



Le référent Immobilier

## Lotissement SOFIAL

# DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER Lotissement " Les Pierres Blanches"

À Saint Saturnin

## PA10 REGLEMENT ECRIT



*Bureau d'études paysages et aménagement urbains*

80 rue Albert 1<sup>er</sup> - 41000 BLOIS  
atelier.atlantel@gmail.com



INGÉNIERIE EN VOIRIE ET RÉSEAUX DIVERS  
MAITRISE D'ŒUVRE & COORDINATION TCE  
BET PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT

**Maitre d'Oeuvre :**  
Bureau d'études VRD INGERIF  
33, rue de l'Epinaube  
72 240 CONLIE  
TEL : 02 43 29 79 24

**PA DECEMBRE 2023**

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.

Aussi, chaque permis de construire devra recevoir l'avis d'un architecte conseil ou urbaniste, délégué par l'aménageur, vis à vis du règlement du lotissement.

## **I - Pour les lots individuels et collectifs :**

### **1. Implantation des constructions par rapport au domaine public :**

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux voies : 3.00m mini pour l'habitation et 5.00m en façade avant (accès) de garage.

Les constructions principales et les annexes devront s'implanter à un minimum de 1.50m par rapport aux cheminements piétons.

Les annexes pour animaux (chenil, poulailler...), quelques soient leurs dimensions, devront s'implanter à 2.00m minimum des limites séparatives, et non visibles depuis la voie publique.

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.

#### ➤ En altimétrie

Les constructions des lots 22 et 23 devront s'implanter altimétriquement à 83.50m NGF minimum, afin de se raccorder au réseau d'assainissement des eaux usées. Les abris de jardins ou garages indépendants ne sont pas concernés, sauf s'ils doivent être raccordés au réseau d'assainissement.

### **2. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :**

Hors emprises concernées par le point précédent, les constructions devront s'implanter en limites de lot ou à 2m minimum de celle-ci.

### **3. Aspect extérieur des constructions**

Afin de garantir une meilleure insertion architecturale entre lots contigus, les constructions jumelées ou distancées de moins de 3.00m, de même type, et/ou de hauteur similaire, devront aligner altimétriquement les égouts de toit, leur hauteur de faitage.

### **4. 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, et le long de cheminement piétons  
(Symbolisées en ligne rouge au règlement graphique)

Ces limites pourront être constituées :

- d'une clôture en panneau rigide d'une hauteur maximale de 1,80 m, implantée en limite parcellaire, de RAL vert ou gris, jusqu'au coffret technique de façon à laisser l'accès libre aux compteurs depuis le domaine public.
- Cette clôture pourra être doublée d'une haie d'essences locales, composée de végétaux persistants (excepté les conifères)

- En façade avant de lot, dans le prolongement de la construction  
(Symbolisée en ligne verte au règlement graphique)

Pour les lots 7, 10, 13, 16, 19 et 20 : la clôture sera positionnée dans le prolongement de la façade avant de la construction et non en limite de la voie publique.

Un portillon pourra être intégré et devra s'harmoniser avec la clôture.

Les clôtures seront constituées de panneaux rigides ou de grillages 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 pourront être doublées d'une haie d'essences locales, composée de végétaux persistants (excepté les conifères)

- En limite séparative autre que la façade avant du lot et le long du cheminement piéton  
(Symbolisées en ligne bleue au règlement graphique)

Les clôtures seront constituées de panneaux rigides ou de grillages 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 pourront 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.

Quelque soit la clôture et son emplacement : toute toile, film ou bâche tendu, dispositif opacifiant de type canisses ou autre, disposé sur la clôture est interdit.

### **Les coffrets techniques :**

Les coffrets techniques (EDF, GAZ, eau...) et la boîte à lettres devront être accessibles librement et en permanence par les différents concessionnaires, depuis le domaine public.

Les coffrets EDF, Gaz et les boîtes à lettres devront être intégrés dans un muret technique, d'aspect, de teinte, identiques à celui de la construction principale :

- pour les lots individuels :

La serrure de la boîte à lettres devra se situer entre 0.90m et 1.00m du sol fini

Le muret technique ne devra pas dépasser 1.20m de haut par rapport au sol fini et 1.50m de longueur.

- pour des lots collectifs :

En cas de superposition de boîtes à lettres, les serrures devront se situer entre 0.90m et 1.30m par rapport au sol fini.

Le muret technique ne devra pas dépasser 1.60m de hauteur par rapport au sol fini.

Une jardinière fleurie pourra s'y superposer.

Nota : Le muret technique n'est pas considéré comme un mur ou muret au sens propre du terme, mais comme un élément technique indispensable à l'intégration des coffrets électriques et gaz.

## 5. **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, accès et en particulier les marges de retrait devront être aménagés en espaces verts (engazonnement et plantation). Les toiles de paillage écologique et biodégradables sont tolérées, les toiles de paillage en fibres synthétiques et films plastiques sont interdites au profit des paillages constitués de B.R.F. (Bois Raméal Fragmenté) ou 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.

- Pour des lots individuels : la plantation d'un arbre de haute tige est obligatoire par lot
- Pour des lots collectifs : la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements est obligatoire, y compris pour les parkings inférieurs à 10 places.

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 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.

## 6. Aires de stationnement

Les aires de stationnement privatives, seront ouvertes depuis le domaine public et devront être réalisées en matériaux favorisant l'infiltration des eaux pluviales, avec l'obligation de réaliser 2 places de stationnement extérieures minimum sur le domaine privé ouvertes depuis le domaine public.

## 7. Abris de jardin

Seuls les abris de jardin en bois naturel lasuré ou brut type Douglas sont autorisés.

Ils ne devront pas dépasser 15 m<sup>2</sup> 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.

## 8. 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). La mise en place de cuve récupératrice est possible, toutefois le volume retenu ne sera pas compté dans le volume d'infiltration à la parcelle.

En ce qui concerne le lotissement, la composition du sol permet d'infiltrer à la parcelle les eaux de ruissellement équivalant à une pluie de 20 mm. Le surplus, pour des volumes de pluies supérieurs, sera dirigé, par le biais d'une surverse, vers le collecteur pluvial via la boîte de branchement :

Pour les lots individuels : l'obligation d'infiltrer un minimum de 4 m<sup>3</sup>

Pour le lot collectif : l'obligation d'infiltrer un minimum de 20 m<sup>3</sup>

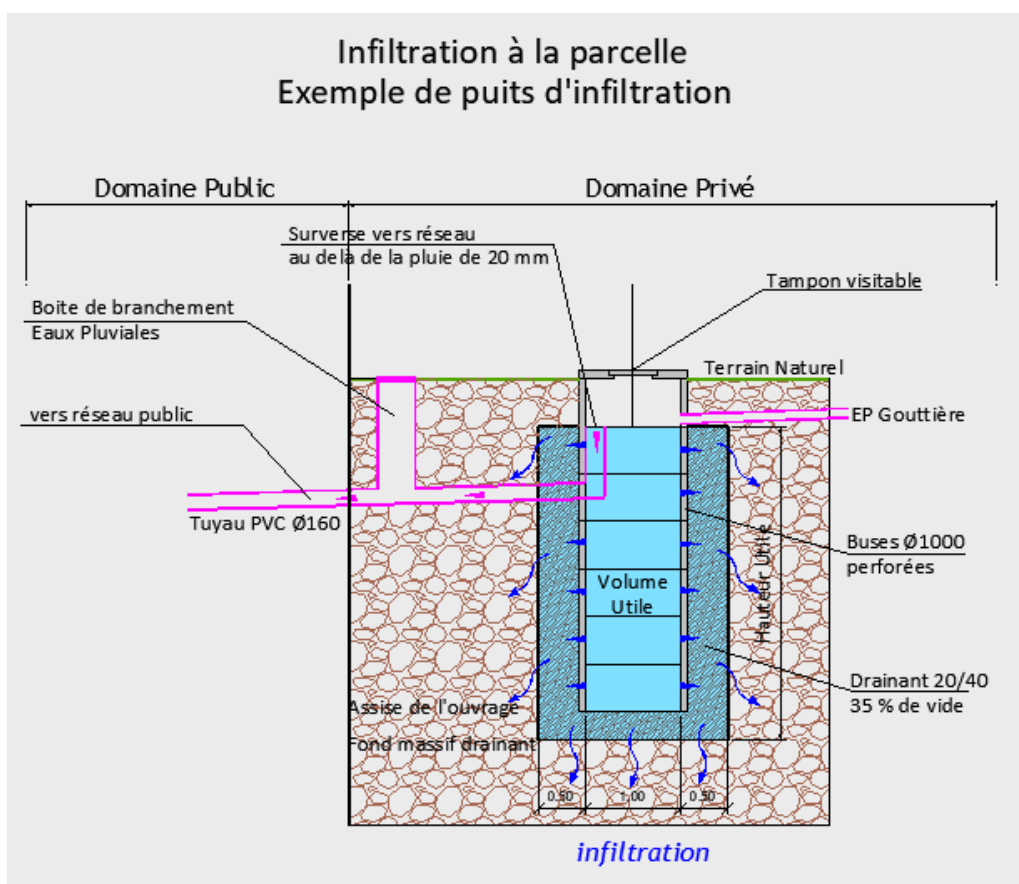
L'infiltration pourra être réalisée par le biais de puits d'infiltration ou de tranchées drainantes.

Coefficient Nature minimum à respecter : 0.3

Nota : Il est précisé que les dimensions indiquées sur les exemples suivants ne sont pas strictes et devront être adaptées à chaque parcelle pour respecter le Coefficient Nature.



Exemple de tranchée drainante (Le Mans Métropole - *PLU communautaire - OAP "Composition Urbaine" - Annexes*)



Exemple de puits d'infiltration (Ingerif)

Note sur l'assainissement :

Les acquéreurs sont informés que les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées doivent être séparés, y compris leur raccordement.

Les acquéreurs sont informés que le réseau Eaux usées n'est à destination que des eaux domestiques de l'habitation et des éventuelles eaux à usages professionnelles, dans le respect des réglementations et normes en vigueur. De même, le réseau Eaux pluviales n'est à destination que des eaux provenant d'événements pluvieux.

Les acquéreurs sont réputés avoir connaissance des faits et gestes de leurs constructeurs. De fait, tout nettoyage de camion et/ou de contenant est interdit si le contenu et l'eau partent dans le réseau d'Eaux usées et/ou d'Eaux pluviales.

Un contrôle caméra est effectué avant la réception de chantier de la viabilisation du lotissement. Il pourra faire foi de l'état des réseaux à date en cas d'éventuels litiges.

**9. Ramassage des Ordures Ménagères et tri sélectif**

Sur le territoire de Le Mans Métropole, le ramassage des OM et tri sélectif s'effectue en porte à porte. Les bacs, de type conforme aux exigences du service propreté, devront être déposés, le jour même de la collecte ou la veille, et devront être ramassés le jour même.

Les lots 3, 4, et 6 à 17, situés en impasse, devront impérativement déposer leur bac, en entrée d'impasse sur le trottoir, dans la zone prévue à cet effet, sans débordement sur la rue. Les bacs devront être ramassés le jour même de la collecte. Ce point sera ajouté au Cahier des Charges du Lotissement.

## II - Pour le macrolot à vocation tertiaire et artisanale (n°24):

Le macrolot pourra être découpé en 5 lots maximum. Le découpage pourra se faire à la demande. En revanche, l'emplacement des branchements (regards, coffrets) sera figé, et laissé en attente, en fonction des besoins.

Les accès de lots sont également figés, d'une largeur de 8.00m.

### 1. Implantation des constructions :

- par rapport au domaine public :

Les constructions devront s'implanter en retrait par rapport aux voies à un minimum de 6.50m (5.00m de la limite de lot), afin d'assurer un passage de 5.00m minimum.

- par rapport aux limites séparatives :

Les constructions principales et les annexes pourront s'implanter sur une seule des limites séparatives. Un passage de 5.00m minimum est imposé sur l'une des limites.

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.

- En altimétrie

Les constructions devront s'implanter altimétriquement au plus près du terrain naturel, excepté sur le côté Nord Ouest de la parcelle, où le seuil de la construction devra être au minimum à 83.50m NGF, afin de se raccorder au réseau d'assainissement.

### 2. Aspect extérieur des constructions

Afin de garantir une meilleure insertion, les façades des bâtiments artisanaux seront à dominante bois naturel (Douglas, Acacia, ...) type bardage vertical plein ou ajouré. Celles-ci ne devront pas excéder 3 types de matériaux différents, incluant le bois, en excluant les couleurs « criardes ».

Afin de minimiser l'impact hydraulique au niveau du sol, les toitures plates devront être privilégiées dans le but de permettre l'évapo-transpiration des eaux de pluies, par l'intermédiaire d'un stockage et/ou une végétalisation en toiture.

En l'absence de toitures plates, les toitures seront à faible pentes (30% maximum) et seront composées d'un revêtement de couleur clair.

Les toitures ne devront pas dépasser 8.00m de hauteur au niveau du faitage ou de l'acrotère.

### **3. 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

Ces clôtures seront implantées en limite de lot, et constituées de panneaux d'une hauteur maximale de 2.00m, RAL vert ou gris. Le portail devra être assorti à la clôture.

La clôture pourra être doublée d'une haie végétale.

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

➤ En limite séparative autre que la façade avant du lot

Les clôtures pourront être constituées de panneaux rigides ou de grillages à claire voie, plastifiés, et tendus sur des poteaux en acier de même teinte et auront une hauteur maximale de 2.00 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.

#### **Les coffrets techniques :**

Les coffrets techniques (EDF, GAZ, eau...) et la boîte à lettres devront être accessibles librement et en permanence par les différents concessionnaires, depuis le domaine public.

Les coffrets EDF, Gaz et les boîtes à lettres devront être intégrés dans un muret technique, d'aspect, de teinte, identiques à celui de la construction principale :

La serrure de la boîte à lettres devra se situer entre 0.90m et 1.00m du sol fini

Le muret technique ne devra pas dépasser 1.20m de haut par rapport au sol fini et 2.50m de longueur pour éventuellement y apposer le nom de l'enseigne.

Nota : Le muret technique n'est pas considéré comme un mur ou muret au sens propre du terme, mais comme un élément technique indispensable à l'intégration des coffrets électriques et gaz.

### **4. 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*



Pour le macrolot n°24, les végétaux plantés par l'aménageur sur le merlon servant d'écran visuel et acoustique, vis à vis de la RD n°338, seront entretenus par les acquéreurs.

Les espaces non bâtis et non occupés par des aires de stationnement, accès et en particulier les marges de retrait devront être aménagés en espaces verts (engazonnement et plantation). Les toiles de paillage écologique et biodégradables sont tolérées, les toiles de paillage en fibres synthétiques et films plastiques sont interdites au profit des paillages constitués de B.R.F. (Bois Raméal Fragmenté) ou de mulch de feuillus...

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.

- pour les lots intégrés au macrolot : la plantation d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnements est obligatoire, y compris pour les parkings inférieurs à 10 places

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 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.

## **5. Aires de stationnement**

Les stationnements visiteurs et dédiés au personnel devront être obligatoirement assurés sur l'espace privatif, avec une surface suffisante et adaptée à l'activité de l'entreprise, et de préférence drainante.

## **6. Gestion des eaux pluviales sur le macrolot**

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). La mise en place de cuve récupératrice est possible, toutefois le volume retenu ne sera pas compté dans le volume d'infiltration à la parcelle.

En ce qui concerne le lotissement, la composition du sol permet d'infiltrer à la parcelle les eaux de ruissellement équivalant à une pluie de 20 mm. Le surplus, pour des volumes de pluies supérieurs, sera dirigé, par le biais d'une surverse, vers le collecteur pluvial via la boîte de branchement :

Pour les lots artisanaux : l'obligation d'infiltrer un minimum de 13 m<sup>3</sup> pour 1000 m<sup>2</sup>, au prorata de la surface du lot

En sus, l'intégration de toiture terrasse végétalisée est incitée pour limiter l'impact hydraulique et l'emploi pour les revêtements de surface de matériaux perméables est recommandé.

Coefficient Nature minimum à respecter : 0.3

#### Note sur l'assainissement :

Les acquéreurs sont informés que les réseaux Eaux pluviales et Eaux usées doivent être séparés, y compris leur raccordement.

Les acquéreurs sont informés que le réseau Eaux usées n'est à destination que des eaux domestiques de l'habitation et des éventuelles eaux à usages professionnelles, dans le respect des réglementations et normes en vigueur. De même, le réseau Eaux pluviales n'est à destination que des eaux provenant d'événements pluvieux.

Les acquéreurs sont réputés avoir connaissance des faits et gestes de leurs constructeurs. De fait, tout nettoyage de camion et/ou de contenant est interdit si le contenu et l'eau partent dans le réseau d'Eaux usées et/ou d'Eaux pluviales.

Un contrôle caméra est effectué avant la réception de chantier de la viabilisation du lotissement. Il pourra faire foi de l'état des réseaux à date en cas d'éventuels litiges.

## **7. Dépôt de matériaux**

Les dépôts de matériaux sont interdits en façade de lot, côté rue, et devront être cachés à l'arrière de la construction ou sur les côtés par une clôture ou par des panneaux de bois ajourés, doublés d'une haie.

Les dépôts sont également interdits sur le merlon côté RD 338.

Des espaces d'exposition extérieurs pourront être implantés devant la construction, à condition exclusive d'être soigneusement aménagés et entretenus.