



Maître d'ouvrage :



SAS SOFIAL
 1, rue Charles Fabry
 72 013 LE MANS

Lotissement " Le Hameau du Buisson "
à Saint Saturnin

Ech: 1/500

Dépôt PA

BET VRD :



33, rue de l'Épinaube
 72 240 CONLIE
 Tél. : 02 43 29 79 24
 courriel : accueil@ingerif.com
 www.ingerif.com

Paysagiste Concepteur :



Référence Ingerif : 2020-023

PA - 10 Règlement

Ind.	Date	Dess.	Vérif	Modifications
A	04/06/2020	SFU	P.N.	Dépôt PA

2020-023 SOFIAL SURG

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.

1. Implantation des constructions

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport à la voie pour permettre une continuité avec l'alignement existant : 5.00m mini pour l'habitation et pour le garage

L'implantation des constructions devra permettre :

- de bénéficier des apports naturels passifs garantis par la bonne orientation,
- de gérer les vues et préserver l'intimité,
- de garantir l'évolution du bâti dans le temps et permettre notamment les extensions.

2. Aménagements extérieurs

Clôtures et portails

en complément de l'article 3 - Clôtures, du chapitre Qualité Urbaine, Architecturale, Environnementale et Paysagère du règlement littéral du PLU de Le Mans Métropole

En façade avant de lot

Les clôtures ne sont pas autorisées en façade avant des lots. Elles seront autorisées uniquement dans le prolongement de la façade avant de la construction parallèle à la voie.

Ces clôtures seront constituées :

- Soit d'une haie d'essences locales composée de végétaux persistants (excepté les conifères) et/ou d'arbustes à feuillage caduc.
- Soit d'un grillage plastifié à maille soudé carrée ou rectangulaire, ou rigide d'une hauteur maximale de 1.80 m obligatoirement doublé d'une haie dans les mêmes termes que ci-dessus. Dans ce cas, la clôture sera implantée à l'arrière de la haie.

Toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé sur la clôture est interdit.

Les coffrets techniques (EDF, GAZ, eau...) devront être accessibles librement et en permanence par les différents concessionnaires. Les coffrets Gaz et EDF devront être encastrés dans un muret technique, similaire à ceux existants dans la rue des Surgettières.

En limite séparative autre que la façade avant du lot

Les grillages seront à claire voie, plastifiés, et tendus sur des poteaux en acier de même teinte et auront une hauteur maximale de 1.80 m. Ces clôtures devront être doublées d'une haie végétale d'essences locales (IDEM façade avant) d'une hauteur maximale de 2.00 m.

Sur ces limites, les soubassements, murs bahuts, clôtures en plaques béton sur toute la hauteur ou non sont interdits.

Toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé sur la clôture est interdit.

3. Plantations

en complément de l'article 4 - Plantations, du chapitre Qualité Urbaine, Architecturale, Environnementale et Paysagère du règlement littéral du PLU de Le Mans Métropole

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement et accès et en particulier les marges de retrait devront être aménagés en espaces verts (engazonnement et plantation). Les toiles de paillage en fibres synthétiques ou non et films plastiques sont interdits au profit des paillages constitués d'écorce de pins, de mulch de feuillus...). Les potagers devront être situés en partie arrière des constructions. Les plantations seront majoritairement réalisées avec des essences locales. A ce titre, l'usage de conifères de type Thuyas, Cyprès, Ifs, ... taillés en haie ou en forme libre est interdit.

Exemple d'essences locales pouvant être utilisées

- Plantes 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...

A ce titre, l'usage de conifères de type Thuyas, Cyprès, Ifs, ... taillés en haie ou en forme libre est interdit.

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.

4. Aires de stationnement

Les aires de stationnement privatives devront être réalisées en matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales.

5. Abris de jardin

Seuls les abris de jardin en bois naturel lasuré ou peint sont autorisés.

Ils ne devront pas dépasser 15 m² d'emprise au sol et mesurer moins de 2,50 mètres de hauteur (au faitage). Ces abris ne devront pas être visibles depuis la voie publique.

6. Gestion des eaux pluviales sur les lots

Le cahier des charges du service de l'eau et de l'assainissement de Le Mans Métropole recommande sur tous les projets et à tout nouvel acquéreur, de gérer les eaux pluviales à la parcelle dans la mesure du possible, par infiltration (tranchée drainante, noue, vers les haies en pourtour de parcelle, par la mise en place de cuve récupératrice..) .

Coefficient Nature minimum à respecter : 0.4