

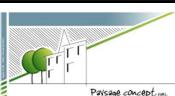
DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune du Breil sur Merize

LOTISSEMENT D'HABITATION

Demande de permis d'aménager

PA10.1 Plan de Règlement Ecrit

Maître d'ouvrage	 Sarthe habitat bailleur & aménageur		3 Rue des Sables d'Or 72 000 LE MANS Tél : 02.43.43.72.72 valerie.saget-baudin@sarthe-habitat.fr
Bureau d'études VRD	 SODEREF éveloppement		55 Rue de l'Antonnière 72650 ST SATURNIN Tél : 02.43.51.10.28 mickael.verite@soderef-dev.fr
Paysagiste	 Paysage concept		« Chanteloup » 72 210 SOULIGNÉ FLACÉ Tél : 02 43 21 82 73 paysage.dutheil@orange.fr
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Dépôt Initial	23.07.24
PA	B	Document pour substitution dépôt initial	11.09.24
PRO	C	Permis Modificatif n°1	11.2025
DCE	D		
EXE	E		
VISA	F		
	G		

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 du lotissement accessible depuis la Rue Charles de Gaulle. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune du BREIL-SUR-MERIZE.

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.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire suivant la réglementation en vigueur en mairie du BREIL-SUR-MERIZE.

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

Rappel, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de construction à vocation d'habitat.

DIVISION DU TERRAIN

La répartition des surfaces est la suivante

N° de Lot	Surface du lot *	Surface de plancher maxi	Emprise au sol Maxi	Surface imperméabilisée Maxi (Calculée selon l'annexe 2)
Macrolot 1	2200m ²	1 175m ²	1050m ²	1300m ²
Macrolot 2	785m ²	640m ²	500m ²	626m ²
Macrolot 3	1053m ²	860m ²	760m ²	947m ²
1	526m ²	240m ²	170m ²	210m ²
2	370m ²	220m ²	120m ²	148m ²
3	473m ²	230m ²	150m ²	189m ²
4	406m ²	230m ²	130m ²	162m ²
5	420m ²	230m ²	135m ²	168m ²
6	459m ²	230m ²	150m ²	184m ²
7	467m ²	230m ²	150m ²	187m ²
8	475m ²	230m ²	150m ²	190m ²
9	469m ²	230m ²	150m ²	188m ²
10	374m ²	220m ²	120m ²	150m ²
11	374m ²	220m ²	120m ²	150m ²
12	374m ²	220m ²	120m ²	150m ²
13	398m ²	220m ²	130m ²	160m ²
14	332m ²	210m ²	110m ²	133m ²
15	338m ²	210m ²	110m ²	135m ²
16	451m ²	230m ²	140m ²	178m ²
17	492m ²	220m ²	120m ²	151m ²
18	447m ²	230m ²	145m ²	179m ²
19	501m ²	240m ²	160m ²	200m ²
20	507m ²	240m ²	160m ²	203m ²
21	520m ²	240m ²	165m ²	208m ²
22	515m ²	240m ²	165m ²	206m ²
23	549m ²	240m ²	175m ²	219m ²
24	458m ²	240m ²	145m ²	183m ²
25	703m ²	250m ²	225m ²	281m ²
TOTAL		8 415m²	5 925m²	7 385m²

* Les surfaces définitives des lots seront données par le plan de vente de chaque parcelle

LA FUSION DE DEUX LOTS EST INTERDITE

1- DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITES

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est destiné à l'habitat.

ARTICLE 1 ET 2 : DESTINATION ET SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURE D'ACTIVITES INTERDITES OU AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, seront autorisés :

Occupation du sol interdites	X	Occupation du sol admises	V	Occupations du sol admises sous conditions	V
------------------------------	---	---------------------------	---	--	---

	Macrolot 1	Macrolot 2	Macrolot 3	Lots libres 1 à 25
Habitation				
Logement	V	V	V	V
<u>Condition :</u>				
Pour l'ensemble des secteurs :				
• Que ces constructions ne disposent pas d'un sous-sol				
Macrolot 1 :				
• Que la destination des habitations soit à usage de logements locatifs à vocation sociale sous forme d'habitat individuel ou semi-collectif de type « intermédiaire ».				
Macrolot 2 et 3 :				
• Que ces logements viennent compléter un projet de commerces et/ou d'activités de service ou d'équipement d'intérêt collectif et de services publics				
Annexe au logement	V	V	V	V
<u>Condition :</u>				
Pour les lots libres 1 à 25 :				
• Que ces constructions viennent compléter l'implantation d'une construction d'habitation				
• Que ces constructions ne disposent pas d'un sous-sol				
• Qu'en cas d'annexe dissociée de type « abris de jardin », l'emprise au sol globale soit limitée à 15m ²				

	Macrolot 1	Macrolot 2	Macrolot 3	Lots libres 1 à 25
Commerce et activité de service				
Activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	V	V	V	X
<u>Condition :</u>				
Pour les lots libres 1 à 27 :				
<ul style="list-style-type: none"> Que la superficie nécessaire à cette activité n'excède pas 40% de la surface de plancher afin de ne pas remettre en cause la destination première de la construction, qui doit rester l'habitation. Que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets. Que la superficie nécessaire au stationnement liée à cette activité soit prévue sur la parcelle. 				
Artisanat et commerce de détail				
<u>Condition :</u>				
Macrolot 2 et 3 :				
<ul style="list-style-type: none"> Que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets. Que la superficie nécessaire au stationnement du personnel et du chargement/déchargement liée à cette activité soit prévue sur la parcelle 				
Restauration				
<u>Condition :</u>				
Macrolot 2 et 3 :				
<ul style="list-style-type: none"> Que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets. Que la superficie nécessaire au stationnement du personnel et du chargement/déchargement liée à cette activité soit prévue sur la parcelle 				
Commerce de gros				
Hébergement hôtelier et touristique				
Cinéma				
Equipement d'intérêt collectif et de services publics				
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés				
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés				
Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale				
Salles d'art et de spectacles				
Equipements sportifs				
Autres équipements recevant du public				
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires				
Industrie				
Entrepôts				
Bureau				
<u>Condition :</u>				
Macrolot 2 et 3 :				
<ul style="list-style-type: none"> Que la superficie nécessaire au stationnement du personnel et du chargement/déchargement liée à cette activité soit prévue sur la parcelle 				
Centre de congrès et d'exposition				
Exploitation agricole et forestière				
Exploitation agricole				
Exploitation forestière				

ARTICLE 3 : MIXITE SOCIALE

Sans Objet

ARTICLE 4 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

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

L'implantation des constructions est conditionnée au respect des prescriptions du plan de règlement graphique PA10.2.

Pour les macrolots 1, 2 et 3

L'implantation des constructions ne devra pas remettre en cause l'implantation des réseaux réalisés dans le cadre des travaux de viabilisation sur la parcelle.

ARTICLE 5 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées :

- Sur limite(s) séparative(s) latérale(s),
- Avec une distance dont la distance comptée horizontalement de tout point de la construction à édifier au point de la limite parcellaire le plus proche doit être au moins égale à 2m.
- Dans le cas d'une toiture avec croupe, la partie de la construction accueillant ce type de toiture ne pourra pas être implantée en limite séparative.



ARTICLE 6 : EMPRISE AU SOL

Afin de respecter les surfaces imperméabilisés maximum autorisées sur l'ensemble de l'opération et définies au Dossier de Loi sur l'Eau, permettant de rester en cohérence avec les ouvrages réalisés au sein de l'opération pour la gestion des eaux de pluies, l'emprise au sol des constructions est limitée. Les valeurs sont reportées pour chaque parcelle, dans le tableau de division du terrain (Page 3 du présent règlement).

ARTICLE 7 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur minimale des constructions à usage d'habitation ne peut être inférieure à 2,50m à l'égout du toit.

- **Cas des annexes non accolées (hors abris de jardin) :**

La hauteur des annexes non accolées dans la zone constructible sera limitée à 4m à l'égout du toit ou 4,20m à l'acrotère.

- **Cas des annexes type abris de jardins :**

La hauteur des annexes de type abris de jardin sera limitée à 2,40m à l'égout du toit ou 2,80m à l'acrotère.

ARTICLE 8 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

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

Façades :

Les enduits sont réalisés dans une gamme de teintes « sable clair » voire légèrement « ocre » rappelant les enduits anciens présent sur la commune.

Les bardages en bois, fibres de bois / composites, résine, fibres-ciment, pvc, ou métallique sont autorisés.

L'utilisation du blanc et du gris clair (teintes non locales) est autorisée sous réserve de ne pas dépasser 50% de la surface cumulée des façades de la construction,

L'utilisation du noir, du gris foncé et toutes autres teintes foncées (teintes non locales) est proscrite, sauf dans le cas d'élément décoratif de faible ampleur.

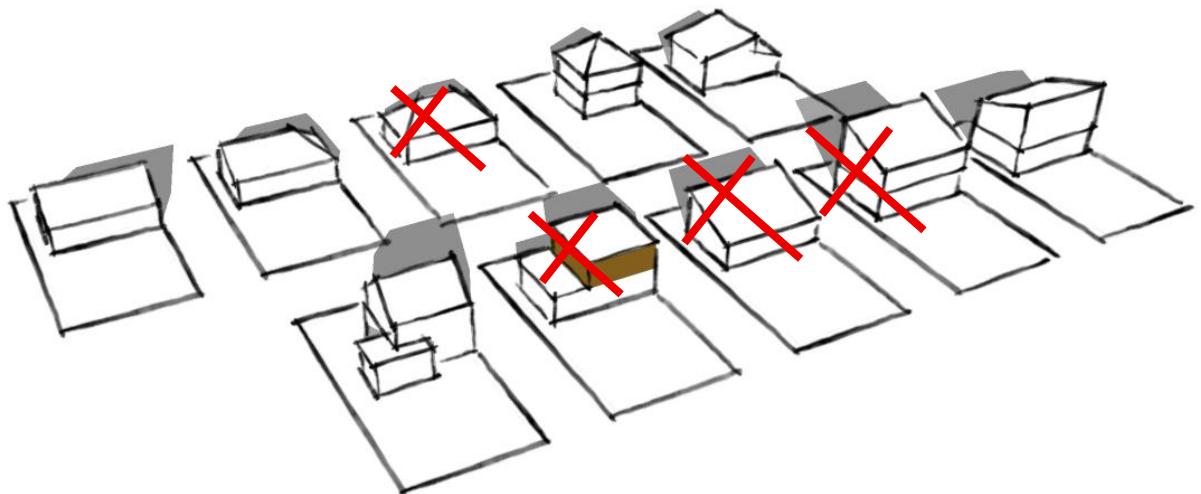
Les bardages bois peuvent être laissés sans traitements, même si leur couleur grisera naturellement.

Toitures :

- **Pour les lots libres**

- Les toitures présentant 2 croupes sont autorisées à la condition de présenter un faîte minimum.
- Dans le cas d'une construction R+1 avec toit-plat ou toiture terrasse, la couleur des murs de l'étage devra être de couleur similaire au matériau de couverture préférentiel cité au document d'urbanisme : ardoise ou tuiles plates en terre cuite, tonalité moyenne à sombre,

de couleur mate (non réfléchissante). Le bardage bois naturel, non teinté, non peint de type châtaignier, cèdre rouge ou douglas est autorisé.



- Les toitures 4 pans type « pointe de diamant » (2 croupes sans faitage) sont interdites.

- Pour les Macrolots

Les règles du PLU s'appliquent

Clôtures :

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 que les dispositifs de pare-vu ci-dessous ne sont pas accepté le long des espaces publics.



Pour les lots avec traitement de la clôture spécifique signalé sur le PA10.2 – Règlement graphique, la clôture sera obligatoirement de type grillage simple, doublée d'une haie décrite à l'article 9.

ARTICLE 9 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

Pour l'ensemble des lots et afin d'assurer une superficie minimum d'espaces libres sur chaque lot, les projets ne devront pas dépasser les surfaces imperméabilisées maximum indiquées au tableau page 3.

Pour les lots signalés au plan de règlement graphique (PA10.2) où une haie doit être mise en place, celle-ci sera plantée avec 4 essences et types différentes, implantées en mélange. Le choix des essences s'appuiera sur la liste des espèces végétales figurant en annexe du présent règlement. Prévoir la plantation d'un sujet tous les 70cm.

Ces plantations devront être entretenues, et maintenues dans le temps.

ARTICLE 10 : OBLIGATION IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

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

Pour les lots libres

Pour faciliter le stationnement privé en dehors des voies publiques, chaque acquéreur sera tenu de réaliser une aire de stationnement extérieure non constructible de

- 25,00 m² utiles (larg : 5,00 m x prof : 5,00 m), en relation directe avec l'accès à la parcelle.

En cas d'implantation d'un portail en continuité de l'aire de stationnement, celui-ci doit être positionné au-delà de cette aire et à minima sur la limite intérieure, si il n'est pas électrifié.

Pour les Macrolots

	Destination	Sous destination	
Macrolot 1	Habitation	Logements aidés	1 place de stationnement par logement
Macrolot 2 Macrolot 3	Commerce et activités de services Equipement d'intérêts collectifs et équipements publics		Un nombre d'emplacements suffisant doit être prévu hors voirie pour satisfaire aux besoins du projet et à l'accueil des usagers : A minima : <ul style="list-style-type: none">- une place par personne travaillant dans la construction.- Place PMR, nombre selon réglementation avec une minimum de 1 place
	Habitation	Logements aidés	1 place de stationnement par logement

ARTICLE 11 : VOIRIE ET ACCES

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

Accès

Pour les lots libres :

La largeur indiquée sur le règlement graphique correspond à la dimension de l'accès (= abaissement des bordures)

Il ne sera accepté qu'un seul accès véhicule par lot accueillant une construction à destination de logement.

Pour le Macro-lot :

La largeur indiquée sur le règlement graphique correspond à la dimension des possibilités d'accès (= abaissement des bordures).

Ces accès peuvent permettre de desservir une ou des places de stationnement et/ou une voie de desserte pour l'intérieur de la parcelle, l'ensemble jumelé ou non.

Lorsque l'accès est glissant celui-ci est indiqué sur le plan de règlement graphique

ARTICLE 12 : RESEAUX

Eau potable

Sans Objet

Assainissement Eaux Usées

Sans Objet

Assainissement Eaux Pluviales

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

Pour les lots libres

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 pré-dimensionnement et la trame de la Notice des gestions des eaux de pluies sont proposés en annexe 2.

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.

Pour le Macrolot 2

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

Un regard de branchement pour les eaux pluviales est installé par l'aménageur sur le 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.

Une Notice pour le dimensionnement des ouvrages d'infiltration des eaux pluviales sera réalisée avec tests d'infiltration spécifiques et note de calcul selon la Méthode des pluies pour un dimensionnement décennal (10 ans) conforme au DLE.

Cette Note sera jointe au Permis de Construire.

Pour le Macrolot 1 et 3

Les eaux Pluviales sont gérées avec celles des espaces communs dans le bassin de rétention. Un regard de branchement pour les eaux pluviales est installé par l'aménageur sur chaque lot, afin de permettre le raccordement de leur réseau d'eau pluviale.

Réseaux divers

Sans Objet

ANNEXE 1 : Palette Végétale

La diversité de la palette végétale, les plantes à fleurs et à fruits sont favorables aux oiseaux et aux polliniseurs qui sont en forte diminution. Pensez à eux, plantez des haies !

Persistant :

Coronilla emerus

Coronille



Ligustrum vulgare

Troène vulgaire



Osmanthus burkwoodii

Osmanthe



Abelia grandiflora

Abelia



Atriplex halimus

Pourpier de mer



Photinia robusta x Compacta

Photinia



Pittosporum tenuifolium

Pittosporre à petites feuilles



Viburnum odoratum

viorne parfumée



Viburnum tinus purpureum

Laurier tin



Végétaux caduc page suivante ⇨

Caduc :

Cornus sanguinea
Cornouiller sanguine



Viburnum opulus
Viorne aubier



Malus x perpetu 'Everest'
Pommier fleurs



Rhamnus frangula
Bourdaine



Lonicera xylosteum
Chèvre feuille arbustif



Acer campestre
Erable



Carpinus betulus
Charme



Aronia prunifolia 'Viking', *Cornus alba Gauchaultii*, *Euonymus alatus 'compactus'*, *Syringa microphylla*, *Syringa vulgaris*, *Philadelphus* (diverses variétés), *Spiraea prunifolia 'Plena'*, *Weigelia 'Marjorie'*...

Pour limiter le développement et habiller vos clôtures, penser aux **Plantes grimpantes** :

Jasmin étoilé, Chèvrefeuille, Clématites, Bignone...

ANNEXE 2 : Trame Notice de Gestion des Eaux Pluviales à la Parcelle

1. Calcul de la surface imperméabilisée.

Occupation du sol	Surface aménagée	Coefficient d'imperméabilisation	Surface imperméabilisée
Enrobé / Toiture / Terrasse (béton, dallage...)		0.9	
Accès / Parking / Allée perméable (pavés à joint de gazon, béton poreux, empierrement) Terrasse bois sur empierrement		0.45	

Total Surface imperméabilisé (m ²)
--

2. Définition du Volume utile d'infiltration (sur la base d'un ouvrage d'une emprise au sol de 20m²)

Choisir le tableau en fonction du lot concerné (*répartition selon perméabilité du sol*)

Puis définir le volume utile nécessaire pour l'infiltration en choisissant la colonne en fonction de la surface de la parcelle et de la surface imperméabilisée calculée précédemment

Pour les lots 10 à 15

Surface de la parcelle (m ²)	S < 350			350 < S < 400			400 < S		
	< 100	100 < S < 120	120 < S	< 100	100 < S < 120	120 < S	< 100	100 < S < 120	120 < S
Surface imperméabilisée (m ²)	5,4	5,8	6,4	5,7	6,1	6,7	6,6	7	7,8
Volume utile nécessaire (m ³)	38	40	45	40	42	47	46	49	54
Temps vidange (h)									

Pour les lots 1 à 9 et 16 à 19

Surface de la parcelle	S < 350			350 < S < 400			400 < S		
	< 100	100 < S < 120	120 < S	< 100	100 < S < 120	120 < S	< 100	100 < S < 120	120 < S
Surface imperméabilisée (m ²)	3,4	3,7	4,2	3,7	4	4,5	4,4	4,7	5,2
Volume utile nécessaire (m ³)	2	3	3	3	3	3	3	3	4
Temps vidange (h)									

3. Définition du Volume de l'ouvrage à mettre en place

Le volume de matériaux drainant à mettre en œuvre est obtenu en multipliant par 3 le volume utile nécessaire. Sur la base de la coupe de principe présentée ci-après, indiquer les dimensions de votre ouvrage avec pour base une d'emprise au sol de 20m² :

Longueur	Largeur	Epaisseur de matériaux	Profondeur totale de l'Ouvrage
m	m	m	m

SARTHE HABITAT

LE BREIL SUR MERIZE - Lotissement des Pins

Principe de gestion des eaux pluviales à la parcelle

Ech. 1/50è (format A4) - Juillet 2024

