



## NOTE D'INFORMATIONS

### LOTISSEMENT LES PINS à LE BREIL SUR MÉRIZE

**25 lots libres de constructeurs**

*« Pour accueillir votre projet de maison individuelle »*

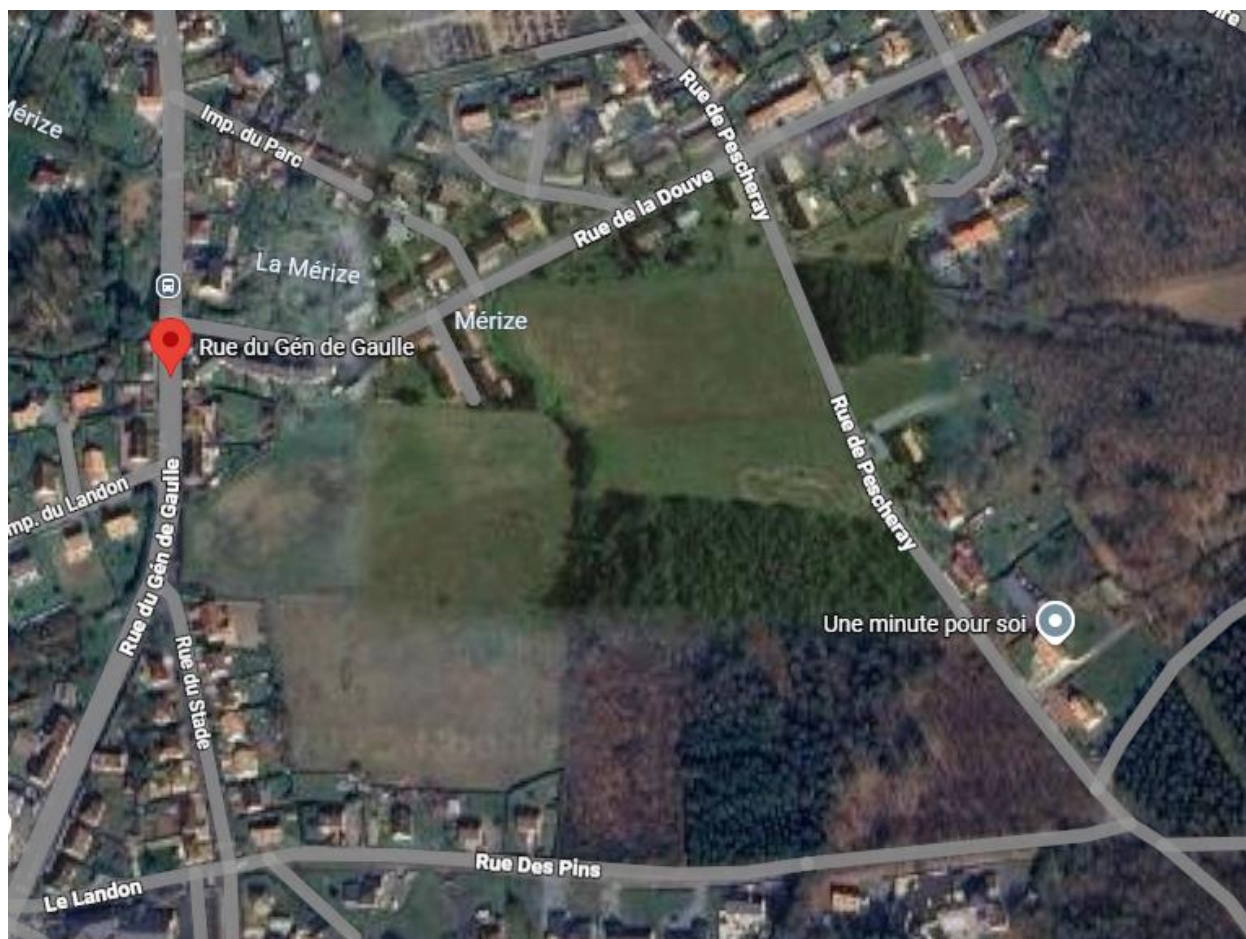
## Localisation de la commune d'accueil du projet

[La commune de Le Breil-sur-Mérize compte environ 1 600 habitants](#), elle se situe à 20 minutes de la ville du Mans et son agglomération. De nombreux commerces, services artisans et associations participent à l'attractivité de son territoire.



## Localisation du lotissement

Ce projet est bordé par les rues de Gaulle à l'ouest et de Pescheray à l'est. Une voie structurante inter-quartier, jumelée à des stationnements publics permet de desservir de futures commerces, équipements ainsi que la partie résidentielle.



## Les lots libres dans le lotissement

Le programme comprend l'aménagement de 30 parcelles, libre choix de constructeur, avec des superficies comprises entre 332 m<sup>2</sup> et 703 m<sup>2</sup>. Les parcelles sont en zonage 1AU et Ub.





2241 LE BREIL SUR MERIZE - LES PINS				
lot	Zonage	surfaces après bornage	Surface de plancher	Commentaire s
1	1AU	526	240	ouest
2	1AU	370	220	ouest
3	1AU	473	230	Ouest ou Sud
4	1AU	406	230	Sud
5	1AU	420	230	Sud
6	1AU	459	230	Sud
7	1AU	467	230	Sud
8	1AU	475	230	Sud
9	1AU	469	230	Sud
10	1AU	374	220	est
11	1AU	374	220	est
12	1AU	374	220	est
13	1AU	398	220	est
14	1AU	332	210	nord
15	1AU	338	210	nord
16	UB et 1AU	451	240	ouest
17	UB	492	240	est
18	UB	447	230	sud
19	UB et 1AU	501	240	sud
20	UB	507	240	sud
21	UB	520	240	sud
22	UB	515	240	sud
23	UB	549	240	sud
24	UB	458	240	sud
25	UB	703	250	sud
A	UB	515	commercialisés à mi 2026	nord
B	UB	536		nord
C	UB	560		nord
D	UB	588		nord
E	UB	572		nord

Tous les lots sont raccordés aux réseaux d'eau potable, d'électricité, de téléphone (fibre) et d'assainissement eaux usées au moyen de réseaux souterrains. Pas de gaz dans le lotissement.

**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).

## Les règles d'urbanisme applicables

### PLUI =

- Règlement écrit PLUI
- Plan de Zonage Le Breil sur Mézize

## 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 connus des acquéreurs pétitionnaires pour concevoir leur projet. Il précise les conditions d'aménagement et de constructibilité.**

## Clôtures et Haies

Voir règlement écrit du lotissement.

### **A RETENIR :**

Implantation des accès précisée au règlement graphique,

Un seul accès véhicule par lot

## Les réseaux d'assainissement :

### Regards Eaux Usées et Eaux Pluviales

**Eaux PLUVIALES Pour les lots libres n° 1 à 25 : se reporter aux pages 10-11 à 15 du règlement du lotissement.**

Les eaux pluviales du domaine privé seront tamponnées puis infiltrées sur chaque parcelle dans des ouvrages à la charge des acquéreurs.

**Un regard de branchement pour les eaux pluviales est installé par l'aménageur sur chaque lot, afin de permettre le raccordement du trop-plein du dispositif de gestion des eaux pluviales des acquéreurs vers le réseau et les ouvrages du domaine public ou directement vers la zone humide au nord de l'opération.**

Le dimensionnement des ouvrages d'infiltration à la parcelle devra respecter les mêmes Prescriptions et la même méthode que celles de l'ouvrage du domaine public, à savoir un Dimensionnement décennal (10 ans) par la méthode des pluies.

Le volume à mettre en œuvre au sein de chaque parcelle dépendra de la perméabilité des sols, de la surface d'infiltration de l'ouvrage mis en œuvre, de la surface de la parcelle et de la surface aménagée.

**Une notice de gestion des eaux pluviales à la parcelle est à joindre au permis de construire.** Un prédimensionnement et la trame de la Notice des gestions des eaux de pluies sont proposés en annexe 2 (pages 14 et 15/15 du règlement écrit).

Il reste la possibilité à l'acquéreur de réaliser une étude spécifique à son projet en réalisant une étude d'infiltration et en fournissant une note de calcul selon la Méthode des pluies pour un dimensionnement décennal.

**EAUX PLUVIALES Pour les lots libres A, B, C, D et E : voir le règlement écrit du\_PLUI (zonage Ub)**

Contrôle des ouvrages projetés par le pétitionnaire pour stocker et infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle.

**Avis par MOE Sarthe habitat sur plans avant dépôt demande de PC :**

Le constructeur ou l'acquéreur transmet à Valérie 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.

Regards pour les eaux usées et eaux pluviales avec couvercle plastique durant la phase provisoire. Les tampons fonte seront à récupérer auprès de la mairie du Breil sur Mérisse (services techniques).

**Echéancier prévisionnel de réalisation**

Réalisation en 2 tranches en 2 phases :

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

Obtention prévisionnelle du différé des travaux de finition : prévisionnel à fin mars 2026 ;

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

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

**Les équipements et services collectifs présents sur le site et le territoire**

Equipements /services	Données
Ordures ménagères	Ramassage des ordures ménagères (en container) et tri (sacs jaunes) : le vendredi matin tous les 15 jours.  Dépôt verres et cartons : au dépôt communal
Déchetteries	Thorigné sur Dué « Les Orées » St Mars La Brière « L'Ouserie » Bouloire-Maisoncelles « Buisson Réjoui »
Eau potable	Véolia Eau 72 : 09 69 32 35 29
Assainissement	Véolia Eau 72 : 09 69 32 35 29
Espaces vers / communs	Ils seront rétrocédés à la collectivité pour entretien après fin de mission de l'entreprise. Pas d'association syndicale.

**Les modalités administratives relatives à la réservation et vente des lots**

**Caution**

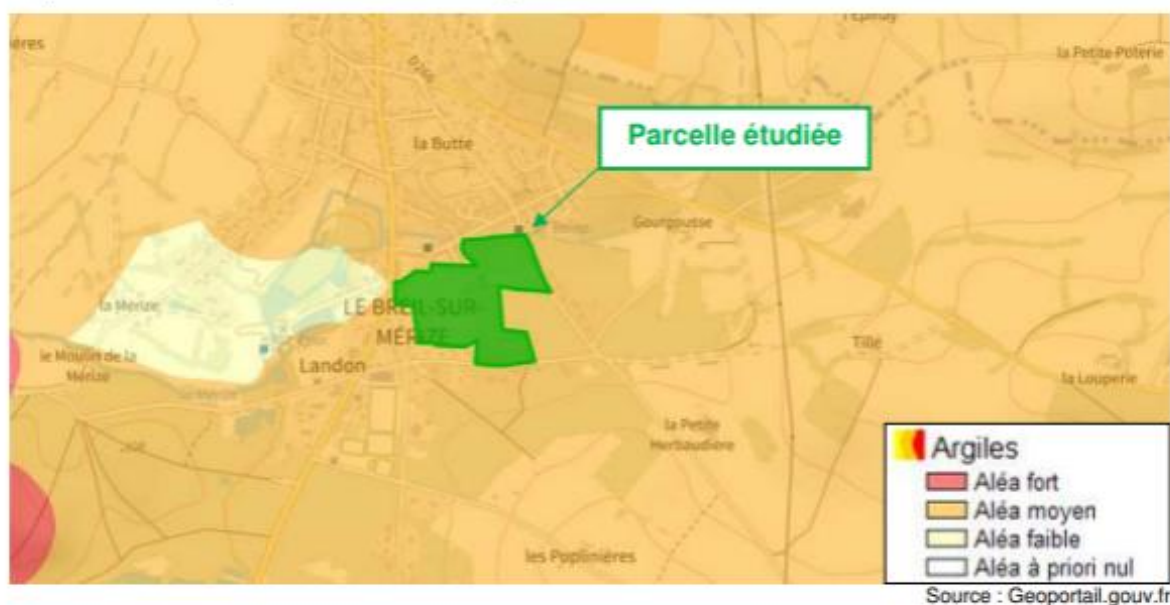
Une caution de 1000 € sera demandée aux acquéreurs lors de la vente des lots à bâtir. Cette caution pour dégradation de la voirie, branchements, espaces verts .... sera restituée sous **3 conditions cumulatives** :

- Maison habitée ;
- Déblais ou excédents de terre végétale évacués ;
- Voirie définitive terminée ou réparation des dégradations (sur espaces communs) réalisées et constatées.

L'étude de sols et G1 (Aléa retrait-gonflement des sols) seront transmis aux acquéreurs lors de la réservation.

#### 2.2.3.1. Aléa retrait-gonflement des sols

Selon les données du BRGM, le secteur d'étude se situe en **zone d'aléa moyen** vis-à-vis du risque de retrait-gonflement des sols argileux.



**Le notaire devra préciser dans l'acte que l'acquéreur doit faire son affaire de l'étude de sol complémentaire à la G1 fournie.**

#### Les coordonnées du service instructeur

**Le service instructeur** : Pays du MANS

Dépôt des demandes de PC :

**Service urbanisme**

20 rue Gambetta

72370 LE BREIL SUR MERIZE

02.43.89.83.13

#### Calcul Taxe d'aménagement (2025)

Le taux communal est de 3 %

#### Participation Assainissement Collectif (PAC)

1 500 €, pour 2025.



**Notaire :**

**SELARL OFFICES DE L'EST MANCEAU**

Maitre Matthieu RIVIERRE

**OFFICE DE CONNERRE**

213 route de Soultré La Belle Inutile

72160 CONNERRE

1 500 €, pour 2025.

**BON A SAVOIR**

**Pour passer de Prospect à Propriétaire :**

- 1) Vous êtes intéressés par une parcelle : vous posez une option par téléphone avec une confirmation par email. Elle est valable 10 jours,
- 2) Pour confirmer vous devez nous adresser un courrier ou un email de réservation du lot (SARTHE HABITAT **Bureau de Vente – 3 rue des Sables d'or 72000 LE MANS**) accompagné d'un plan de financement global (simulation bancaire) comprenant le coût **du terrain et de la construction**.
- 3) Le bureau de vente validera ou non votre dossier selon les éléments transmis et vous confirmera par courrier la réservation du lot, le prix, le % à verser au moment de la signature, etc...
- 4) Une date est arrêtée avec l'étude notariale pour la signature d'une promesse de vente OU compromis ainsi que la liste des pièces à fournir bien avant cette date,
- 5) Signature de l'acte authentique (transfert de propriété).