



NOTE D'INFORMATIONS

LOTISSEMENT LA LIBERTÉ - LA CHAPELLE D'ALIGNÉ

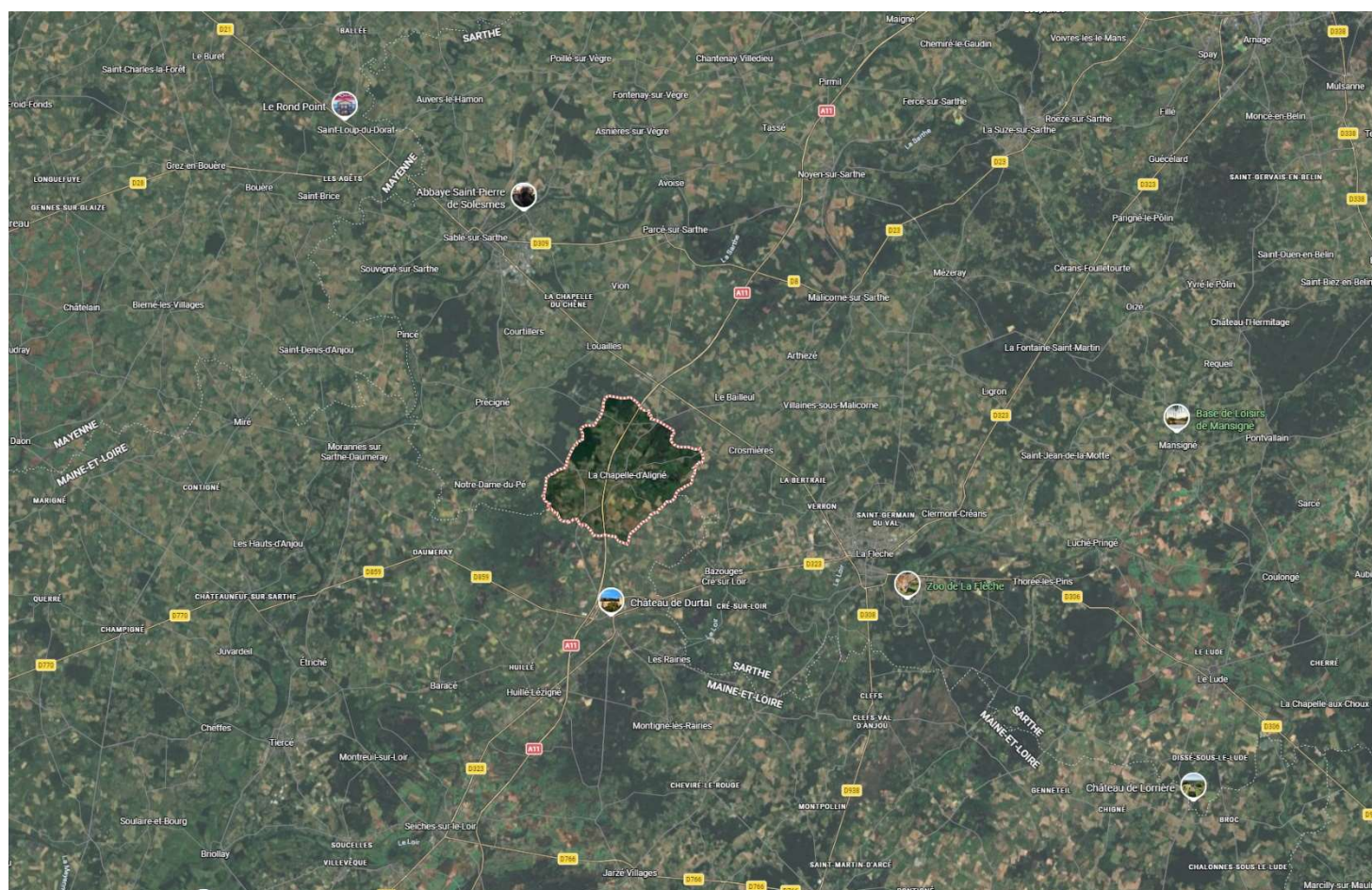
28 lots libres de constructeurs

« Pour accueillir votre projet de maison individuelle »

Localisation de la commune d'accueil du projet

La commune de la Chapelle d'Aligné compte 1729 habitants, elle est située entre SABLÉ-SUR-SARTHE et LA FLECHE, et, à proximité de DURTAL.

La Chapelle d'Aligné est une commune offrant l'ensemble des commodités et services de proximité : banque, boulangerie, boucherie, pharmacie, coiffeur, pressing, bureau de poste, médecins, ainsi qu'une école élémentaire.



Localisation du lotissement

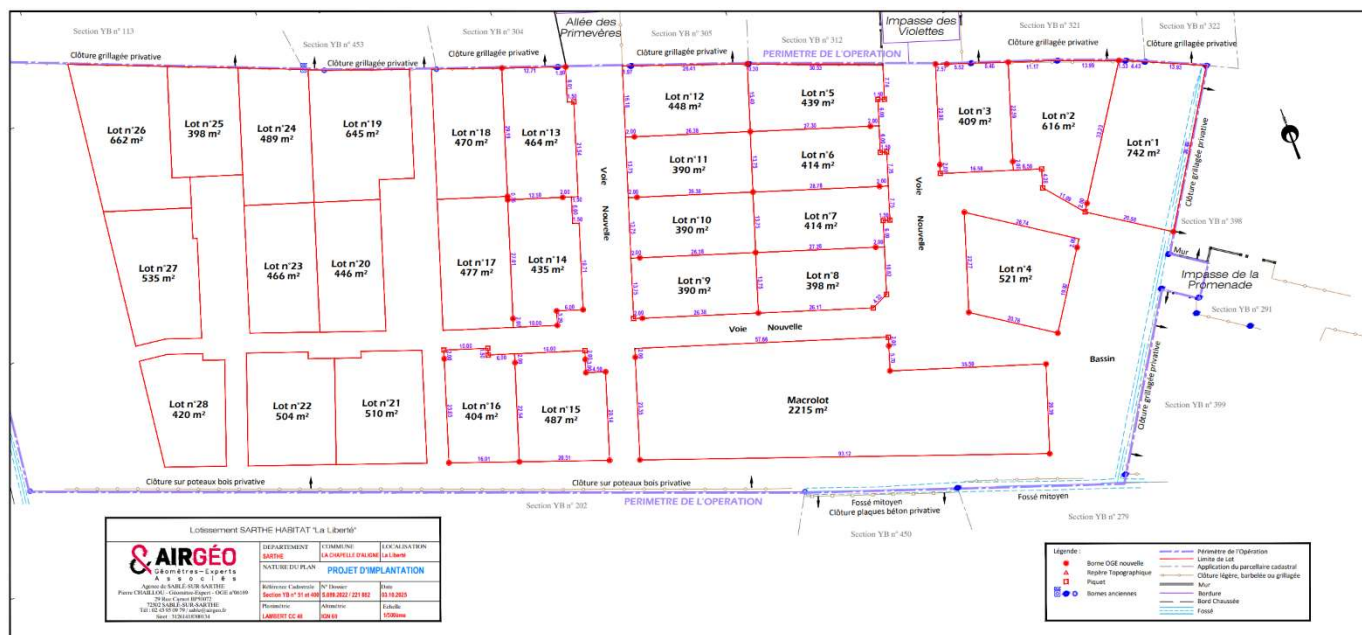
Ce projet est bordé par les rues de la Liberté et d'Anjou. Le lotissement est situé à une dizaine de minutes à pied du centre bourg et des commerces de proximité.



Les lots libres dans le lotissement

Le projet « La Liberté » prévoit la création de 28 lots libres de constructeurs et de 1 Macrolog destiné à recevoir 10 logements locatifs individuels, soit la mise à disposition de 38 logements.

L'opération « La Liberté » porte sur les parcelles : YB400 et YB51p pour une surface totale de 22 953m², inscrite en secteur 1 AUh.



	Lot	Adressage	Surfaces après bornage	Prix à la parcelle TTC
Tranche 1	1	10 rue de la Promenade	742	42 000,00 €
	2	12 rue de la Promenade	616	35 000,00 €
	3	14 rue de la Promenade	409	23 000,00 €
	4	11 rue de la Promenade	521	32 000,00 €
	5	7 allée des Violettes	439	25 000,00 €
	6	9 allée des Violettes	414	23 000,00 €
	7	16 rue de la Promenade	414	23 000,00 €
	8	18 rue de la Promenade	398	22 000,00 €
	9	19 allée des Primevères	390	21 500,00 €
	10	17 allée des Primevères	390	21 500,00 €
	11	15 allée des Primevères	390	21 500,00 €
	12	13 allée des Primevères	448	25 000,00 €
	13	14 allée des Primevères	464	26 000,00 €
	14	16 allée des Primevères	435	24 000,00 €
	15	29 rue de la Promenade	487	32 000,00 €
	16	30 rue de la Promenade	404	26 000,00 €
Tranche 2	17	1 impasse des Jasmins	477	27 000,00 €
	18	2 impasse des Jasmins	470	26 000,00 €
	19	3 impasse des Jasmins	645	36 000,00 €
	20	4 impasse des Jasmins	446	25 000,00 €
	21	31 rue de la Promenade	510	33 000,00 €
	22	32 rue de la Promenade	504	33 000,00 €
	23	1 impasse des Camélias	466	26 000,00 €
	24	2 impasse des Camélias	489	27 000,00 €
	25	3 impasse des Camélias	398	24 000,00 €
	26	4 impasse des Camélias	662	38 000,00 €
	27	5 impasse des Camélia	535	31 000,00 €
	28	33 rue de la Promenade	420	28 000,00 €

Tous les lots sont raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone (fibre) et d'assainissement eau usées au moyen de réseaux souterrains. **Attention rétention des eaux pluviales à la parcelle et trop plein évacué dans les noues. Pas de réseau eaux pluviales.**

Les règles d'urbanisme applicables

IMPORTANT : Chaque acquéreur/pétitionnaire doit prendre connaissance des règles d'urbanisme (droit des sols) qui fixent les règles de construction de leur terrain (lot à bâtir).

PLUI =

- Règlement écrit PLUI
- Plan de Zonage La Chapelle d'Aligné (secteur 1AUH)

Règlement écrit

Le règlement écrit du lotissement comporte des dispositions particulières. Ces dispositions complètent le règlement du PLUI. Le règlement écrit du lotissement doit impérativement être connu des acquéreurs pétitionnaires pour concevoir leur projet. Il précise les conditions d'aménagement et de constructibilité.

Clôtures et haies : pages 8/9 et 10 du règlement écrit

Objectifs : Le traitement des limites de terrain contribue à l'intimité du jardin. Vues de la rue, ces limites participent à l'ambiance du quartier : c'est pour cela qu'une harmonie d'ensemble sera recherchée par le traitement de ces limites, avec ou sans clôture.



Les constructions doivent respecter la règle du document d'urbanisme opposable :

Les clôtures doivent être en priorité végétalisée et permettre le passage de la petite faune locale.

Les réseaux d'assainissement :

Regards Eaux Usées et Eaux Pluviales :

Regards pour les eaux usées avec couvercle plastique durant la phase provisoire. Les tampons fonte seront à récupérer auprès de la mairie de LA CHAPELLE d'ALIGNÉ (services techniques) ou, ils seront mis en place par Sarthe Habitat lors de la voirie définitive.

Pas de réseau pluvial, pas de boîte de branchement réseau eaux pluviales

GESTION DES EAUX PLUVIALES :

Le terrain étant fortement propice à l'infiltration, chaque acquéreur devra participer à la démarche de réalimentation des nappes en favorisant une réintégration des eaux pluviales.

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

➤ **Chaque acquéreur devra mettre en place une gestion pluviale à la parcelle, permettant l'infiltration de la pluie de période de retour 10 ans.**

Ainsi, chaque lot devra mettre en place un stockage pluvial d'un volume imposé. Il est calculé pour infiltrer la pluie décennale de 2h (soit 29 mm).

Le choix de l'ouvrage pluvial est laissé au porteur de projet parmi (page 13/19 du Règlement écrit) :

- Une rétention dans la structure de l'enclave privative
- Un jardin de pluie au point bas de la parcelle lorsque celui-ci dispose d'un exutoire vers l'espace public

- Information complémentaire en annexe du règlement écrit (Annexe 2)

Le secteur vers où surverser pour des événements plus importants est signalé sur le plan de règlement graphique.

Le Permis de construire devra être accompagné d'une annexe, présentant le calcul de dimensionnement des ouvrages d'infiltration prévus (jardin de pluie, noue, tranchée drainante...).

➤ **La hauteur des constructions doit prendre en compte et respecter la cote de seuil minimal figurant sur le plan de règlement graphique (PA10.2) : afin de garantir le bon écoulement gravitaire de la surverse des eaux pluviales en direction du domaine public.**

Le seuil du dallage le plus bas de la construction ne devra pas être implanté à une cote inférieure à celle indiquée sur le plan de règlement graphique et récapitulée dans le tableau de la division du terrain (p2/19). Ainsi, pour des considérations de terrassement ou d'accessibilité avec la voirie, les constructions pourront être réhaussées par rapport à la cote seuil minimale indiquée, mais en aucun cas abaissée.

CONCERNANT LES PARCELLES N°03, 10, 11, 12, 24, 25 et 26



Une vérification de la contrainte du rejet des eaux pluviales sera effectuée pour ces 7 lots par le BE SODEREF avant dépôt de la demande de Permis de construire.

Avis par MOE SH sur plans avant dépôt demande de PC :

Le constructeur ou l'acquéreur transmet à V SAGET les plans d'implantation PC avec le descriptif et le calcul de l'ouvrage de stockage des eaux pluviales sur la parcelle. Les éléments seront transmis pour avis à SODEREF. La demande de PC pourra être déposée quand l'avis sera conforme. Il sera à joindre à la demande de PC.

Echéancier prévisionnel de réalisation

1^{ère} tranche de 16 lots libres de constructeur.

Réalisation en 2 tranches en 2 phases.

Démarrage voirie provisoire le 22 octobre 2025, pour livraison fin mars 2026 (hors intempéries).

Obtention prévisionnelle du différé des travaux de finition : mars 2026

Dépôt de l'attestation d'achèvement et de conformité des travaux : fin mars 2026

Les espaces verts seront réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant la saison.

**: sous réserve de tout imprévu*

Dispositions prises en matière d'équipements et de services collectifs :

La collecte des ordures ménagères se réalisera : Service Valorisation des déchets Espace Pierre-Mendès-France 72200 La Flèche 02 43 48 66 07- environnement@cc-paysflechois.fr

Collecte des déchets ménagers les mercredis à partir de 5h.

A partir de mi 2026 ramassage, tous les 15 jours, en porte à porte avec containers fournis par la Com Com.

Tri sélectif déposer les déchets recyclables (verre et emballages plastique, métal, papiers ou cartons) dans les points d'apport volontaire mis en place dans tout le territoire.

Déchetteries : Déchetterie de la flèche route des Molans

Eau potable : Abonnement à demander auprès du Veolia Eau 72 : 09 69 32 35 29

Espaces verts : seront rétrocédés à la collectivité pour entretien après fin de mission de l'entreprise. **Pas d'association syndicale**

Caution pour dégradation de le voirie, branchements :

Il est demandé **une caution de 1 000 €** aux acquéreurs lors de la vente des lots, en cas de dégradation de la voirie, branchements, espaces verts, ...

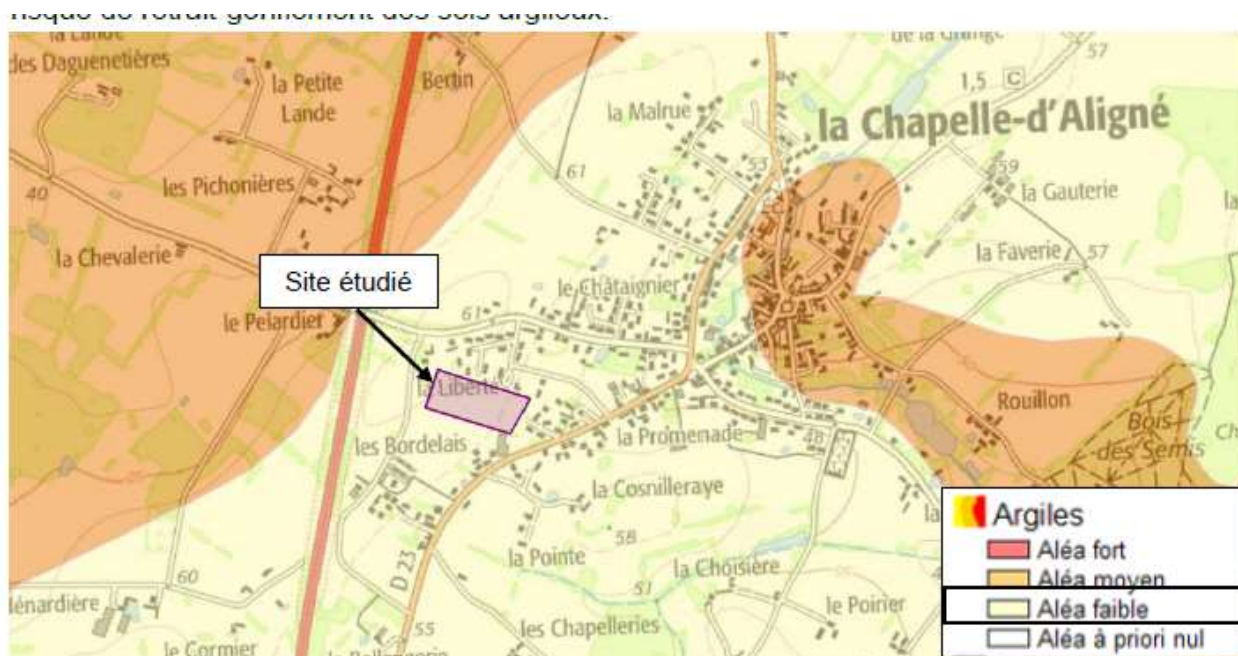
Caution restituée quand :

- **Maison habitée,**
- **Tas de déblais ou excédent TV évacuée,**
- **Voirie définitive terminée.**

Etude de sols et G1 :

Aléa faible

Pas de rapport G1 à fournir aux acquéreurs



Source : infoterre

Instruction des demandes de Permis de Construire

Le service instructeur : Pays Fléchois

Service urbanisme

25 rue du Maine

72300 LA CHAPPELLE DALIGNE

02 43 45 51 67

Calcul Taxe d'aménagement (décembre 2025) :

Le taux communal est de 2 %

Participation Assainissement Collectif (PAC) :

700 € (valeur 2025)

NOTAIRE :

LEX'HOM Olivier Garban - Vanessa Hervé - Jérôme Boutet notaire & associés

Me Jérôme Boutet

OFFICE DE LA FLECHE

20 boulevard d'Alger

72200 LA FLECHE

02 43 94 00 40