

N° 00017
du Registre
des Arrêtés

Objet : Approbation des prescriptions architecturales et paysagères insérées dans les cahiers des charges de cession des terrains situés dans la tranche 2 du secteur du Roux de la Z.A.C. Multi sites "des secteurs du centre-bourg" à Trangé

ARRETE

LE PRESIDENT DE LE MANS METROPOLE

Vu, le Code Général des Collectivités Territoriales ;

Vu, le Code de l'Urbanisme et notamment l'article L 311-6 ;

Vu, la délibération du conseil municipal de Trangé du 17 novembre 2011 approuvant la création de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Multi sites « des secteurs du centre-bourg » à Trangé ;

Vu, le traité de concession du 12 avril 2013 entre la commune de Trangé et Nexity relative à l'aménagement de la Z.A.C. Multi sites « des secteurs du centre-bourg » à Trangé ;

Vu, la délibération du conseil municipal de Trangé du 19 décembre 2013 approuvant la modification n° 1 du dossier de création de la Z.A.C. Multi sites « des secteurs du centre-bourg » à Trangé ;

Vu, la délibération du conseil municipal de Trangé du 19 décembre 2013 approuvant le dossier de réalisation et le programme des équipements publics de la Z.A.C. Multi sites « des secteurs du centre-bourg » à Trangé ;

Vu, la délibération du conseil communautaire de Le Mans Métropole du 12 décembre 2018 approuvant la modification n° 1 du dossier de réalisation et l'avenant n° 1 au traité de concession de la Z.A.C. Multi sites « des secteurs du centre-bourg » à Trangé ;

Vu, le Plan Local d'Urbanisme de la ville du Mans, approuvé le 30 janvier 2020 et modifié le 29 septembre 2022 ;

Considérant, qu'à l'intérieur du périmètre d'aménagement de la Z.A.C. Multi sites « des secteurs du centre-bourg », il a été décidé de fixer des prescriptions architecturales et paysagères ;

Considérant, que l'Arrêté n° 1 du 3 mai 2019, approuvant le cahier des prescriptions architecturales et paysagères, sur ce même secteur doit être adapté.

Arrête

ARTICLE 1er : Sont approuvés, conformément aux dispositions de l'article L 311-6 du Code de l'Urbanisme, le cahier des prescriptions architecturales et paysagères ainsi que le règlement graphique relatifs aux lots libres dans la tranche 2 du secteur du Roux de la Z.A.C. Multi sites « des secteurs du centre-bourg » à Trangé. Ces documents sont annexés au présent arrêté, *ils annulent et remplacent l'Arrêté n° 1 du 3 mai 2019.*

ARTICLE 2 : Ces prescriptions architecturales et paysagères seront imposées aux constructeurs à l'intérieur de la tranche 2 du secteur du Roux de la Z.A.C. Multi sites « des secteurs du centre-bourg » à Trangé. Elles deviendront caduques à la suppression de la Z.A.C.

ARTICLE 3 : Madame la Directrice Générale des Services de Le Mans Métropole est chargée de l'exécution du présent arrêté.

Fait au Mans, le 20 juin 2023

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre

ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ MULTI SITES "DES SECTEURS DU CENTRE-BOURG"

**Cahier des prescriptions architecturales et
paysagères**

Le Clos du Roux à Trangé

OCTOBRE 2022

AMENAGEUR



EQUIPE PROJET



**Cabinet J-Michel
PELLE
Géomètre-Expert**



Objectifs du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères

Le CPAP regroupe l'ensemble des règles spécifiques du Clos du Roux concernant les constructions et l'aménagement des parcelles. Ces règles complètent le règlement du PLUi.

L'objectif du CPAP est de garantir une cohérence architecturale et paysagère sur l'ensemble de la ZAC. Il permet d'assurer un équilibre entre les constructions d'une même opération par leurs volumes, leurs couleurs ou leurs matériaux. Les prescriptions sur l'aménagement extérieur des lots (clôtures, stationnements,) préservent la qualité des espaces publics.

Fonctionnement du Cahier des Prescriptions Architecturales et Paysagères :

L'instruction des Permis de construire dans la ZAC est opérée selon deux documents :

- > en premier lieu le Plan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi) ;
- > en second lieu le présent Cahier des Prescriptions Architecturales, Paysagères (CPAP) qui complète les règles du PLU de manière plus restrictives.

Afin de veiller au respect des objectifs qualitatifs de l'opération d'aménagement, chaque projet sera envoyé à l'architecte de la ZAC, dont vous trouverez les coordonnées ci-dessous, qui émettra un avis sur la conformité du projet aux réglementations en vigueur. Cet examen se fera sur la base de la note descriptive du projet justifiant les choix architecturaux (cf. trame figurant en annexe 1).

Seul un dossier de demande de permis de construire visé par l'architecte pourra être déposé en mairie. Dans le cas contraire, le dossier devra être complété pour obtention du visa.

STUDIO NEMO

Architecte urbaniste et paysagiste
24 Avenue de la Baltique
Z.A. de Courtaboeuf
91 140 VILLEBON-SUR-YVETTE
☎ 01.60.12.10.16
secretariat@studio-nemo.fr

DECOUPAGE FONCIER

Afin d'assurer la compatibilité du projet avec la densité exigée dans le SCOT, deux lots ne peuvent être réunis pour réaliser une seule construction.

Chaque lot doit faire l'objet d'un projet de construction d'habitation à usage mono familial.

ACCES ET STATIONNEMENT

Les accès aux lots sont définis par les aires de stationnements privées obligatoires. Ils devront être réalisées conformément au plan réglementaire (cf. annexe 4).

Leurs réalisations doivent prendre en compte les points suivants :

- La hauteur du terrain voisin lorsque l'aire de stationnement est située en limite de propriété pour proposer un aménagement viable
- La récupération, et l'évacuation éventuelle dans le réseau des eaux pluviales en bas de pente lorsque la pente de l'aire de stationnement est dirigée vers la construction.

Aire de stationnement privée des véhicules

Chaque acquéreur a obligation de réaliser une aire de stationnement pour 2 véhicules, qui restera non close, implantée conformément au plan de composition et de dimensions suivantes :

5m largeur x 5m profondeur	Lots 1 à 9 Lots 18 à 25 Lots 33 à 37 Lots 39 à 43 Lots 47 et 48
5m largeur x 5,5m profondeur	Lots 29 à 32 Lot 38
5m largeur x 6,5m profondeur	Lots 10 à 17 Lots 26 à 28 Lots 44 à 46 Lots 49 à 51

Les accès garages devront être réalisés dans le prolongement des accès aux lots prévus au plan réglementaire. Les accès en façade arrière sont interdits.

- La pente d'accès aux garages ne doit pas excéder un pourcentage de 15%.

DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pour le lot 9, la gestion des eaux pluviales sera conforme au cahier des charges de gestion hydraulique en annexe 2 ci-après. Les eaux pluviales des toitures seront infiltrées à la parcelle de type rétention / infiltration avec surverse. Les autres surfaces (allées, terrasses, ...) seront infiltrées dans les espaces verts.

Pour les lots 8 et 10, une côte NGF de rez de chaussée de la construction sera imposée pour assurer un bon fonctionnement de la gestion des eaux pluviales.

- La côte minimum du RDC de la construction du lot 8 est de 106.90 NGF
- La côte minimum du RDC de la construction du lot 10 est de 107.00 NGF

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Les constructions devront s'implanter conformément au plan réglementaire dans les zones constructibles.

De manière générale, elles doivent être implantées pour permettre les extensions futures, et répondre aux besoins d'évolution.

En outre, il est conseillé de privilégier une organisation du bâti sur la parcelle qui vise à préserver l'intimité.

1. Implantation par rapport aux voies

A - Construction principale et annexe de plus de 20 m² (compris véranda) :

- Lots 1 à 9 : Toute construction nouvelle doit être implantée en retrait de 5m minimum par rapport à l'alignement de la voie « rue du Roux ».
- Lots 10 à 51 : Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 2m minimum par rapport à l'alignement de la voie.

B - Constructions annexes de moins de 20 m² et abris de jardin :

Les constructions ne pourront pas s'implanter en façade sur rue et doivent être visibles le moins possible du domaine public.

C – Construction des piscines :

L'implantation des piscines devra respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Et un écran végétal devra être réalisé, afin que la piscine soit le moins visible possible du domaine public.

2. Implantation par rapport aux limites séparatives et aux cheminements piétons

A - Construction principale et annexe de plus de 20 m² (compris véranda) :

Si la construction n'est pas implantée en limite séparative, elle devra respecter un recul de 2 mètres au minimum.

B - Constructions annexes de moins de 20 m² et abris de jardin :

Un recul d'1 mètre minimum est imposé pour ces implantations afin qu'un écran végétal soit réalisé (ou préservé entre la construction et la limite de la parcelle).

C – Construction des piscines :

L'implantation des piscines devra respecter un recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Implantation par rapport à la topographie

Les constructions doivent présenter des volumes s'intégrant dans l'environnement et être adaptés à la topographie du terrain naturel.

Les mouvements de terre éventuels créant un relief artificiel en déblai ou remblai et les murs de soutènement ne sont autorisés qu'aux abords de la construction et seulement s'ils répondent à un impératif technique d'adaptation de la construction au terrain naturel. Ils devront être minimisés.

Tout apport de terre et/ou tout décaissement du terrain naturel sont proscrits à moins de 2,00 m des limites séparatives et limite de fond du terrain.

4. Implantation bioclimatique

L'implantation de la construction sur la parcelle devra se faire de manière à exploiter au mieux l'énergie et la lumière du soleil, et limiter les masques solaires (plantations et/ou bâtis proches pouvant réduire l'apport lumineux et calorifique du soleil).

En général, les ouvertures du volume bâti devront se localiser davantage sur les façades Sud : de Sud-Ouest à Sud-Est.

De plus, des dispositifs garantissant le confort d'été devront être étudiés (brise-soleil, pergolas, débords de toit, stores, végétaux...etc.).

ASPECTS ARCHITECTURAUX

Pour répondre aux enjeux de performance énergétique, les constructions devront présenter un volume simple et compact afin de limiter les déperditions de chaleur.

La construction devra prendre en compte l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise (énergie nécessaire à leur fabrication, transport et élimination).

Des dispositifs de production d'énergie renouvelable pourront être mis en œuvre, à condition de soigner leur intégration (panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, pompe à chaleur...etc.).

Pour intégrer les panneaux solaires :

- Privilégier l'implantation sur les toitures annexes, moins visibles depuis l'espace public ou privilégier une installation en bas de toiture.
- Eviter quand cela est possible l'installation sur les toitures donnant sur le domaine public.
- Rechercher l'alignement avec des ouvertures à l'aplomb en façade.
- Privilégier un agencement en bande.
- Ne pas installer les panneaux en saillie.

CLOTURES

Le plan règlementaire définit les clôtures obligatoires (haies).

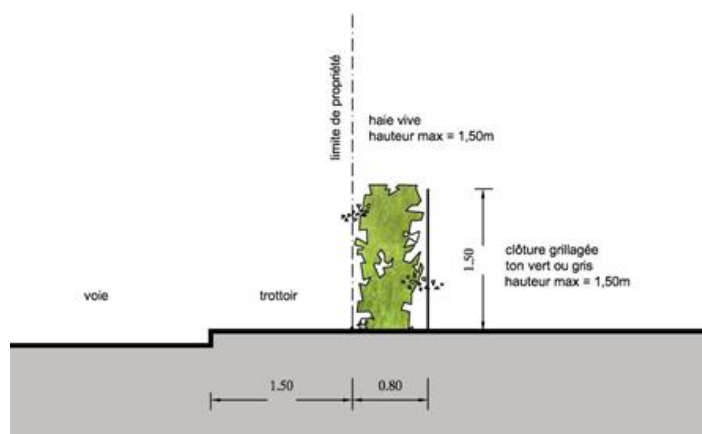
1. Clôtures en façade sur rue

→ Lots 1 à 9 : L'espace privé situé entre la limite du domaine public rue du Roux et la construction (5m minimum) sera non clos et jardiné.
Une clôture pourra éventuellement être installée dans le prolongement de la construction. Elle sera constituée :

- d'un grillage d'une hauteur de 1.50m maximum, pouvant être doublé éventuellement d'une haie variée et conforme aux prescriptions de la palette végétale (cf. annexe 3).
- d'un mur à pierres jointoyées ou mur enduit d'une hauteur maximum de 80 cm qui pourra être surmonté d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses, le tout d'une hauteur maximum de 1.50m. Les arases des clôtures devront être horizontales.

→ Lots 10 à 51 : les clôtures seront composées **obligatoirement d'une haie variée** et conforme aux prescriptions de la palette végétale (cf. annexe 3).
Les clôtures seront constituées soit :

- D'une haie implantée en limite du domaine public, doublée d'un grillage (1.50 m maximum) implanté à l'intérieur de la parcelle, à l'arrière de la haie, à 0,80m de la limite de l'espace public, afin d'être masqué depuis la rue.



OU

- d'un mur à pierres jointoyées ou mur enduit d'une hauteur de 80cm qui pourra être surmonté d'une grille ou grillage de teinte sombre ou de lisses, le tout d'une hauteur maximum de 1.50m, **implanté en limite du domaine public doublé d'une haie.**
Les arases des clôtures devront être horizontales.

2. Clôtures sur les autres limites :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Si elles sont implantées, elles devront respecter les prescriptions suivantes :

- Composée d'un grillage de couleur sombre d'une hauteur maximum de 1.80m ou d'un muret d'une hauteur maximum de 50cm qui pourra être surmonté d'une grille ou grillage de teinte sombre, le tout d'une hauteur maximum de 1.80m. Les arases des clôtures devront être horizontales.
- Eventuellement doublée d'une haie mélangée conforme à la palette végétale décrite en annexe au présent règlement, le tout ne devant pas excéder 1.80m.

Par ailleurs, lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement d'un élément bâti elle peut avoir une hauteur maximum de 2,00m et être constituée :

- Soit d'un mur de même facture (même teinte et/ou même matériau) que la façade bâtie de l'habitation et/ou du garage,
- Soit de panneaux de bois ou de bois composite ou de métal, à lames verticales ou horizontales, pleins ou ajourés d'une légère claire voie d'environ 2 cm entre les lames et dont les lames pourront être de largeurs différentes.

Des portillons sont autorisés sur l'espace commun central :

- en limite sud des lots 29 à 32,
- en limite nord des lots 33, 35, 36

Les coffrets techniques et la boîte aux lettres devront être intégrés dans un habillage simple.

ANNEXES

Annexe 1 : Trame PCMI4

Annexe 2 : Cahier des charges de gestion hydraulique pour le lot 9

Annexe 3 : Palette végétale

Annexe 4 : Plan réglementaire

Annexe 5 : Tableaux des surfaces

ANNEXE 1 – Trame PCMI4

PREAMBULE

Il conviendra dans la notice notamment de justifier les choix architecturaux au regard des préconisations du CPAP, du PLUi et ses Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) Thématiques.

1) PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

→ Décrire l'état initial du terrain et de ses abords en indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants¹.

2) PRESENTATION DU PROJET

a. Aménagement prévu pour le terrain

→ Vous devez préciser ce qui sera modifié ou supprimé (végétation, murs, ...) ¹ ;

b. Implantation, organisation, composition et volumes des constructions

→ Comment sont prévus l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions nouvelles, notamment par rapport aux constructions ou paysages avoisinants ? ¹

Il faut, à cet endroit, expliquer le choix que vous avez retenu pour l'implantation de la construction ou les constructions projetées¹.

Quels sont les choix faits pour optimiser les performances énergétiques des logements :

- L'implantation par rapport au soleil, positionnement des ouvertures, (ouvertures au sud, pièces du logement traversant, etc...), dimensionnement
- La volumétrie, la compacité pour limiter les déperditions de chaleur
- Les dispositifs de production d'énergie renouvelable et comment ils sont intégrés qualitativement (panneaux solaires thermiques, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).

Quels sont les choix d'implantation du bâti pour permettre des extensions futures de manière à permettre l'évolution de la construction en même temps que les besoins de la famille

Quels sont les choix d'implantation du bâti et du paysage pour gérer les vues et préserver l'intimité (transition espace public / espace privé, jardin)

c. Traitement des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

Il faut, en réponse à cette question, indiquer plus précisément ce qui sera fait dans les parties du terrain les plus proches des terrains voisins et de la voie publique, et donc plus visibles de l'extérieur¹.

d. Matériaux et couleurs des constructions

Décrire : toiture, revêtements de façades, menuiseries extérieures, volets, porte d'entrée et garage, grilles de défenses et garde-corps, gouttières et DEP, clôtures sur rue et en limites séparatives (y compris les hauteurs)

e. Traitement des espaces libres et notamment les plantations

Décrivez ici comment sera aménagé le terrain. En effet, le permis de construire porte à la fois sur le projet de bâtiment et sur l'aménagement de son terrain ¹

Décrire les choix faits pour favoriser l'infiltration des eaux de pluie (matériaux perméables)

¹ Cerfa N°51434#06 – Notice décrivant le terrain et présentant le projet

f. Comment sont organisés et aménagés les accès au terrain, aux constructions et aux aires de stationnement ?

→ *Décrivez sommairement ces accès¹*

Places extérieures non closes : Indiquer la pente, le revêtement, l'éventuel caniveau en bas de pente (dans le cas de pente descendante vers la construction)

3) LES SURFACES DU PROJET

→ SDP, Emprise au sol, Superficie des espaces verts

ANNEXE 2

Cahier des charges de gestion hydraulique pour le lot 9

L'acquéreur du lot 09 devra mettre en place, sur sa parcelle, un système de gestion des eaux pluviales issues du ruissellement de sa toiture, de type ouvrage de rétention / infiltration enterré avec surverse.

Les autres surfaces (allées, terrasse, ...) ne seront pas captées et devront être envoyées dans les espaces verts de la parcelle.

L'ouvrage à mettre en place sera un massif d'infiltration à positionner sur la parcelle (selon plan de vente). L'emplacement précis est à définir par l'acquéreur en respectant les contraintes de dimension imposées et d'emplacement (proximité des fondations, des réseaux enterrés, ...).

L'amenée des eaux dans l'ouvrage de rétention se fera par l'intermédiaire d'un regard d'injection, dans lequel est raccordée la canalisation rassemblant toutes les gouttières. De ce regard partira un drain de diffusion, placé en partie haute du massif d'infiltration et en périphérie (pas de raccordement direct), permettant la diffusion des eaux dans le massif. Un regard aval récupèrera ce même drain (trop plein/ surverse) et permettra de raccorder l'ouvrage au branchement EP.

Le massif d'infiltration sera constitué d'un volume de matériau drainant de carrière (type grave 20/40 ou 20/80 à 33% de taux de vide), d'une épaisseur de 35cm et entouré d'un géotextile perméable (pour éviter la contamination par les fines), placé en contact avec le sol en place non remanié (réputé présenter des caractéristiques de perméabilité minimum).

Le volume utile (volume d'eau stockée) de l'ouvrage sera de 6m³.

Le volume de matériau drainant à mettre en œuvre sera égal à 3 fois ce volume (dans le cas de l'utilisation d'un matériau à 30% de vide), soit 18m³.

Afin de garantir une valeur d'infiltration a minima, la surface du massif drainant sera de 55m².

L'épaisseur du massif sera donc de 35cm.

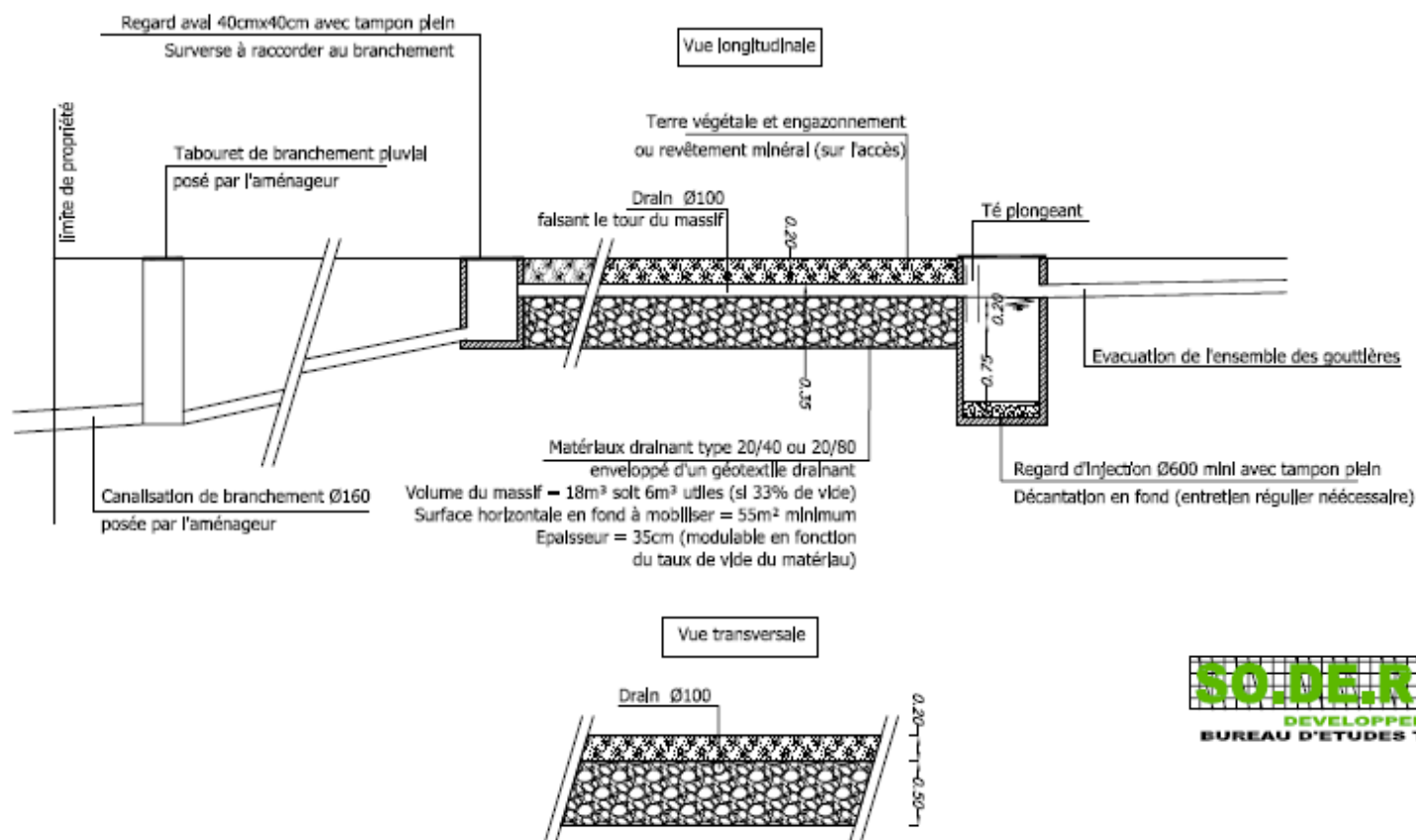
L'acquéreur peut utiliser tout autre matériau présentant un taux de vide plus élevé. Dans ce cas, l'épaisseur pourra être diminuée d'autant (sans changer la surface).

L'ouvrage restera privé. A ce titre, la réalisation et l'entretien de l'ouvrage de rétention / infiltration incombe l'acquéreur. Ce dernier devra prendre soin de ne pas compacter outre mesure la zone d'infiltration pendant ses travaux (stockage de matériaux, circulation d'engins, ...) et positionnera le massif de manière à, d'une part, pouvoir récupérer l'ensemble des descentes de toiture sans trop s'approfondir et, d'autre part, se raccorder gravitairement au branchement EP.

En outre, il est interdit de réaliser au-dessus du massif d'infiltration des plantations d'essences ayant un système racinaire agressif pour celui-ci. Seules des plantations à faible développement (tapissantes) et l'enherbement sont acceptés.

Une cuve de récupération des eaux de pluie, quelle que soit sa position et son volume, ne se substitue pas à l'ouvrage de rétention / infiltration.

Principe du massif d'infiltration sur lot 09



ANNEXE 3 – Palette végétale

Palette végétale

Les arbustes des haies privatives



Abelia grandiflora



Cotoneaster franchetti



Prunus lorauc.otto luyken



Cornus stolonifera



hibiscus syriacus



Deutzia gracilis



Forsythia X intermedia



Charmille



Ribes sanguineum



Philadelphus lemoinei



Spirea bumalda



Lonicera pileata

Arbres de haute tige



Corylus colurna



Prunus avium



Acer campestre



Quercus pedunculata



Sorbus Aucuparia



Carpinus betulusAA



Sorbus aria



Fraxinus ornus

..

ANNEXE 4 – Plan réglementaire



ANNEXE 5 – Tableau des surfaces

Lot N°	Surface m ² (avant bornage)	Surface m ² plancher
1	404	180
2	421	200
3	417	200
4	434	200
5	494	250
6	463	250
7	461	250
8	443	200
9	526	250
10	558	250
11	420	200
12	446	200
13	407	180
14	408	180
15	407	180
16	407	180
17	446	200
18	466	180
19	531	250
20	531	260
21	532	250
22	613	300
23	454	250
24	418	200
25	448	200
26	428	200
27	404	180
28	424	200
29	522	250
30	479	250
31	514	250
32	630	300
33	369	180
34	357	180
35	448	200
36	395	180
37	395	180
38	422	200
39	179	75
40	183	90
41	469 m ² , dont 176 m ² dans la ZAC	90
42	615 m ² , dont 288 m ² dans la ZAC	130
43	300	160
44	300	160
45	300	160
46	300	160
47	300	160
48	435	200
49	401	180
50	401	180
51	401	180
TOTAL	21174	10 115



DOMAINE PUBLIC

- chaussée et stationnement
- trottoirs
- allées piétonnes
- points d'apports volontaire OM
- pelouses ou plantations couvre-sols
- haies ou massifs arbustifs
- bassins de rétention
- bandes podotactiles

DOMAINE PRIVÉ

- limites privées
- zones non constructibles
- places de stationnement
- haies obligatoires
- coffrets réseaux avec habillage



NEXITY
Place du Général Leclerc
37000 Tours - FRA

ZAC MULTI-SITES HABITAT - TRANGÉ Secteur 3 - Tranche 3

PLAN RÉGLEMENTAIRE

Echelle : 1/500

A	1ère émission	21/11/2018
B	Mise à jour suite réunion du 22/11/2018	23/11/2018
C	Mise à jour	27/11/2018
D	Prise en compte bornage Durfort	06/12/2018
E	Agrandissement lots 9 et 10	10/01/2019
F	Mise à jour selon plan de bornage	28/02/2019
G	Modification des îlots en lots libres	03/10/2022

SODEREF Développement
Agence de la sarthe
rue lucien chaserant
72650 St Saturnin
Tel : 02.43.51.10.28
mickael.verite@soderef-dev.fr

STUDIO NEMO
Playagda
24 avenue de la Baltique
91140 Villebon sur Yvette
Tel : 01.60.12.10.16
christine.denis@studio-nemo.fr

S.a.s.u. PELLE
Géomètre Expert
12 Boulevard LEPRINCE RINGUET
72000 Le Mans
Tel : 02.43.20.46.23
pelle-geometre@orange.fr