x 14.4***

- **Lot 2 : 11 x 10**
- **Lot 3 : 8 x 13**
- **Lot 4 : 11 x 10**
- **Lot 5 : 8 x 13**
- **Lot 6: 9 x 10**
- **Lot 7: 9 x 10**
- **Lot 8: 13 x 10**
- **Lot 9: 6 x 10**

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

Servitude Eaux Usées : aucune construction possible sur la trajectoire du réseau EU représenté sur le « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4) joint au présent permis d'aménager.

B. DISPOSITIONS PARTICULIERES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (articles UD 7.2.)

Article 9 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 8).

Article 10 - EMPRISE AU SOL

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 9).

Article 11 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

A. DISPOSITIONS GENERALES

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 10.1.).

B. DISPOSITION PARTICULIERE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 10.2).

Article 12 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

C. ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 11.1.).

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.

D. CLOTURES

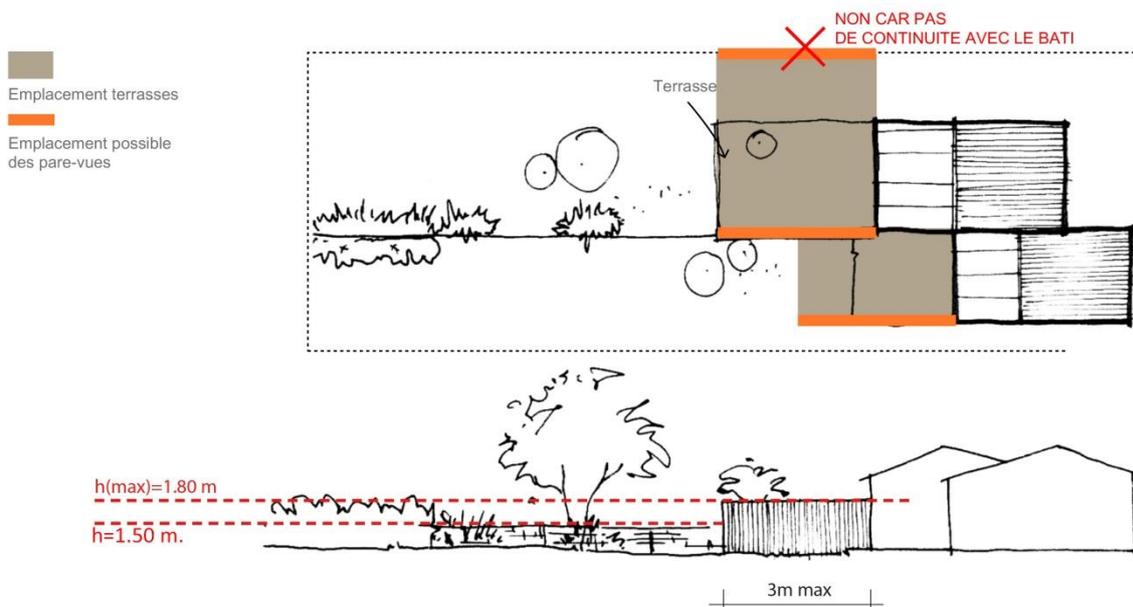
Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 11.2), au « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4) joint au présent permis d'aménager et au plan P10 « PLAN REGLEMENTAIRE ».

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Un soubassement maçonné est autorisé dans la limite maximale de 1 m. 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.

Si leur implantation est nécessaire, elles devront s'intégrer au paysage environnant. De plus, leur implantation est décrite et règlementée dans la pièce graphique PA10 – PLAN REGLEMENTAIRE.

Pour les limites séparatives interlot : Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles ne devront pas dépasser 1.50 m 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. (voir schéma ci-dessous) si elle se situe dans la continuité du bâti et qu'elle assure la fonction brise-vue. Dans ce cas, il sera autorisé d'avoir des panneaux pleins ou ajourés en bois ou en matériaux qui assurent la continuité avec l'aspect extérieur de la construction principale.



Pour les clôtures en façade d'espaces publics : les clôtures ne seront pas obligatoires. Elles ne devront pas dépasser les 1.2. m et devront respecter un alignement décrit sur le PA10 – PLAN REGLEMENTAIRE. Il pourra s'agir d'un grillage fin d'une hauteur maximale de 1.20 m doublée obligatoirement d'une haie végétale ou d'une clôture en lattes de bois ajourées qui pourra être agrémentée ou non de plantes grimpantes (par exemple chèvrefeuille, clématite, vigne vierge ...) ou d'une haie. Les panneaux pleins ne sont pas autorisés.

Article 13 - STATIONNEMENT

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 12)

Article 14 - ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACE BOISE CLASSE

Se référer au règlement du PLU joint en annexe (article UD 13) et aux « PLAN DE COMPOSITION D'ENSEMBLE » (pièce PA4) et « PLAN REGLEMENTAIRE » (pièce PA10) joints au présent permis d'aménager.

Les clôtures en grillage fin seront accompagnées obligatoirement d'une haie, excluant les conifères (thuyas ...).

Le traitement de l'entrée par l'avenue du Panorama tiendra en la présence d'une clôture métallique à barreaudage simple sur un soubassement maçonné pour une hauteur maximum de 1.80m (détail ci-dessous et PA05)



Une liste de végétaux autorisés pour la végétalisation est décrite en annexe PA10a.

Les arbres existants sur les lots seront conservés dans la mesure du possible :

Lot 1 : 2 arbres

Lot 2 : 1 arbre

Lot 5 : 3 arbres

Lot 6: 1 arbre

Lot 8: 3 arbres

Lot 9: 2 arbres

Les lots 7, 4 et 3 feront l'objet d'une plantation d'un arbre en fond de parcelle (2m minimum de la limite parcellaire) selon la liste de végétaux autorisés en annexe PA10a ou de même essence que les végétaux existant en arrière de la limite Est.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Surface de plancher

Les règles d'urbanisme applicables sur les lots ne fixent pas de COS pour les constructions. La surface de plancher maximale autorisée est de 250 m² par terrain.

LE MANS

LOTISSEMENT

« TIMONIERE 3 »

PA10a

ANNEXES

Date : 29/06/2017

Article 15 - CHOIX DES VEGETAUX – Palette indicative

Il est conseillé de choisir des plants jeunes : 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*, *Berberis vertis*, *Cotoneaster franchetti*, Mahonai, Bambou, Conifères (*If*, *Thuya*, *Cyprès*...)

Arbustes

<i>Amelanchier lamarckii</i>	Amelanchier de Lamarck
<i>Carpinus betulus</i>	Charme
<i>Cercis siliquastrum</i>	Arbre de Judée
<i>Cornus mas</i>	Cornouiller mâle
<i>Cornus sanguinea</i> 'Winter Flame'	Cornouiller sanguin
<i>Corylus avellana</i>	Noisetier
<i>Deutzia gracilis</i> , <i>D. magnifica</i> 'Perle Rose'	Deutzia
<i>Euonymus europaeus</i>	Fusain d'Europe
<i>Ilex aquifolium</i>	Houx
<i>Lavatera alba</i> 'Rosea'	Lavatère
<i>Ligustrum vulgare</i>	Troëne commun
<i>Ligustrum japonicum</i>	Troëne du Japon
<i>Ligustrum sinense</i>	Troëne de Chine
<i>Philadelphus coronarius</i> 'White Rock'	Seringat
<i>Philadelphus coronarius</i> 'Snowflake'	Seringat
<i>Ribes sanguineum</i>	Groseille fleur
<i>Rosa rugosa</i>	Rosier rugueux
<i>Salix viminalis</i>	Saule osier
<i>Sambucus nigra</i>	Sureau
<i>Syringa vulgaris</i>	Lilas
<i>Syringa</i> 'Josée'	Lilas Josée
<i>Viburnum opulus</i>	Viorne boule de neige
<i>Viburnum plicatum</i>	Viorne
<i>Viburnum tinus</i>	Viorne tin
Arbustes fruitiers...	

Arbres

<i>Acer campestre</i>	Erable champêtre
<i>Malus Everest</i>	Pommier fleur
<i>Malus 'Reine des Reinettes'</i>	Reine des Reinettes
<i>Prunus avium</i>	Merisier
<i>Prunus padus</i>	Merisier à grappes
<i>Pyrus salicifolia</i>	Poirier à feuille de saule

Plantes grimpantes

<i>Lonicera sp</i>	Chèvrefeuille
<i>Clematis vitalba</i>	Clématite
<i>Parthenocissus tricuspidata</i>	Vigne vierge
<i>Rosiers grimpants</i>	
<i>Wisteria japonica</i>	Glycine
<i>Hydrangea petiolaris</i>	Hortensia grimpant (pour une exposition Nord)

Article 16 - 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 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 débournement.

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.