LE MANS Métropole
COMMUNAUTÉ URBAINE

DGA Développement
Aménagement Urbain

N° d'identification
072-247200132-20250206-ARR256722H1-AR
Affichage le 06 février 2025
Arrêté exécutoire le 06 février 2025

N° 00028
du Registre
des Arrêtés

Objet : Approbation des prescriptions architecturales et paysagères insérées dans les cahiers des charges de cession des terrains situés dans le secteur de la Bruyère de la Zone d'Aménagement Concerté 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 01 décembre 2016 approuvant l'intégration de la commune de Trangé à Le Mans Métropole et transférant ainsi les compétences aménagement à Le Mans Métropole ;

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, modifié le 29 septembre 2022 et le 3 octobre 2024 ;

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 le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du secteur de la Bruyère rédigé en septembre 2017 doit être adapté ;

Arrête

ARTICLE 1 : 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 du secteur de la Bruyère 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 le cahier des prescriptions architecturales et paysagères du secteur de la Bruyère rédigé en septembre 2017*.

ARTICLE 2 : Ces prescriptions architecturales et paysagères seront imposées aux constructeurs à l'intérieur du secteur de la Bruyère 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 06 février 2025

Le Président,

Signé par Stéphane LE FOLL

Stéphane LE FOLL
Maire du Mans,
Ancien Ministre

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE TRANGE

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

Cahier des prescriptions architecturales et paysagères

Phase 2

Octobre 2024

AMENAGEUR

EQUIPE PROJET

Cabinet J-Michel PELLE Géomètre-Expert

ART. 1 OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Identique au PLUI

ART. 2 OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES sous conditions

Identique au PLUI
Etant ici précisé qu'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 et chaque lot doit faire l'objet d'un projet de construction d'habitation à usage mono familial.

ART. 3 ACCES ET VOIRIE

Les accès aux lots sont définis par les aires de stationnements privées obligatoires. Elles devront être réalisées conformément au plan de composition.

Ces aires, à la charge de l'acquéreur, ont les dimensions suivantes : 6 m de large et 5 de long. Elles permettent le stationnement de 2 véhicules et devront rester non closes.

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

Les accès garages devront être réalisés sur la façade sur rue de la maison ou les pignons, les accès façade arrière sont interdits.

ART. 4 DESSERTE PAR LES RESEAUX

Identique au PLUI

ART. 5 SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Identique au PLUI

ART. 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

En règle générale, les constructions doivent être implantées de manière à autoriser les extensions futures, de manière à permettre l'évolution de la construction en même temps que les besoins de la famille.

Les constructions devront s'implanter conformément au plan règlementaire :

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

Si elle n'est pas implantée en limite sur voie, la construction devra respecter un recul minimal de 2 mètres.

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

En règle générale, ces annexes peuvent également s'implanter dans les zones inconstructibles, sauf en façade sur rue, et doivent être visibles le moins possible du domaine public.

Un recul d'un 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. Et un écran végétal devra être réalisé, afin que la piscine soit le moins visible possible du domaine public.

ART. 7 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

En règle générale, les constructions doivent être implantées de manière à autoriser les extensions futures, de manière à permettre l'évolution de la construction en même temps que les besoins de la famille.

Les chemins piétons n'étant pas des voies carrossables, les règles propres aux limites séparatives s'appliquent pour les lots limitrophes de ces chemins.

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 :

En règle générale, ces annexes peuvent également s'implanter dans les zones inconstructibles, sauf en façade sur rue, et doivent être visibles le moins possible du domaine public.
Un recul d'un 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).

Des abris de jardin à intégrer grâce à la végétation et à des couleurs douces

C – Construction des piscines :

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

ART. 8 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Identique au PLUI.
Les projets s'attacheront néanmoins à assurer l'apport de lumière nécessaire à l'ensemble des ouvertures des différentes constructions.
En outre, il est conseillé de privilégier une organisation du bâti sur la parcelle qui vise à préserver l'intimité.

ART. 9 EMPRISE AU SOL

Au moins 25 % de la superficie de l'unité foncière devra être conservée en pleine terre (jardin planté et/ou engazonné).
Les surfaces en toiture végétalisée et espace de stationnement perméable sont intégrées dans le calcul de cette part.
Aussi, afin de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, il est préconisé d'utiliser des matériaux perméables pour aménager les espaces de stationnement et d'accès ou de réserver les matériaux imperméables aux seules bandes de roulement des véhicules.

ART. 10 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Identique au PLUI.

ART. 11 ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En général et afin d'optimiser leurs performances énergétiques, les constructions devront les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur.
La plus grande surface vitrée sera orientée sud : sud-ouest à sud-est.
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…).
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.
- Couvrir complètement un pan de toiture plutôt que de poser des éléments qui la couvrent partiellement.
- Eviter l'installation sur les toitures donnant sur le domaine public.
- Rechercher l'alignement avec des ouvertures à l'aplomb en façade.
- Proscrire les encadrements larges.
- Privilégier un agencement en bande.
- Privilégier l'installation sur des toitures de forme simple.
- Eviter les forts effets de contraste avec la teinte de la toiture.
- Ne pas installer les panneaux en saillie.

Identique au PLUI pour articles 11-1 et 11-4.

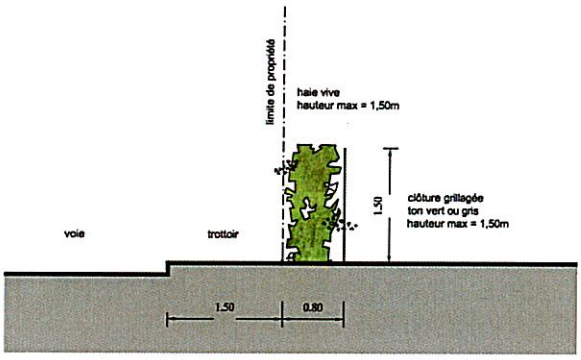
Articles 11-5 :

Clôtures en façade sur rue

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

- Composée obligatoirement d'une haie variée et conforme aux prescriptions de la palette végétale, implantée en limite du domaine public et éventuellement 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 excepté. Cette implantation en retrait ne s'applique pas aux parcelles 54, 55, 55bis et 56



OU

- Composée d'un muret d'une hauteur maximum de 50 cm qui devra être surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de teinte sombre, le tout d'une hauteur maximum de 1.50m, implanté en limite et doublé d'une haie variée et conforme aux prescriptions de la palette végétale, implantée sur la parcelle à l'arrière du muret.
  Les arases des barreaudages devront être horizontales

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 plastifié de couleur sombre et d'une hauteur maximum de 1.80m ou d'un muret d'une hauteur maximum de 50 cm qui devra être surmonté d'un grillage ou d'un barreaudage de teinte sombre, le tout d'une hauteur maximum de 1.80m. Les arases des barreaudages devront être horizontales.
- Eventuellement doublée d'une haie mélangée conforme à la palette végétale décrite en annexe au présent règlement.

Par ailleurs, lorsque la clôture est édifiée dans le prolongement d'un élément bâti implanté à l'alignement, elle peut être constituée, sur une hauteur comprise entre 1,80m et 2,00m :
- 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.

Pour les lots 26, 27 et 29 à 33, des portillons sont autorisés sur la sente piétonne.

ART. 12 STATIONNEMENT

Aire de stationnement privée des véhicules
Chaque acquéreur a obligation de réaliser une aire de stationnement d'une surface totale de 6m x 5m (2 véhicules), qui restera non close, implantée conformément au plan de composition.
Il est conseillé d'utiliser des matériaux perméables ou de réserver les matériaux imperméables aux seules bandes de roulement des véhicules.

Aire de dépose des déchets ménagers
Le ramassage des déchets ménagers se fait au porte à porte sur les voies principales.

Pour les lots 1 à 3, 7 à 10, 25 à 28 et 54 à 56, une aire de présentation des containeurs est matérialisée en début de venelle.
Les containeurs ne pourront en aucun cas rester plus de 24h sur l'aire de présentation.

ART. 13 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Identique au PLUI.

ART. 14 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Surface de plancher conforme au tableau des surfaces en annexe au présent règlement.

ART. 15 OBLIGATIONS IMPOSEES EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pour les constructions nouvelles principales, une partie des besoins énergétiques doit être assurée par une source d'énergie renouvelable.

ANNEXES

1) Palette végétale

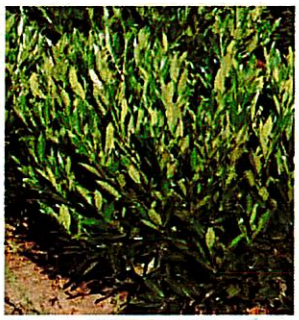
2) Tableaux des surfaces

Palette végétale

Les arbustes des haies privatives

Abelia grandiflora

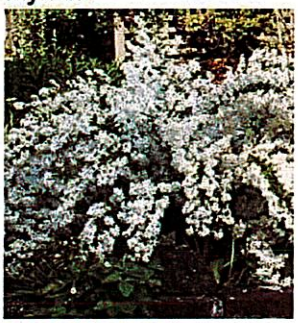
Cotoneaster franchetti



Prunus lorauce.otto luyken

Cornus stolonifera

hibiscus syriacus



Deutzia gracilis

Forsythia X intermedia

Charmille

Ribes sanguineum

Philadelphus lemoini

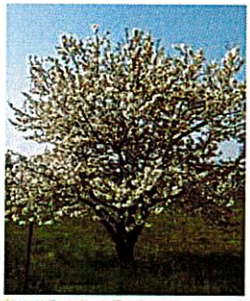
Spirea bumalda

Lonicera pileata

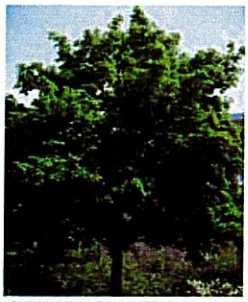
Palette végétale

Arbres de haute tige

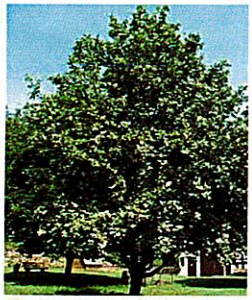
Corylus colurna



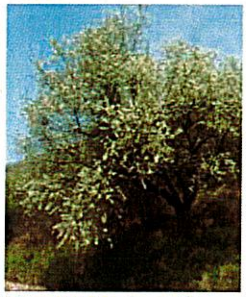
Prunus avium



Acer campestre

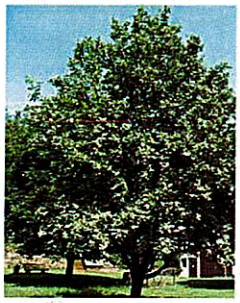


Quercus pedonculata

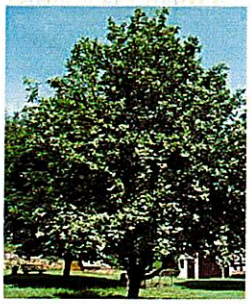


Sorbus Aucuparia

Carpinus betulusAA



Sorbus aria



Fraxinus ornus

••

ZAC de Trangé
Phase 2 (La Bruyère) - Tranche 1

TABLEAU DES SURFACES

LOT N°	SURFACE m²	Façade	SP m²
1	413	18	200
2	498	18	200
3	508	26	250
4	385	14	200
5	432	19	200
6	653		250
7	423	15	200
8	624	23	300
9	730	22	300
10	616	20	300
11	534	17	200
12	544	24	250
13	351	13	200
14	400	17	200
15	500	17	250
16	506	16	250
17	438	14	200
18	395	11	200

LOT N°	SURFACE m²	Façade	SP m²
19	447	15	200
20	442	20	200
21	381	17	200
22	391	16	200
23	347	14	150
24	344	14	150
25	480	18	200
26	524	14	250
27	430	13	200
28	475	22	200
29	536	18	250
30	438	14	200
31	484	20	200
32	468	16	200
33	546	19	250
34	532	23	250
47	415	21	200
TOTAL	**16 630**		**7 650**

ZAC de Trangé
Phase 2 (La Bruyère) - Tranche 2

TABLEAU DES SURFACES

LOT N°	SURFACE m²	Façade	SP m²
35	591	30	250
36	539	25	250
37	590	27	250
38	689	33	300
39	643	30	300
40	838	37	300
41	709	29	300
42	724	29	300
43	707	29	300
44	697	22	300
45	441	22	200
46	443	22	200
54 (avant bornage)	593	15	250
55 (avant bornage)	356	17	180
55bis (avant bornage)	456	19	200
56	502	15	250
ILOT A (avant bornage)	2609		1100
ILOT B (avant bornage)	3402		1360
TOTAL	**15529**		**6 590**

Annexe 1 - Plan réglementaire

LEGENDE

- Haie bocagère à conserver
- Haie arbustive charge amenageur
- pelouse / arbustes
- mélange terre pierre
- trottoir bicouche
- arbre charge amenageur
- chaussée enrobé noir
- enrobé grenaillé
- stationnement et accès enrobé noir
- périmètre PA

REGLEMENT GRAPHIQUE

- zone non constructible
- limite parcellaire
- 2 places de stationnement privées, non closes - charge acquereur
- (50) numero de lot
- aire de dépose des conteneurs d'OM
- haie sur rue obligatoire - charge acquereur

nexity — ENSEMBLIER URBAIN

FONCIER CONSEIL Val de Loire

Département de la Sarthe
COMMUNE DE TRANGÉ
ZAC Centre-bourg
"LA BRUYERE"

PLAN DE COMPOSITION

Echelle : 1/500

A	1ère émission	Mai 2017
B*	modif lots 55 55bis	30 sept 2024
C		
D		
E		

SODEREF (Aménagement) — Studio NEMO (Paysagiste) — S.a.r.l. PELLE (Géomètre Expert)