

Création du lotissement
" Anne de Bretagne "
À Mernel

MAÎTRE D'OUVRAGE

SOFIAL

1 Rue Charles Fabry
72013 Le Mans Cedex 2
02 43 43 79 46 – 07 50 56 87 58
www.lelievre-amo-ingenierie.com
www.lelievre-terrains.com

URBANISME & PAYSAGE
INFRASTRUCTURES VRD
ENVIRONNEMENT

26/08/2022

Complément suite retour SI

Juillet 2022

Dépôt initial

Article 1 - Destinations et sous-destinations

Sont autorisées les destinations

- Habitation.
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.

Sont autorisées les sous-destination suivantes

- Bureau.

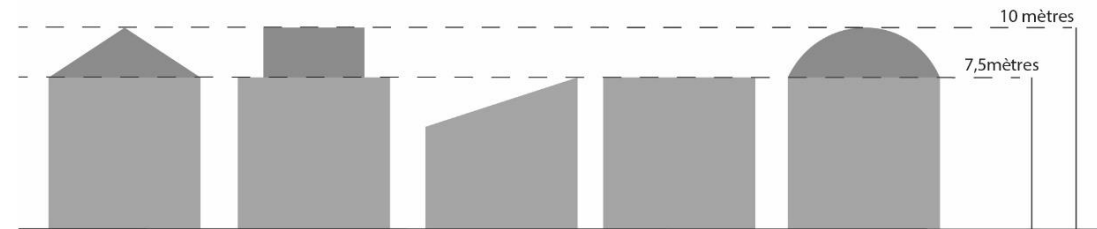
Article 2 - Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités

Sont interdits

- Les destinations et sous-destinations non autorisées à l'article 1 et non autorisées sous conditions au présent paragraphe.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôts de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.
- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- Les affouillements, exhaussements des sols et dépôts de matériaux non liés aux travaux de construction ou d'aménagement admis dans la présente zone.

- Les constructions, extensions, affouillements, terrassements et drainages à moins de 5 mètres des berges, des cours d'eau identifiés au plan de zonage au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, sauf dérogation par la police de l'eau pour des raisons techniques, environnementales ou de sécurité.
- Les activités, installations, dépôts, dont les travaux aménagements, constructions, extensions, affouillement et terrassement... non conformes à l'arrêté de captage du 20 avril 1988 joint dans les annexes 6.7 du PLU.
- Les activités, installations, dépôts, dont les travaux aménagements, constructions, extensions, affouillement et terrassement... non conformes aux mesures de protection du projet de captage proposés par l'hydrogéologue dans son avis complémentaire de novembre 2019 joint dans les annexes 6.7 du PLU.
- Plus précisément, dans le périmètre rapproché sensible du projet de révision du captage :
 - Les nouvelles constructions sauf celles autorisées par le PLU au moment de la publication de l'arrêté de DUP du captage en cours de révision et celles respectant les préconisations ci-dessous :
 - le stockage et les chaudières au fioul sont interdits,
 - les sous-sols sont interdits,
 - les excavations sont limitées à la réalisation du terrassement et des fondations des constructions,

- le raccordement de la construction à l'assainissement collectif est obligatoire,
- la collecte des eaux pluviales par le réseau séparatif communal est obligatoire,
- avant et durant les chantiers il doit être prévu des dispositifs permettant d'éviter tout risque d'infiltration de polluant dans le sous-sol (bacs de rétention [citernes et matériels en poste fixe, compresseurs, groupes électrogènes...]), zones de stockage à l'abri des intempéries (matières premières, déchets), zones de rétention pour huiles et produits chimiques, stockage et traitement des eaux usées avant rejet), et récupérer les liquides accidentellement épanchés avec du produit absorbant (kit anti-pollution).



- Pour une meilleure intégration de la construction dans son environnement bâti, une hauteur supérieure ou inférieure à celles fixées ci-dessus peut être autorisée ou imposée en vue d'harmoniser les hauteurs avec celles des constructions voisines.
- La hauteur maximale des constructions à usage d'intérêt collectif n'est pas limitée.
- En outre, les règles prévues ci-dessus ne s'appliquent pas :
 - aux ouvrages techniques à condition que leur nature impose des hauteurs plus importantes que celles fixées dans le présent article, tels que les cages d'ascenseur, pylônes, antennes...
 - aux constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition que leur destination l'impose, pour répondre à des préoccupations de fonctionnalité ou de sécurité.

Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé.

Article 4 - Volumétrie et implantation des constructions

Hauteurs maximales autorisées

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 7,5 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 10 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur maximale des annexes ne doit pas excéder :
 - 3,80 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5,50 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

Emprise au sol

- L'ensemble de la surface des annexes est limité à une emprise au sol totale de 40 m².
- Les piscines sont limitées à une surface de bassin de 50 m².
- L'emprise au sol est limitée à 50% de la surface du lot.

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Constructions principales et extensions
 - Les constructions s'implanteront conformément aux zones constructibles portées au plan de composition.
 - De plus, les constructions seront implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1,9 mètre de l'alignement.
- Annexes
 - Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter en dehors des zones constructibles portées au plan de composition.
 - Les piscines devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 2 m de l'alignement.

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- Constructions principales et extensions
 - Les constructions s'implanteront conformément aux zones constructibles portées au plan de composition.
 - De plus, les constructions seront implantées soit en limites, soit en retrait d'au moins 1,9 mètre de ces limites.
- Annexes
 - Les piscines et les abris de jardin peuvent s'implanter en dehors des zones constructibles portées au plan de composition.
 - Les piscines devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 2 m des limites séparatives.
 - Les abris de jardin devront s'implanter en respectant un retrait au moins égal à 1 m des limites séparatives.

Article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Aspect des constructions

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
- La création de sous-sol est interdite.
- Le sens de faîtage des constructions est indiqué au plan de composition.
- Les toitures terrasses, les toitures monopente et les toits plats sont autorisés.

Façades et pignons

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.

Couleurs de l'aspect extérieur des constructions

- Les couleurs apparentes devront avoir une tonalité discrète (non vive).

Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont projetées, elles doivent être intégrées au permis de construire ou faire l'objet d'une déclaration préalable avant réalisation.

Sont interdits :

- Les murs et murets implantés en alignement sur voie en parpaing non enduits sur trois faces.

- Les plaques en béton préfabriquées, y compris à claire voie, hormis pour les soubassements dont la hauteur ne peut excéder 30 cm.
- Les haies monospécifiques sont proscrites.
- Les haies de lauriers palmes ou de conifères sont proscrites.
- Les occultations par bâche plastifiée, « haie artificielle » et lames en PVC. (Cf. Annexe Exemple de clôtures interdites)

Les acquéreurs des lots 1,6 et 7 auront l'obligation de réaliser une haie bocagère plurispécifique à l'intérieur de leur lot aux emplacements indiqués sur le plan de composition PA4. Cette haie pourra être doublée uniquement par un grillage, les murs et murets sont interdits en fond des lots 1,6 et 7 en limite Ouest et Nord. (Cf. Annexe Liste des essences pour haie bocagère)

Les murets auront une hauteur maximale de 80 cm.
Les grillages seront de préférences doublés d'une haie ou de plantes grimpantes. (Cf. Annexes Liste des essences locales)
Les enclaves de stationnement privatives seront non closes.

- Généralité :
 - Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
 - Elles doivent être de style simple et s'intégrer à l'environnement.
- Les hauteurs des clôtures sur voies ou emprises publiques :
 - Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1,20 mètres par rapport au terrain naturel.
- Les hauteurs des clôtures en limite séparative :
 - Elles ne doivent pas dépasser une hauteur de 1.80 mètres par rapport au terrain naturel.

Performances énergétiques et environnementales

- Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

Article 6 - Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Éléments de paysage à protéger

- La suppression par coupe ou abattage d'un élément de paysage identifié au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme :
 - est soumise à déclaration préalable,
 - un refus est possible pour des raisons d'ordre historique, paysager, écologique,
 - lorsqu'elle est autorisée, elle doit être compensée par la plantation d'un élément qui jouera un rôle écologique et paysager équivalent à celui supprimé.
 - le linéaire à replanter doit être équivalent à celui supprimé.

Autres dispositions

- La plantation d'espèces invasives répertoriées en annexe n°1 du présent règlement est interdite.
- Il est recommandé la plantation d'espèces au faible potentiel allergisant, dont la liste figure en annexe n°2 du présent règlement.
- Tout projet devra développer une composition à dominante végétale

- et veillera à la préservation des arbres existants.
- La plantation d'un arbre par tranche entamée de 250 mètres carrés de surface de parcelle est imposée.

Article 7 - Stationnement

Règles relatives au stationnement des véhicules motorisés

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être réalisé sur le terrain d'assiette concerné par le projet.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'1 seul logement il est exigé au minimum 2 places de stationnement par logement, elles doivent être extérieures et directement accessibles depuis la voie, laissant un espace libre en façade sur rue de 30 m², sauf lorsque les contraintes techniques et/ou la configuration du bâti existant à la date d'approbation du PLU ne le permettent pas.
- Pour toute construction nouvelle à usage d'**habitation** constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigée 1 place de stationnement par tranche même incomplète de 40 m² de surface de plancher avec au minimum une place par logement.
- Les accès seront non clos et en revêtement semi-perméable (Annexe – Proposition de revêtement semi-perméable). L'emplacement de cet accès indiqué au plan de composition est imposé. Toute modification d'implantation de l'accès sera à charge exclusive de l'acquéreur et devra être agréée par le maître d'œuvre, le maître d'ouvrage et les services de la commune.

Règles relatives au stationnement des vélos

- Pour toute construction nouvelle à usage principal de bureaux, le stationnement devra représenter au minimum 1,5% de la surface de plancher.

- Pour toute construction nouvelle à usage d'habitation constituée d'au moins 2 logements (collectif), est exigé 1 m² par logement réalisé dans le bâtiment.

Article 8 - Desserte par les voies publiques ou privées

Voirie

- Les lots seront accessibles depuis la voie créée dans le cadre de l'opération par la Rue Erispoë.

Accès

- Chaque lot sera doté d'un accès constituant deux places de stationnement non closes en revêtement semi-perméable. L'emplacement de cet accès est imposé au plan de composition.

Article 9 - Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

Electricité et téléphone

- Les raccordements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain à la charge du maître d'ouvrage.

Assainissement

▪ Eaux usées

- Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses

eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.

▪ Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales directement sur le terrain d'assise de la construction ou dans le réseau collecteur.
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.
- Dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement est recommandée. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est à privilégier (puisard, puits perdu...).
- Un dispositif de récupération et de stockage des eaux pluviales est recommandé. **Ce dispositif pourra servir aux besoins d'arrosage, alimentation des toilettes, lave-linge, suivant les normes en vigueur. Cet ouvrage disposera d'un trop plein qui sera raccordé vers l'ouvrage d'infiltration ou vers le réseau public pour les lots ne disposant pas d'ouvrage d'infiltration. Ces ouvrages sont à la charge exclusive du propriétaire.**
- **Le bon fonctionnement de l'ouvrage d'infiltration et de la cuve de récupération des eaux pluviales est de la seule responsabilité de l'acquéreur.**
- **Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive de l'acquéreur qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.**

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

La pose d'équipements haut et très haut débit (fourreaux, chambre mutualisée en limite du domaine public) devra être réalisée en réseau souterrain, à la charge du maître d'ouvrage, conformément aux dispositions de l'article L. 332-15 du code de l'urbanisme.

Article 10 – Répartition de la surface de plancher

La surface de plancher maximale autorisée par lot est de 200 m².

ANNEXE. LISTE DES ESPECES INVASIVES AVEREES

Priorité	Type de végétaux	Nom Latin de l'espèce	Nom français de l'espèce
1	Hydrophyte flottante	Azolla filiculoides Lam.	Azolle fausse fougère
	Hydrophyte immergée	Egeria densa Planchon	Egerie dense
		Elodea canadensis Michaux	Elodée du Canada
		Elodea nuttallii (Planchon) St. John	Elodée de Nuttall
		Lagarosiphon major (Ridley) Moss	Grand lagarosiphon
	Amphibie vivace	Crassula Helmsii (Kirk) Cockayne	Crassule de Helms
		Hydrocotyle ranunculoides L. f.	Hydrocotyle fausse renoncule
		Ludwigia grandiflora (Michaux) Greuter et Burdet	Jussie à grande fleur
		Ludwigia peploides (Kunth) P.H. Raven	Jussie faux pourpier
		Myriophyllum aquaticum (Velloto) Verdcourt	Myriophylle du Brésil
	Herbacée annuelle	Ambrosia artemisiifolia L.	Ambrosie à feuilles d'armoise
		Impatiens balfouii Hooker fil.	Balsamine de Balfour
		Impatiens capensis Meerb	Balsamine du Cap
Herbacée pluriannuelle	Impatiens glandulifera Royle	Balsamine de l'Himalaya	
	Impatiens parviflora DC.	Balsamine	
Herbacée vivace	Heracleum mantegazzianum gr.	Berce du Caucase	
	Petasites fragrans	Pétasite odorante	
	Petasites hybridus	Pétasite hybride	
	Polygonum polystachyum Meisn	Renouée à épis nombreux	
	Reynoutria japonica Houtt.	Renouée du Japon	
2	Hydrophyte flottante	Reynoutria sachalinensis (Friedrich Schmidt Petrop.) Nakai	Renouée de Sakhaline
		Reynoutria x bohemica J. Holub	Renouée de Bohême
		Baccharis halimifolia L.	Seneçon en arbre
		Herbacée annuelle	Eichhornia crassipes (Mart.) Solms
Lemna minuta H.B.K.			Lentille d'eau minuscule
Lemna turionifera Landolt			Lenticule à turion
Pistia stratiotes L.			Laitue d'eau
Bidens connata Willd.			Bident soudé
Bidens frondosa L.			Bident feuillé
Claytonia perfoliata Donn. ex Willd.			Claytonie perfoliée
Conyza bonariensis (L.) Cronq.			Vergerette de Buenos Aires
Conyza canadensis (L.) Cronq.			Vergerette du Canada
Conyza floribunda H.B.K.			Vergerette à fleurs nombreuses
Conyza sumatrensis (Retz) E. Walker	Vergerette de Sumatra		
Herbacée vivace	Lindernia dubia (L.) Pennell	Lindernie fausse-gratiolle	
	Allium triquetrum	Ail à trois angles	
	Aster lanceolatus Willd.	Aster lancéolé	
	Aster novi-belgii gr.	Aster de Virginie	
	Aster squamatus (Sprengel) Hieron.	Aster écailléux	
	Carpobrotus acinaciformis (L.) L. Bolus	Griffe de sorcière	
	Carpobrotus edulis (L.) R. Br.	Ficoïde comestible	
	Cortaderia selloana (Schultes & Schultes fil.) Ascherson & Graebner	Herbe de la Pampa	
	Cotula coronopifolia L.	Cotule pied de corbeau	
	Phytolacca americana L.	Raisin d'Amérique	
Graminée vivace	Senecio inaequidens DC.	Seneçon du Cap	
	Paspalum dilatatum Poiret	Millet bâtard	
	Paspalum distichum L.	Paspale à deux épis	
	Spartina alterniflora Loisel	Spartine à feuilles alternes	
	Spartina anglica C.E. Hubbard	Spartine anglaise	
Arbuste	Buddleja davidii Franchet	Buddleja du père David	
	Prunus laurocerasus L.	Laurier palme	
Vivace	Rhododendron ponticum L.	Rhododendron des parcs	
	Acer negundo L.	Erable negundo	
		Allantherus altissima (Miller) Swingle	Allanthe

ANNEXE. LISTE DES ESPECES ALLERGISANTES

Tableau de comparaison de différents végétaux selon leur potentiel allergisant

Arbres		
Espèces	Famille	Potentiel allergisant
Érables*	Acéracées	Modéré
Aulnes*	Bétulacées	Fort
Bouleaux*		Fort
Charmes*		Fort
Charme-Houblon		Faible/Négligeable
Noisetiers*		Fort
Baccharis		Composées
Cade	Cupressacées	Fort
Cyprès commun		Fort
Cyprès d'Arizona		Fort
Genévrier		Faible/Négligeable
Thuyas*		Faible/Négligeable
Robiniers*	Fabacées	Faible/Négligeable
Châtaigniers*	Fagacées	Faible/Négligeable
Hêtres*		Modéré
Chênes*		Modéré
Noyers*		Juglandacées
Mûrier à papier*	Moracées	Fort
Mûrier blanc*		Faible/Négligeable
Frênes*	Oléacées	Fort
Olivier		Fort
Troènes*		Modéré
Pins*		Pinacées
Platanes**	Platanacées	Modéré**
Peupliers*	Salicacées	Faible/Négligeable
Saules*		Modéré
If*	Taxacées	Faible/Négligeable
Cryptoméria du Japon	Taxodiaceées	Fort
Tilleuls*	Tilliacées	Modéré
Ormes*	Ulmacées	Faible/Négligeable

*plusieurs espèces
 ** le pollen de platane est faiblement allergisant. Par contre, les micro-aiguilles contenus dans les bourres provenant de la dégradation des capitules femelles de l'année précédente sont très irritantes.

ANNEXE. LISTE DES ESSENCES LOCALES

ARBRES

- Alisier terminal.
- Aulne glutineux (*Alnus glutmosa*).
- Aulne à feuille à cœur (*Alnus corciata*).
- Aulne rouge (*Alnus ruba*).
- Bouleau blanc (*Betula verrucosa*).
- Cerisier tardif (*Prunus serotina*).
- Châtaignier (*Castanea sativa*).
- Chêne pédonculé (*Quercus pedunculata*, *Quercus robur*).
- Chêne rouge d'Amérique (*Quercus borealis*).
- Chêne rouvre ou sessile (*Quercus sessiflora* ou *petrae*).
- Cormier. Érable sycomore (*Acer pseudo platanus*).
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).
- Hêtre commun (*Fagus sylvatic*).
- Merisier des bois (*Prunus avium*).
- Noyer commun (*Juglans regia*).
- Orme champêtre (*Ulmus campestris*).
- Orme (*Ulmus resista*).
- Robinier faux acacia (*Robinia pseudo acacia*).
- Tilleul à petites feuilles (*Titia cordata*).
- Tilleul à grandes feuilles (*Titia platyphillos*)...

ARBUSTES

- Ajoncs (*Ulex*).
- Bourdaine (*Rhamnus frangula*). Buis (*Buxus*).
- Cerisier à grappes (*Prunus padus*).
- Cerisier de Sainte-Lucie (*Prunus mahaleb*).
- Cornouiller mâle (*Cornus mas*).
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*).
- Érable champêtre (*Acer campestris*).
- Framboisier (*Ribes ideaus*).
- Fusain d'Europe (*Evonymus europeus*).
- Genêt à balai (*Cytisus scoparius*).
- Houx commun (*Ilex aquifolium*).
- If (*Taxus bacata*).
- Néflier (*Maerpilus germanica*).
- Noisetier ou coudrier (*Corylus avellana*).
- Noisetier à fruits. Osier (*Salix viminalis*).
- Poirier sauvage (*Pyrus communis*).
- Pommier commun (*Malus*).
- Prunellier (*Prunus spinosa*).
- Prunier myrobolan (*Prunus cerasifera*).
- Saule blanc (*Salix caprea*).
- Sorbier des oiseaux (*Sorbus aucuparia*).
- Sureau noir (*Sambucus nigra*).
- Troène de Chine.
- Viorne obier (*Viburnum opuluse*)...

ANNEXE. PROPOSITION DE REVETEMENT SEMI-PERMEABLE



Structure nid d'abeille remplie de gravillons



Pavés non jointifs engazonnés ou gravillonnés



Bande de roulement pavés ou dalle avec complément en gravillon



Structure nid d'abeille engazonnée



Structure plot béton engazonnée



Structure béton alvéolé engazonnée



Structure béton alvéolée avec bande de roulement



Mélange terre-pierre

ANNEXE. EXEMPLES DE CLOTURES INTERDITES



ANNEXE. EXEMPLES DE CLOTURES AUTORISEES

Les grillages souples permettent le passage de la faune.
Dans ce lotissement, le grillage à moutons a été utilisé entre les lots et le domaine public.
Avec l'implantation du grillage en retrait, le rendu est discret et l'intégration est optimale.



De plus, l'absence de plaque de soubassement pour ces types de clôture permet le passage de la faune.




ANNEXE. LISTE DES ESSENCES POUR HAIE BOCAGERE

Arbustes des haies champêtres : les haies qui à terme dépasseront **2m** de hauteur devront être plantées à 2m minimum de la limite de propriété. L'utilisation de plusieurs espèces est vivement conseillée pour obtenir un bon niveau de biodiversité (notamment les oiseaux).

						
Baguenaudier	Cornouiller blanc	Cornouiller mâle	Cornouiller sanguin	Noisetier	Cognassier	Fusain d'Europe
Colutea arborescens	Cornus alba	Cornus mas	Cornus sanguinea	Corylus avellana	Cydonia communis	Evonymus europaeus

					
Troëne	Néflier	Nerprun	Lilas	Viorne lantane	Viorne obier
Ligustrum vulgare	Mespilus germanica	Rhamnus alaternatus 'variegata'	Syringa vulgaris	Viburnum lantana	Viburnum opulus

			
Cerisier Saint Lucie	Cerisier tardif	Saulé marsault	Alisier terminal
Prunus mahaleb	Prunus serotina	Salix caprea	Sorbus torminalis