

DEPARTEMENT DE LA SARTHE  
Commune de Champagné

Aménagement du secteur  
Gouloumès - Basse Lande

Viabilisation de 12 lots libres  
et 9 ilots pour recevoir 56 logements sociaux

PA10.1 - Règlement écrit

Maître d'ouvrage	 Sarthe Habitat	<b>SARTHE HABITAT</b> 158 Avenue Bollée 72 019 LE MANS Cedex 2 Tél: 02 43 43 72 72 Email: valerie.saget@sarthe-habitat.fr	
Paysagiste Mandataire	 Paysage Concept	<b>PAYSAGE CONCEPT</b> Chanteloup 72210 SOULIGNE FLACE Tél: 02.43.21.82.73 Port: 06.22.05.89.03 Email: paysage.dutheil@orange.fr	
Maître d'oeuvre VRD	 SO.DE.REF DEVELOPPEMENT BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES	<b>SODEREF Développement</b> 55 Rue de l'Antonnière 72650 ST SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 Email: sarthe@soderef-dev.fr	
Architecte	<b>Avenir 24</b>	24 Rue de l'Avenir 72100 LE MANS Tél: 02.43.81.43.27 Email: avenir24.accueil@orange.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Présentation initiale du dépôt	Juillet 2022
PA	B	Mise à jour dans le cadre de la demande de complétude	20.09 2022
PRO	C	Modificatif n°1 - Mise à jour des surfaces des lots et côtes de parcelles	Février 2024
DCE	D	Modificatif n°2 - Modification de la règle concernant les toitures	Mars 2024
EXE	E		
VISA			

JUILLET 2022

# **DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

## **OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT**

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement. Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement située à l'angle de la rue Léopold Gouloumès et de la rue Michel Ange et en extrémité des rues des Genêts et Edith Piaf. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de CHAMPAGNÉ.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

## **ADHÉSION AUX PRÉSENTES**

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront la remise en état, à leurs frais exclusifs, effectuée par des entreprises compétentes et mandatées à cet effet.

## **DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT**

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

## **AUTORISATION D'URBANISME**

Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande d'autorisation d'urbanisme suivant la réglementation en vigueur en mairie de CHAMPAGNÉ.

La gestion de la limite de la parcelle avec les emprises publiques et séparatives devra être détaillée dans le Permis de Construire.

**DIVISION DU TERRAIN**

La répartition des surfaces est la suivante :

N° de Lot	Surface	Surface de plancher maximum autorisée	Nombre de logements maximum autorisé	Côte RDC Mini/Maxi autorisée	Surface perméable minimum
1	297 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		89m <sup>2</sup>
2	321 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		96m <sup>2</sup>
3	322 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		96m <sup>2</sup>
4	323 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		97m <sup>2</sup>
5	323 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		97m <sup>2</sup>
6	410 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		123m <sup>2</sup>
7	379 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		114m <sup>2</sup>
8	420 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		126m <sup>2</sup>
9	278 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1	64,00	83m <sup>2</sup>
10	430 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		129m <sup>2</sup>
11	434 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		130m <sup>2</sup>
12	361 m <sup>2</sup>	200 m <sup>2</sup>	1		108m <sup>2</sup>
Îlot A	1 021 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	8		153m <sup>2</sup>
Îlot B	1 079 m <sup>2</sup>	700 m <sup>2</sup>	8		162m <sup>2</sup>
Îlot C	813 m <sup>2</sup>	565 m <sup>2</sup>	8		123m <sup>2</sup>
Îlot D	1 182 m <sup>2</sup>	745 m <sup>2</sup>	10		177m <sup>2</sup>
Îlot E	359 m <sup>2</sup>	245 m <sup>2</sup>	2		54m <sup>2</sup>
Îlot F	929 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	5		139m <sup>2</sup>
Îlot G	899 m <sup>2</sup>	507 m <sup>2</sup>	5		135m <sup>2</sup>
Îlot H	911 m <sup>2</sup>	509 m <sup>2</sup>	5		137m <sup>2</sup>
Îlot I	1 083 m <sup>2</sup>	593 m <sup>2</sup>	5		162m <sup>2</sup>

<b>Total</b>	<b>12 574 m<sup>2</sup></b>	<b>7 471m<sup>2</sup></b>	<b>68</b>		<b>2 530m<sup>2</sup></b>
--------------	-----------------------------	---------------------------	-----------	--	---------------------------

Les surfaces définitives seront données par le plan de vente de chaque parcelle.

Le Coefficient nature induit sur l'assiette foncière une surface minimum perméable de 7 484m<sup>2</sup> (24 946 \* 0,3).  
La superficie pondérée des emprises perméables du projet sur les espaces communs représente 9 290m<sup>2</sup> pour un besoin de 7 484m<sup>2</sup> (24 946m<sup>2</sup> x 0,3). De ce fait, sur les lots libres le coefficient nature de 0,3 est appliqué et réduit à 0,15 sur les macrolots.

## **VOCATIONS DES ZONES - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

- Le lotissement est destiné à l'accueil de constructions à vocation d'habitat, néanmoins l'aménagement de local à usage professionnel dans le cas d'une activité de bureau (professions libérales, assurances...), de service, exercée dans la construction à usage d'habitation est autorisée, à condition toutefois :
  - Que la superficie nécessaire à cette activité n'excède pas 50 % de la surface de plancher afin de ne pas remettre en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation,
  - Que le volume contenant le local professionnel soit intégré à la construction principale,
  - Que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets,
  - Que la superficie nécessaire au stationnement lié à cette activité soit prévue sur la parcelle.

## **HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

Pour les lots 1 à 12, la hauteur des constructions ne doit pas excéder 1 étage sur rez-de-chaussée.

## **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

Les constructions doivent s'implanter dans le périmètre de constructibilité figurant sur le plan de règlement graphique.

Pour les lots concernés par une bande d'accroche dessiné sur le plan, la façade de la construction à usage d'habitation et de son garage doit intégralement être comprise dans cette bande d'accroche.

### **Implantation par rapport aux voies et emprises publiques**

Sans indication spécifique sur le plan de règlement graphique, l'implantation peut se faire au choix : à l'alignement ou en retrait, dans ce cas, celui-ci sera de 1,50m minimum.

### **Implantation par rapport aux limites séparatives**

La règle d'implantation du document d'urbanisme opposable s'applique.

## **COEFFICIENT NATURE**

La surface de perméabilité minimum par lot est indiquée dans le tableau de la division du terrain, en première partie du présent document.

## **QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable, hormis les clôtures. Le présent règlement rajoute cependant des compléments et définit les règles concernant les clôtures.

## Aspect extérieur des constructions

### Toitures      Volumes supérieur ou égal à R+1

LOTS A, B, C, D, E, F, H, I

Les toitures seront en tuile terre cuite plate traditionnelle ou mécanique d'aspect plat 10 à 80 unités au m<sup>2</sup>, pente minimum de 30°, de couleurs rouge, orange, brun, unie ou nuancée à l'exclusion des couleurs ardoisées, noires, gris graphites.

LOTS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Les toitures seront en ardoises naturelles ou artificielles pente minimum 30°.

LOTS 9, 10,11,12

Les toitures seront :

- Soit en tuile terre cuite plate traditionnelle ou mécanique d'aspect plat 10 à 80 unités au m<sup>2</sup>, pente minimum de 30°, de couleurs rouge, orange, brun, unie ou nuancée à l'exclusion des couleurs ardoisées, noires, gris graphites.
- Soit en ardoises naturelles ou artificielles pente minimum 30°,

### Volumes rez-de-chaussée

LOTS A, B, C, D, E, F, H, I

Les toitures seront :

- Soit en tuile terre cuite plate traditionnelle ou mécanique d'aspect plat 10 à 80 unités au m<sup>2</sup>, pente minimum de 30°, de couleurs rouge, orange, brun, unie ou nuancée à l'exclusion des couleurs ardoisées, noires, gris graphites,
- Soit en toiture terrasse,
- Soit en toiture à faible pente inférieure à 10° en zinc, bac acier, bac aluminium, fibrociment ondulé de couleur gris clair à gris moyen.

LOTS 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8

Les toitures seront :

- Soit en ardoises naturelles ou artificielles pente minimum 30°,
- Soit en toiture terrasse,
- Soit en toiture à faible pente inférieure à 10° en zinc, bac acier, bac aluminium, fibrociment ondulé de couleur gris clair à gris moyen.

LOTS 9, 10,11,12

Les toitures seront :

- Soit en tuile terre cuite plate traditionnelle ou mécanique d'aspect plat 10 à 80 unités au m<sup>2</sup>, pente minimum de 30°, de couleurs rouge, orange, brun, unie ou nuancée à l'exclusion des couleurs ardoisées, noires, gris graphites.
- Soit en ardoises naturelles ou artificielles pente minimum 30°,
- Soit en toiture terrasse,
- Soit en toiture à faible pente inférieure à 10° en zinc, bac acier, bac aluminium, fibrociment ondulé de couleur gris clair à gris moyen.

**Façades**

Les façades seront :

- Soit enduites dans les teintes claires références 001, 002, 005, 006, 007, 009, 010, 012, 015, 016, 017, 041, 044, 082, 086, 101, 230, 231, 232, 310, 306 du nuancier WEBER Saint Gobain (ou équivalent).

Les retraits ou avancées de volume pourront être de couleur soutenue contrastée par exemple pour souligner une entrée, une porte-fenêtre sur jardin...

Les teintes soutenues seront choisies parmi les références 013, 049, 080, 081, 083, 096, 097, 103, 104, 106, 215, 222, 285, 295, 297, 299, 301, 303, 304, 307, 311, 312, 313, 314, 319, 323, 327, 330 du nuancier WEBER Saint Gobain (ou équivalent) pour être en harmonie avec les teintes claires.

- Les bardages bois sont autorisés :

Soit en bois naturel qui pourra recevoir une protection incolore pour rester ton bois,

Soit en bois naturel qui grisera naturellement,

Soit en bois laqué de teinte similaire aux teintes soutenues des enduits.

**Clôtures**

Pour les lots libres 1 à 12 et les îlots A à I en limite des emprises publiques :

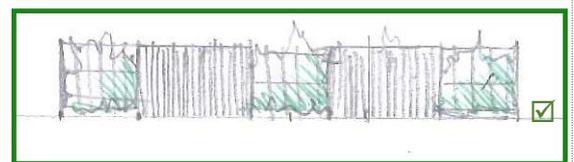
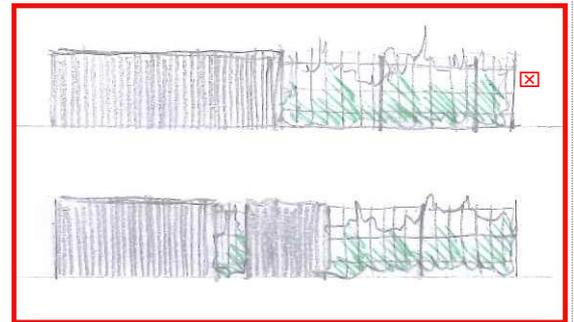
Les clôtures, si elles existent, seront :

En poteaux métalliques avec remplissage mailles simple torsion ou panneaux soudés (ajourés), de couleur vert foncé et **obligatoirement doublées d'une haie d'essences imposées** (palette végétale définie en annexe du présent règlement) dont la hauteur est limitée à 1,80m, sauf sur les sections où l'aménageur a prévu des plantations repérables sur le plan de composition (PA4).

**Le linéaire occultant est autorisé sous certaines conditions :**

***Proportion de linéaire occultant et implantation***

- La clôture occultante ne pourra pas représenter plus de 50 % du linéaire ;
- Le linéaire d'occultant ne pourra être d'un seul tenant. Celui-ci interrompu par des parties ajourées qui seront doublées d'une haie d'essences végétales imposées (palettes végétales définies article 11) ;
- Les proportions entre les linéaires pleins et ajourés devront être harmonieuses.

***Matériaux autorisés pour les occultants***

- Soit en panneaux pleins (occultants) en bois naturel  
Les panneaux bois naturel pourront recevoir une protection incolore pour rester ton bois ou pourront griser naturellement ou pourront être traités marron d'origine. Leur hauteur est limitée à 2.00 m.
- Soit en gabion (occultants), leur hauteur est limitée à 2.00 m ;

**Plantations pour les lots libres 1 à 12**

Chaque parcelle sera plantée d'un arbre de haute tige côté jardin.

## **STATIONNEMENT**

Les stationnements doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable.

## **DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RÉSEAUX**

La desserte par la voirie et les réseaux doit respecter la règle du document d'urbanisme opposable, à laquelle le présent règlement rajoute cependant des compléments :

### **Eaux pluviales :**

**Afin de favoriser l'infiltration de l'eau dans le sol, des installations type tranchée drainante / massif drainant, noue d'infiltration, bassin d'infiltration sont mis en place pour augmenter les possibilités d'infiltration et ramener l'eau dans le sol au plus près d'où elle est tombée.**

**Ces dispositifs se retrouvent sur l'ensemble du projet.**

**Pour les lots libres**, la gestion des eaux pluviales doit être assurée sur la parcelle (aménagement nécessaire au libre écoulement des eaux pluviales et aménagements visant à limiter les débits évacués de la propriété) à la charge exclusive du constructeur qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain conformément à la réglementation en vigueur. **Volume à stocker et à infiltrer :3m3.**

### **Le trop-plein de l'ouvrage :**

- **sera raccordé à un regard de branchement situé en limite de propriété sur chaque parcelle pour les lots 1 à 8 et 10 à 12.**
- **s'écoulera par ruissellement vers une noue pour le lot 9**

*Un exemple joint en annexe du présent règlement (annexe 2), présente un dimensionnement pour un ouvrage en tranchée drainante. L'ouvrage peut aussi se composer d'un volume en drainage et par-dessus d'une partie en stockage aérien par la création d'une dépression dans le sol. Dans tous les cas ces ouvrages devront être décrits dans la demande de Permis de construire, puis vérifiés et entretenus pour conforter leur fonctionnement dans le temps.*

**PRESCRIPTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-19 du Code de l'Urbanisme**

Les prescriptions au titre de l'article L 151-19 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées suivant la règle du document d'urbanisme opposable.

**PRESCRIPTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-23 du Code de l'Urbanisme**

Les prescriptions au titre de l'article L 151-23 du Code de l'Urbanisme doivent être respectées suivant la règle du document d'urbanisme opposable.

**PRESCRIPTION AU TITRE DE L'ARTICLE L 151-41 5<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme**

Les prescriptions au titre de l'article L 151-41 5<sup>ème</sup> alinéa du Code de l'Urbanisme doivent être respectées suivant la règle du document d'urbanisme opposable.

# **ANNEXE 1**

## Palette végétale

**Végétaux Persistants :**

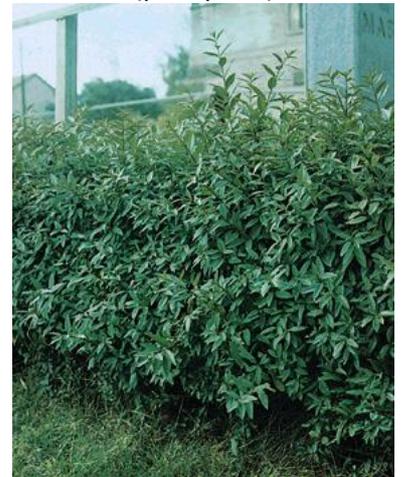
**Abélia grandiflora**  
(accepte très bien la taille)



**Ligustrum vulgare**  
(accepte très bien la taille)



**Ligustrum vulgare**  
**'Atrovirens' ou 'Lodens'**  
(plus petit)



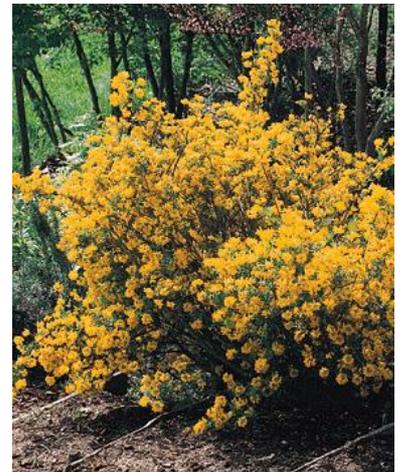
**Osmanthus x burkwoodii**  
(Odorant)



**Choysia ternata**  
(Odorant)



**Coronilla emerus**



**Elagnus x ebbengei**  
(accepte très bien la taille)



**Trachelospermum jaminoides**  
Grimpante sur clôture  
(odorant)



**Végétaux Caducs :**

**Philadelphus**  
(exemple 'Avalanche')



**Syringa lacinata**



**Weigelia**



**Viburnum opulus 'Roseum'**



**Viburnum opulus 'compactum'**



**Ribes vulgare**



**Hibiscus**  
(accepte très bien la taille)



**Physocarpus opulifolius**  
'Drat'Gold'



**Perovskia**  
**Gaura**  
**Rosiers...**

**Miscanthus sinensis 'Gracillimus'**



**Pennisetum alopecuroides  
'Japonicum'**

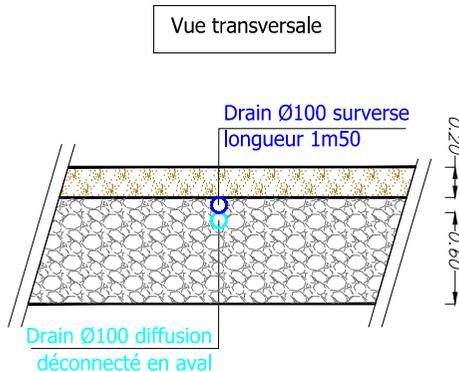
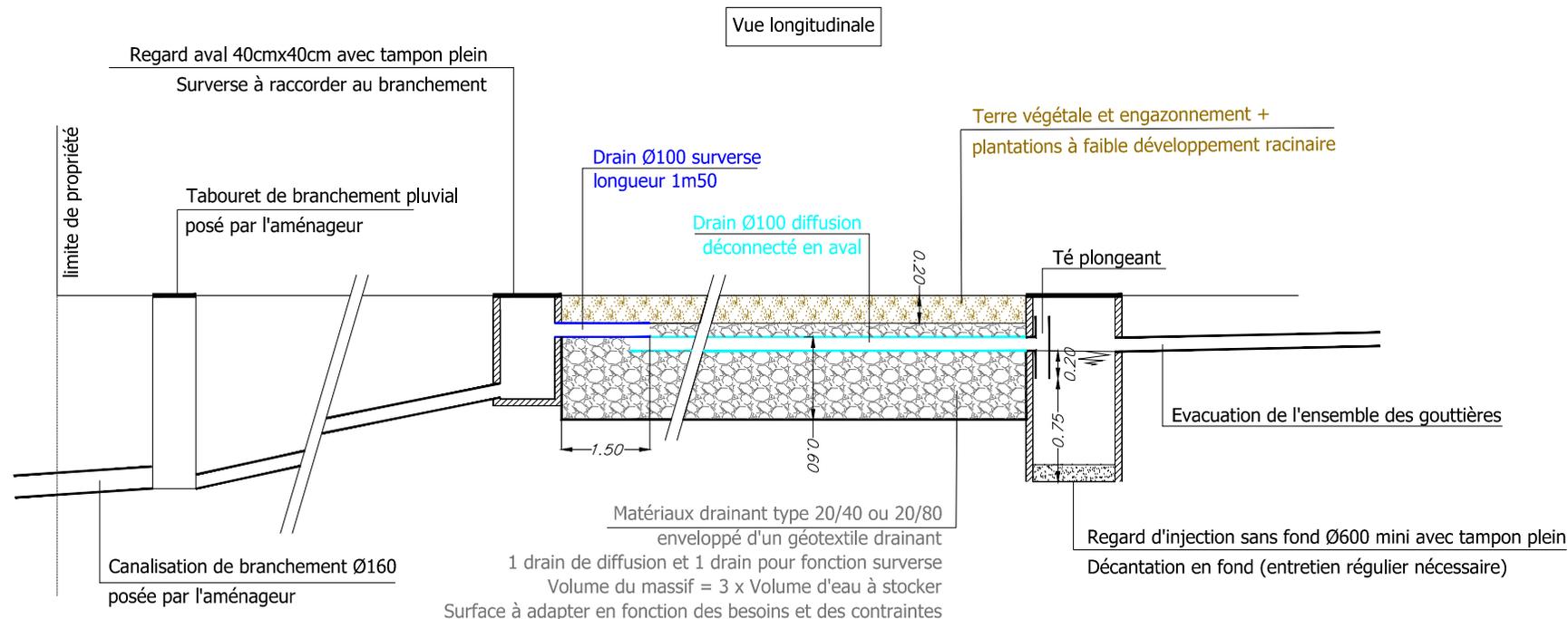


**Molinia caerulea  
'Heldebrault'**



## **ANNEXE 2**

Exemple de dispositif de stockage et  
d'infiltration pour les lots libres



Volume d'infiltration cible : 3m<sup>3</sup>

Caractéristique tranchée drainante possible:

- longueur = 7m
- largeur = 1m90
- hauteur = 0m60 (infiltration) + 0m10 (surverse)

Volume utile = 3m<sup>3</sup> (35% d'indice de vide du matériau drainant)

Temps de vidange de l'ouvrage = 10,6 h ( $k=3,14 \cdot 10^{-6}$  m/s)

## CHAMPAGNE - Secteur Gouloumès

Viabilisation de 12 lots libres et 9 ilots pour 56 logements sociaux

Principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Ech. 1/50<sup>e</sup> (format A4) - Septembre 2022