

Département : **SARTHE**
Commune : **GUECELARD**
Localisation : **Route Nationale**

REÇU LE
30 NOV. 2021
MAIRIE DE GUÉCÉLARD

Lotissement " Le Bourg "

Maître d'ouvrage :

FONCIER AMENAGEMENT

Rue René Hatet
72 100 LE MANS

T: 02.43.84.64.76

@: contact@foncier-amenagement.fr

**FONCIER
AMÉNAGEMENT**



Architecte :
SAS ATB ARCHITECTE
4 rue Ville Close
61130 BELLEME
06 81 00 61 85



Maître d'oeuvre :

Géomètre
Bureau d'études VRD



Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

74 avenue du Général de Gaulle - 72000 LE MANS
Tél. 02 43 81 47 28 / Fax. 02 43 81 70 54 / lemans@airegeo.fr

REGLEMENT ECRIT

PA 10a

Dossier : LM.089.2021_211261

Date : Edité le 17.11.2021

Fichier : LM.089.2021_211261-PA-Ind_A.dwg

Modifié le :

Objet :

SOMMAIRE :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	2
CHAMP D'APPLICATION	2
TITRE II - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	2
ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	2
ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES	2
ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES	2
ARTICLE 4 – DESSERTES PAR LES RESEAUX	2
ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES	3
ET EMPRISES PUBLIQUES	3
ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	3
ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	3
ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS	3
ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	4
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE	4
ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT	4
ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	4
ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES	4
ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES	4
ARTICLE 17 – ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER	4

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

TITRE II - DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, supplémentaires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement.

Les accès aux lots 1, 4, 5, 7 à 10 sont figés au règlement graphique.

Les autres accès aux lots sont donnés à titre indicatif au règlement graphique.

Les accès aux lots auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 5.0 mètres de profondeur.

Ordures ménagères :

Conformément avec le mode de collecte des déchets en vigueur sur la commune, chaque acquéreur devra déposer ses déchets le long de la voie interne.

Les bacs et/ou sacs des ordures ménagères devront être déposés uniquement pour les jours de collecte et faire l'objet d'un remisage à domicile après chaque vidage.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Eaux pluviales :

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltration individuels.

Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.

Les dimensions d'un lit d'infiltration dépendront de la surface imperméabilisée des lots. Les calculs suivants sont donnés à titre d'exemple pour permettre aux propriétaires des parcelles de dimensionner leur ouvrage.

On prendra comme hypothèse, une surface imperméabilisée (toiture, parking...) de 160m² (pour un lot de 400 m²).
 Les propriétaires devront faire un produit en croix pour déterminer le volume du lit d'infiltration à avoir.
 Comme par exemple, la surface imperméable du terrain est de 200 m² :
 Volume du lit d'infiltration à avoir = (200 x 5.31)/180

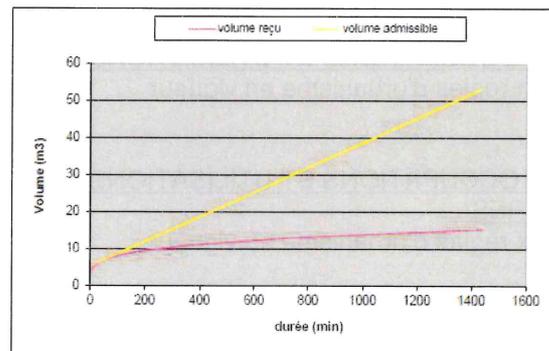
Les caractéristiques du puits d'infiltration seront déterminées d'une surface active de 180 m².

Surface imperméable (m²) 180
 Coefficient d'infiltration (l/h/ m²) 50
 Longueur du lit (m) 10
 Largeur du lit (m) 3.0
 Hauteur du lit (m) 0,50
 Porosité (gravier 20/80) 0,35
 Volume du lit d'infiltration (m³) 5,31

Il n'est pas prévu un trop-plein vers le réseau public commun.

Calcul d'un lit d'infiltration par parcelle

- Surface imperméable	m ²	180
- coefficient d'infiltration	l/h/m ²	50
- longueur	m	10,0
- largeur	m	3,0
- hauteur	m	0,50
- porosité des matériaux		0,35
- volume de stockage	m ³	5,31
- débit d'infiltration	m ³ /h	2,0



Durée (min)	6	15	30	45	60	120	180	360	720	1440
Pluie de retour 100 ans (mm)	22,9	26,5	33,6	37,1	39,7	46,9	51,7	61,1	72,1	85,2
Volume d'eau reçu	4,12	5,13	6,05	6,66	7,15	8,44	9,31	11,00	12,98	15,34
Volume admissible	5,51	5,81	6,31	6,81	7,31	9,31	11,31	17,31	29,31	53,31

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Les constructions de l'habitation principale devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété par le tableau annexé au présent règlement écrit, de plus :

- Chaque lot ne pourra accueillir plus d'un logement.
- La réunion de 2 ou plusieurs lots est interdite.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

Les haies monospécifiques, les laurier palme, thuyas et cyprès sont à proscrire.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures réalisées en limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 1,80 m.

Les acquéreurs fourniront un plan des clôtures lors du dépôt du Permis de Construire ou du dépôt d'une Déclaration Préalable ultérieure.

Chaque acquéreur, hors ilot A, devra la plantation d'un arbre hautes tiges sur sa parcelle.

ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

La zone d'implantation de l'accès au lot permettra du stationnement extérieur type parking du midi, cette zone pourra être recouverte par une partie de la construction de l'habitation (R+1).

ARTICLE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien des arbres existants sur sa parcelle. En cas de suppression de l'un d'eux, il devra le remplacer par une plantation équivalente.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans Objet

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et compléta comme suit :

Les constructions devront présenter un volume simple et compact pour limiter les déperditions de chaleur.

Pour les lots 9 à 2, 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, photovoltaïques, pompes à chaleur, etc.).

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 17 – ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

N° lot	SURFACE PLANCHER (m²)
1	195
2	190
3	165
4	190
5	225
6	175
7	215
8	185
9	185
10	185
Ilot A	360
TOTAL	2270

GUECELARD

REÇU LE
30 NOV. 2021

MAIRIE DE GUÉCÉLARD

TABLEAU DE REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

Lotissement «Le Bourg »

La Surface Plancher Globale retenue sera de **2 270 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER (m²)
1	195
2	190
3	165
4	190
5	225
6	175
7	215
8	185
9	185
10	185
Ilot A	360
TOTAL	2 270