



Mairie de La Chapelle-Saint-Aubin
2 Rue de l'Europe
72650 La Chapelle-Saint-Aubin

DÉPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE LA CHAPELLE-SAINT-AUBIN



« Lotissement du Champ Long »

- PA10 - REGLEMENT -

Edité le 26/05/2023

PRÉAMBULE – CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement fixe les règles d'urbanisme du « **Lotissement Le Champ Long** » à **La Chapelle-Saint-Aubin** et s'applique en sus du règlement du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

Il est opposable à et par quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit, même à titre d'héritier, donataire ou de bénéficiaire d'apport en Société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, avant la conclusion de tout acte translatif ou locatif des parcelles, les futurs acquéreurs ou futurs locataires doivent en recevoir communication.

Les choix retenus pour les clôtures et ainsi que pour l'abris de jardin devront figurer sur la demande de permis de construire de la construction principale.

ARTICLE 1 : types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits

Sont interdites toutes constructions à l'exception des constructions à usage principal d'habitation. Les garages en sous-sols et les caves sont également interdits.

ARTICLE 2 : types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à conditions spéciales

L'affectation d'une partie de la construction à l'exercice d'une profession libérale est admise ; sauf si cette activité de par sa destination, sa nature ou son importance est incompatible avec la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue du lotissement et si cette activité n'engendre de gêne pour le voisinage notamment en termes de stationnement.

ARTICLE 3 : accès et voirie

La desserte du lotissement est assurée à partir des voies nouvelles construites dans le cadre de la mise en viabilité de l'opération, conformément aux plans et programme des travaux du présent dossier de demande de permis d'aménager.

Les voies seront conçues pour permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Les accès aux lots libres se font via l'enclave privative **non close** et seront conformes aux indications portées sur le plan de composition : la position de l'accès est imposée et ne pourra pas être modifiée.

ARTICLE 4 : desserte par les réseaux

● Assainissement

- Eaux usées

Les eaux et matières usées recueillies dans chaque lot doivent être canalisées vers le réseau construit à cet effet par une canalisation de diamètre suffisant.

- Eaux pluviales : gestion à la parcelle

La gestion des eaux pluviales de ruissellement de chaque lot se fera à la parcelle.

D'après l'étude géotechnique réalisée, les formations rencontrées sont imperméables à très peu perméables. Dans ces conditions, il est nécessaire de mettre en place un système de gestion à la parcelle sous forme de massif drainant dont le dimensionnement se basera sur les préconisations de Le Mans Métropole (voir annexes) et dont seul le trop-plein sera dirigé vers le réseau mis en place par le lotisseur.

Ces techniques d'infiltration devront se conformer aux prescriptions du service assainissement.

Pour rappel : tout autre aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

• Réseaux divers, Electricité, Téléphone, Eau potable et N.T.I.C.

Pour l'ensemble des lots, les constructions doivent être raccordées aux réseaux souterrains d'Electricité B.T., de communications électroniques ou mis en place par le lotisseur, les branchements se faisant en souterrain. Chaque lot est doté d'un branchement particulier d'alimentation en eau potable (comprenant un citerneau de branchement posé au niveau du terrain naturel, à l'intérieur du lot, en retrait du domaine public) : le réseau domestique de l'habitation doit y être raccordé par une canalisation de dimensions suffisantes.

Toutes modifications, tant planimétriques qu'altimétriques, que nécessiterait l'aménagement du lot seraient à la charge du propriétaire du lot.

ARTICLE 5 : caractéristiques des terrains

Les surfaces et formes des terrains sont celles indiquées au Plan de Composition.

Les surfaces indiquées sont des surfaces "projet" et sont susceptibles d'être réajustées après calcul définitif de chaque lot ou ilot (plan de bornage).

ARTICLE 6 : implantation des constructions par rapport aux voies, emprises publiques et réseaux divers

A l'exception des annexes d'une surface inférieure à 12 m², les constructions doivent être implantées à l'intérieur de la zone d'implantation définie sur le plan de composition (PA4).

Le recul minimum par rapport aux voies, aux cheminements piétons et aux espaces verts est celui porté au plan de composition.

ARTICLE 7 : implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

• Construction principale

Les constructions devront être implantées à l'intérieur des zones d'implantation indiquées au plan de composition (PA 4).

• Construction annexe

Les constructions annexes seront implantées de préférence à l'intérieur des zones constructibles.

Dans le cas d'une implantation d'annexe en zone non-constructible, elle se fera uniquement en respectant les marges de recul définies ci-dessous :

- **2.0 m** minimum par rapport à la limite fond de lot.
- **0 ou 1.0 m** par rapport à la limite séparative latérale.

S'ils ne sont pas intégrés à la demande de permis de construire initiale, les annexes doivent faire l'objet d'une autorisation soit dès l'obtention du Permis de Construire (PC) ou Déclaration Préalable (DP) à déposer ultérieurement.

ARTICLE 8 : implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 9 : emprise au sol

Il n'est pas fixé de règle particulière.

ARTICLE 10 : hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixé à **7 m au point le plus haut**.

La hauteur maximale des annexes en zone non-constructible est de **3,00 m** à l'égout du toit ou à l'acrotère et à **4,50 m** au faîtage.

ARTICLE 11 : aspect extérieur et clôtures

• GENERALITE

En aucun cas les constructions et installations à édifier ou à modifier ne doivent par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur, porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

• CLOTURES

Dans tous les cas, **les haies seront constituées d'espèces décrites dans l'annexe du présent document**. Sont prosrites, les haies de conifères (notamment des Thuyas, Chamaecyparis, Cyprès) et Lauriers Palme, ainsi que tous les épineux (ex : Pyrakanta) et les végétaux interdits par la commune.

- Clôtures en limites d'espace public :

Les clôtures seront composées :

- soit d'un grillage vert ou gris fixé sur des potelets de fer verts ou gris d'une hauteur maximum de **1,20 m** implantés en limite séparative et doublées d'une haie à l'intérieur du lot.
- soit d'une haie.

- Clôtures en limite d'espace privé :

Les clôtures seront constituées :

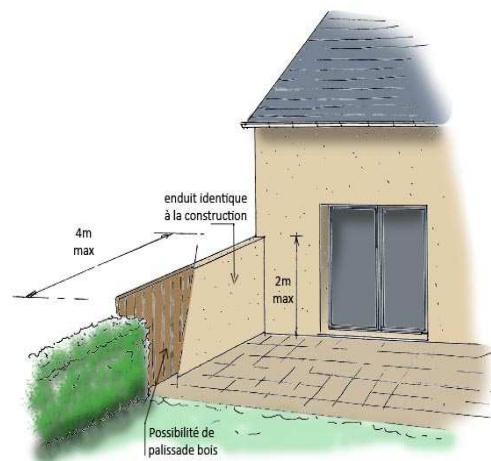
- soit d'un grillage vert ou gris fixé sur des potelets de fer verts ou gris d'une hauteur maximum de **1,50 m**, doublé d'une haie.
- soit d'une haie.

- Joues de terrasse :

Compte tenu de la taille des terrains, bon nombre de constructions s'implanteront en limite séparative avec bien souvent des terrasses sur ces mêmes limites conduisant à la construction de séparations opaques.

Il est possible de réaliser la séparation par des panneaux de bois ou de préférence par des murs en prolongement de la construction de mêmes matériaux que celle-ci et enduit des 2 cotés.

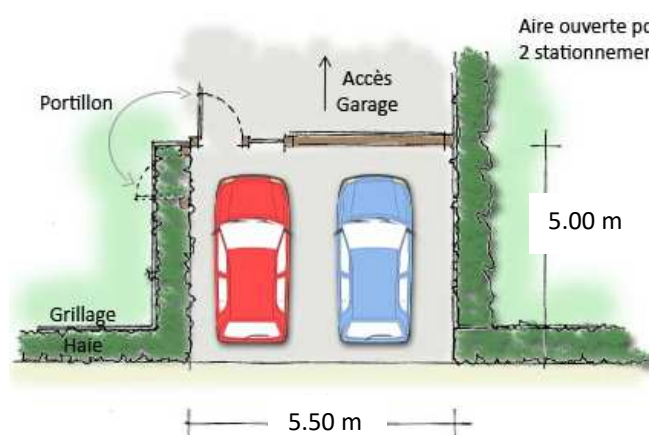
Ces séparations seront limitées à 4 m de longueur et la hauteur ne pourra excéder 2 m.



● **ENCLAVE PRIVATIVE**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions devra être assuré en dehors des voies publiques.

Pour les habitations individuelles, deux places de stationnement, hors garages et tout abris-voiture, seront aménagées sur la propriété sur l'aire privative **non close** de 5.50m x 5.00m indiquée au plan de composition.



● **EQUIPEMENTS TECHNIQUES**

Les pompes à chaleur en extérieur des constructions ainsi que tout appareil destiné aux fonctionnements ou à la production d'énergie (éolienne, panneaux solaires photovoltaïques, ...) devront être mentionnées lors de la demande de permis de construire, une attention toute particulière sera portée de manière à s'assurer d'une bonne intégration.

Un traitement est attendu en périphérie ou à adosser à l'appareil :

- éloigner au maximum l'installation des limites séparatives communes, dans le cas contraire prévoir une joue maçonnée ou claustras bois,
- privilégier une implantation en fond de parcelle, éloignée du projet et de ceux des autres en y intégrant des végétaux en périphérie par exemple ou autres aménagements paysagers,
- proscrire de toutes vues du domaine public, mêmes latérales.

ARTICLE 12 : stationnement des véhicules

Les revêtements de surface autorisés sur les enclaves privatives seront l'enrobé, le gravier (**uniquement sur dalles stabilisatrices ou nids de gravelles**) et les pavés engazonnés.

ARTICLE 13 : espaces libres – plantations

Le coefficient « nature » à respecter pour l'ensemble des lots est fixé à **0.3**.

Les espaces libres doivent être aménagés en espaces verts de pleine terre ou espaces verts sur dalle sur au moins 80% de leur superficie.

ARTICLE 14 : surface de plancher maximale autorisée

La surface de plancher maximum autorisée par lot est fixée par le tableau ci-dessous :

Lots	Surface de plancher maximale par lot (m²)	Lots	Surface de plancher maximale par lot (m²)
1	300	5	300
2	300	6	300
3	300	7	300
4	300	8	300
TOTAL	2400		

ANNEXE 1 : RECOMMANDATIONS PAYSAGERES

HAIE CHAMPETRE	
Acer campestre	Erable champêtre
Amelanchier ovalis	Amélanchier à feuilles ovales
Carpinus betulus	Charme commun
Prunus mahaleb	Cerisier de Sainte-Lucie
Cornus mas	Cornouiller mâle
Corylus avellana	Noisetier commun
Euonymus europaeus	Fusain d'Europe
Ilex aquifolium	Houx
Leycesteria formosa	Arbres à faisans
Ligustrum vulgare	Troène commun
Sambucus nigra	Sureau Noir
Viburnum opulus	Viorne obier
HAIE ORNEMENTALE	
Abelia grandiflora	Abélie à grandes fleurs
Berberys thunbergii	Epine-vinette de Thunberg
Choisya trenata	Oranger du Mexique
Cornus sanguinea	Cornouiller sanguin
Cotoneaster franchetii	Cotonéaster de Franchet
Philadelphus coronarius	Seringat, Jasmin des poètes
Ilex aquifolium	Houx
Pieris Formosa	Andromède du Chine
Potentilla fruticosa	Potentille frutescente
Prunus lusitanica	Laurier du Portugal
Ribes sanguineum	Groseiller à fleurs
Spiraea thunbergii	Spirée de Thunberg
Symphoricarpos x doorenbosii 'Mother of Pearl'	Symphorine rose
Viburnum opulus roseum	Viorne obier, Boule de neige 'Roseum'
PLANTES GRIMPANTES POUR PERGOLA	
Actinidia polygama	Actinidia polygama
Campsis grandiflora	Bignone à grandes fleurs
Clematis SP	Clématite
Parthenocissus tricuspidata	Vigne-vierge à trois pointes
Rosa 'Emera Grimpant'	Rosier grimpant 'Emera'
Wisteria floribunda 'Macrobotrys'	Glycine japonaise 'Macrobotrys'

ANNEXE 2 : GESTION DES EAUX PLUVIALES A LA PARCELLE

1 Détermination du volume utile d'eau pluviale à infiltrer à la parcelle (selon Modalités PLU communautaire LE MANS METROPOLE)

Surface d'emprise (S) au sol des constructions en m ² (Habitations et dépendances)	Volume utile d'eau pluvial minimum à infiltrer en m ³ (*)	Surface d'emprise au sol du dispositif d'infiltration (tranchée d'infiltration ou massif filtrant) pour infiltrer le volume d'eau pluviale correspondant (**)
$40 \text{ m}^2 \leq S < 75 \text{ m}^2$	1 m ³	6 m² Avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
$75 \text{ m}^2 \leq S < 85 \text{ m}^2$	2 m ³	12 m² Avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
$85 \text{ m}^2 \leq S < 100 \text{ m}^2$	2,5 m ³	15 m² Avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
$100 \text{ m}^2 \leq S < 125 \text{ m}^2$	3 m ³	17,5 m² Avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
$125 \text{ m}^2 \leq S < 150 \text{ m}^2$	3,5 m ³	20 m² Avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
$150 \text{ m}^2 \leq S < 175 \text{ m}^2$	4,5 m ³	25 m² Avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
$175 \text{ m}^2 \leq S < 200 \text{ m}^2$	5 m ³	30 m² Avec une profondeur totale (A) de 0,75 m dont une épaisseur du matériau filtrant (B) de 50 cm
$S \geq 200 \text{ m}^2$	A définir	A définir

S = surface d'emprise au sol des constructions

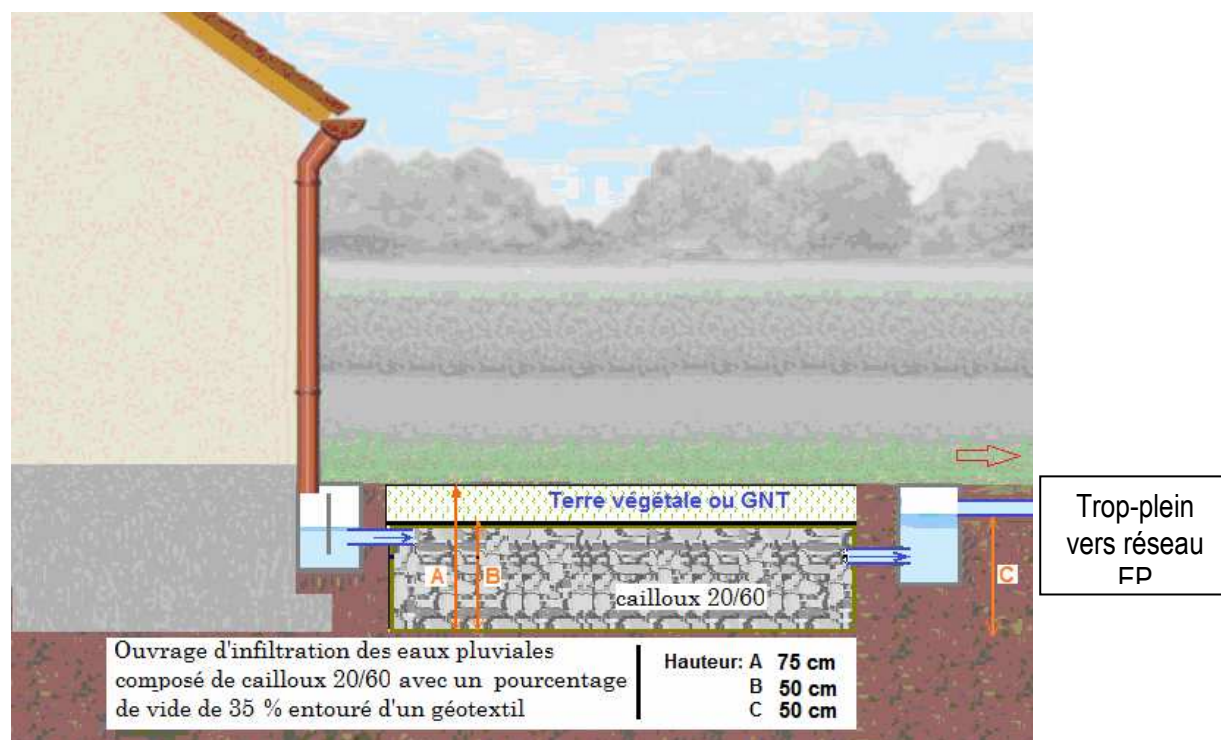
A = profondeur totale de la tranchée d'infiltration ou du massif filtrant

B = Epaisseur du matériau filtrant

() Volume calculé sur la base d'une pluie de 20 mm en 3 heures y compris majoration des autres surfaces actives connexes (cheminement/parking...)*

*(**) Surface calculée avec un indice de vide du matériau filtrant (cailloux 20/60) minimum de 0,35*

2 Exemple de dispositif d'infiltration « standard » : massif filtrant ou tranchée d'infiltration (selon modalités PLU Communautaire LE MANS METROPOLE)



GNT : Gravier Non Traités /// Géotextile anti-contaminant intissé // Cailloux 20/60 = Matériaux filtrant

Vue de coupe



Vue en plan

