Département : SARTHE

Commune : NEUVILLE SUR SARTHE

Localisation : Rue du Stade / Rue Maurice Genevoix

Permis d'Aménager
Lotissement "RUE DU STADE 2 "

Maître d'ouvrage
SARL FONCIER AMENAGEMENT
51A chemin de la Brosse
49130 LES-PONTS-DE-CE
02 41 44 91 47
contact@foncier-amenagement.fr

FONCIER AMÉNAGEMENT

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

ARCHITECTE

Géomètre
Bureau d'études VRD
Maître d'oeuvre

AIR&GEO
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.258.2019_203163

Date : 19/01/2021

Fichier: LM.258.2019_203163-PA-ind_B.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 – DESSERTE 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 3
ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE 3
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
ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER ET EMPRISE AU SOL MAXIMALE 5

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 sont figés au règlement graphique, sauf les lots 46 et 47, donnés à titre indicatif.
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 déchetsle long de la voie interne.

Les bacs et/ou sacs des ordures ménagères devront être déposées 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. Ce système sera conforme aux prescriptions indiquées au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, déposé en parallèle du permis d'aménager.
Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.
La collecte des eaux de ruissellement sera assurée par des canalisations et transférer dans un lit d'infiltration. Il est prévu de mettre un trop plein au lit d'infiltration. Le trop plein rejoindra le réseau mis en place sous la voirie du lotissement. Les dimensions d'un lit d'infiltration dépendront de la surface imperméabilisée des lots.

Est annexé à ce règlement un extrait du Dossier de Déclaration au Titre de la Loi sur l'Eau présentant les modalités et calculs à respecter.

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.

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. L'implantation des constructions devra rechercher l'orientation la plus favorable possible en termes d'ensoleillement.

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. Lorsque les constructions ne sont pas implantée en limte de lot, elles devront avoir un retrait de 1.00m minimum.

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.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Les rez-de-chaussée des constructions principales des lots 52 et 53 devront respecter au minimum la cote indiquée au règlement graphique.

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 de voie publique :
Les clôtures réalisées en limite de voirie devront respecter une hauteur maximale de 1.50 mètre.

Clôture :
Au droit des voies ouvertes à la circulation automobile et des espaces communs, les acquéreurs peuvent se clore de la façon suivante :
- La construction de mur bahut ou de clôtures en plaques de béton préfabriqué est interdite.
- Une haie constituée d'essences variées et locales, à caractère champêtre ou floral, de hauteur maximum 1,80 mètres, devra être mise en place. Il pourront doubler cette haie par une clôture côté interieur de leur lot.

Clôtures en limite séparative :
Les clotures 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.

Les Annexes supérieures à 12m^2 de surface au sol devront respecter les matières et couleurs de l'habitat principal.

Les Annexes inférieures à 12m^2 de surface au sol pourront être préfabriquées (bois, métal peint,…)

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. Ces stationnements auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 5.0 mètres de profondeur.

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 :

Sur l'espace vert central, 3 jeux pour enfants seront installés par l'aménageur.

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 (PLU sauf POS)

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

Afin de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, situplant qu'au moins 70% des constructions devront être orientées Nord-Sud, les habitations principales des lots 1 à 7, 24 à 29, 32 à 36, 40, 41, 46, 47, 52 et 53 devront être orientés Nord-Sud.

ARTICLE 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER et EMPRISE AU SOL MAXIMALE

N° lot	SURFACE PLANCHER (m²)	EMPRISE AU SOL MAXIMALE (m²)
1	150	150
2	150	150
3	170	170
4	160	160
5	150	150
6	150	150
7	150	150
24	150	150
25	150	150
26	150	150
27	150	150
28	160	160
29	200	200
30	160	160
31	160	160
32	160	160
33	160	160
34	160	160
35	160	160
36	160	160
40	160	160
41	160	160
46	150	150
47	150	150
48	160	160
49	160	160
50	150	150
51	160	160
52	180	180
53	150	150
54	160	160
55	150	150
56	160	160
57	160	160
58	160	160
TOTAL	**5 530**	**5 530**

9. Principe de gestion des eaux pluviales

a) Domaine privé

Les eaux de ruissellement des surfaces actives (toitures, enrobée …) seront collectées et infiltrées au droit de la parcelle.

Un lit d'infiltration sera créé sur chaque parcelle.

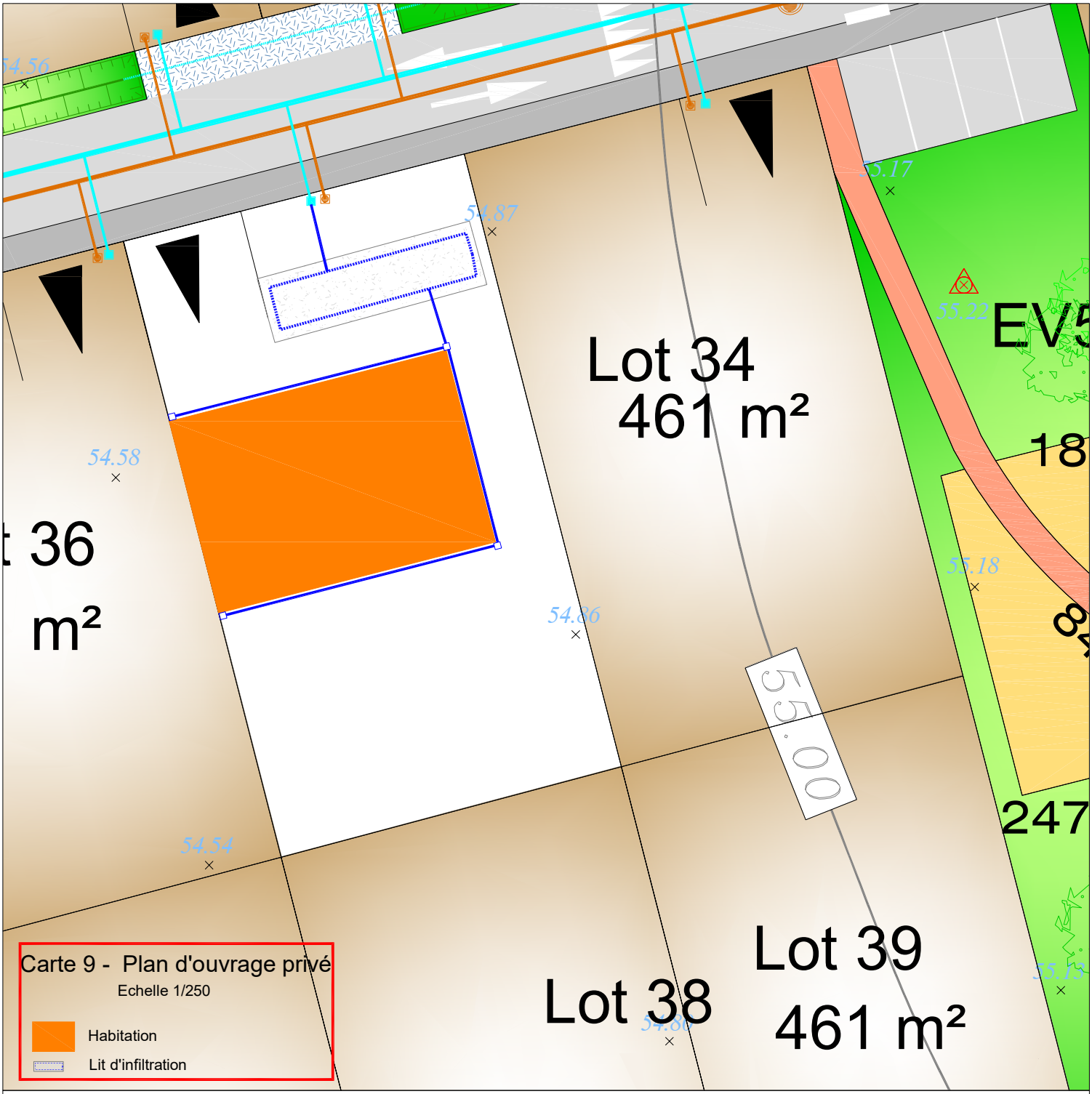
Un trop plein est prévu dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement.

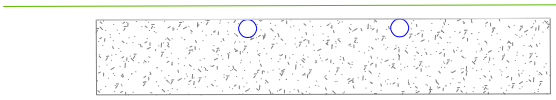
b) Domaine publique

Les eaux de ruissellement de la voirie seront collectées et infiltrées les eaux le long de la voie par des noues.

Si la pluie est supérieure à la pluie de référence, les eaux rempliront tout d'abord la noue d'infiltration avant de déborder sur la voirie du lotissement.

En cas de pluies exceptionnelle, le trop plein ira dans le réseau d'eaux pluviales du lotissement de diamètre 300 mm, comme l'oblige le Plan Local d'Urbanisme de Neuville sur Sarthe.



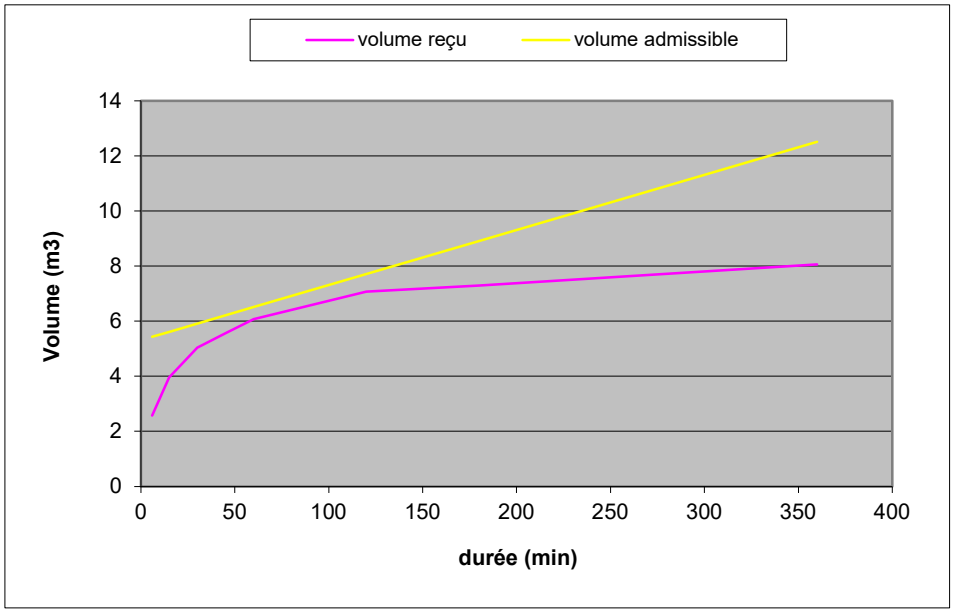


Coupe du lit d'infiltration

Echelle 1/50

Calcul d'un lit d'infiltration par parcelle

- Surface imperméable	m^2	184
- coefficient d'infiltration	$l/h/m^2$	30
- 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	1,2



Durée (min)	6	15	30	45	60	120	180	360
Pluie de retour 100 ans (mm)	14,0	21,5	27,4	30,2	33,0	38,4	39,6	43,8
Volume d'eau reçu	2,58	3,96	5,04	5,56	6,07	7,07	7,29	8,06
Volume admissible	5,43	5,61	5,91	6,21	6,51	7,71	8,91	12,51