

# **REGLEMENT**

**PA10**

**Département de la SARTHE  
Commune d'YVRE-L'EVÊQUE**

**Lotissement « Les Petites Brosses »  
Section AY n°53**

## Table des matières

<b>I. Dispositions générales .....</b>	<b>3</b>
Article 1 : Objet du règlement.....	3
Article 2 : Champ d'application territorial.....	3
Article 3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation du sol. ....	3
<b>II. Nature de l'occupation et de l'utilisation des sols .....</b>	<b>3</b>
Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés.....	3
Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits.....	3
<b>III. Conditions d'occupation du sol.....</b>	<b>3</b>
Article 1 : Accès et voirie .....	3
Article 2 : Réseaux divers.....	3
Article 3 : Gestion intégrée des eaux pluviales .....	4
Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques .....	4
Article 5 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives .....	4
Article 6 : Implantation des constructions sur une même propriété .....	4
Article 7 : Hauteur des constructions.....	4
Article 8 : Aspect extérieur des constructions.....	4
Article 9 : Clôtures .....	4
Article 10 : Aires de stationnement.....	4
Article 11 : Les espaces libres et plantation .....	4
<b>IV. Surface d'espaces non imperméabilisés .....</b>	<b>5</b>
<b>V. Bornage et superficie des lots.....</b>	<b>5</b>
<b>VI. ANNEXE Notice hydraulique .....</b>	<b>7</b>

## I. DISPOSITIONS GENERALES

### Article 1 : Objet du règlement

Le présent règlement fixe les règles particulières et servitudes d'intérêt général applicables en matière d'occupation ou d'utilisation des sols à l'intérieur du lotissement.

Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Avant la signature de l'acte authentique, chaque acquéreur aura pris connaissance de la notice de présentation, du règlement, du cahier des charges s'il existe, et du programme des travaux.

### Article 2 : Champ d'application territorial

Le présent règlement s'applique au lotissement situé 37, chemin des Petites Brosses sur la commune d'YVRE L'EVÊQUE, cadastré section AY n°53, pour une superficie aménagée d'environ 64a 04ca.

### Article 3 : Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation et l'utilisation du sol.

Le lotissement est situé sur la commune d'YVRE-L'EVÊQUE, pourvue du PLUi Le Mans Métropole.

Le terrain est classé en zone U mixte 3 du PLUi.

Les prescriptions du présent règlement s'appliquent concurremment avec les règles du PLUi.

En chaque matière, la prescription la plus restrictive prévaut.

## II. NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

### Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés

Se référer au document d'urbanisme en vigueur à la date de dépôt

### Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits

Se référer au document d'urbanisme en vigueur à la date de dépôt

## III. CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

### Article 1 : Accès et voirie

L'ensemble du projet est actuellement desservi par le Chemin des Petites Brosses sur la commune d'YVRE-L'EVÊQUE. L'accès s'effectuera par le Sud-Est de la propriété, par une entrée à aménager.

### Article 2 : Réseaux divers

L'acquéreur devra se raccorder aux différents réseaux existants situés à l'intérieur de son lot.

### **Article 3 : Gestion intégrée des eaux pluviales**

La totalité des eaux interceptées sur les lots devra être gérée par infiltration sur chaque lot par un ouvrage spécifique. Se référer au chapitre « **5.1 : Règles de gestion des eaux pluviales sur les lots 1 à 4** » de la notice hydraulique présente en annexe du présent règlement.

### **Article 4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

En application de l'article R.151-21 du Code de l'urbanisme, le plan de composition définit les zones d'implantation des constructions.

L'implantation des constructions se fera à une distance de 2 m minimum par rapport à la voirie du lotissement.

### **Article 5 : Implantations des constructions par rapport aux limites séparatives**

L'implantation se fera à une distance de 2m minimum par rapport aux limites séparatives.

### **Article 6 : Implantation des constructions sur une même propriété**

Se référer au document d'urbanisme en vigueur à la date de dépôt

### **Article 7 : Hauteur des constructions**

Se référer au document d'urbanisme en vigueur à la date de dépôt

### **Article 8 : Aspect extérieur des constructions**

Les toitures à 4 pans sont interdites.

Les enduits seront de préférence de tons clairs, cependant le blanc pur est interdit.

### **Article 9 : Clôtures**

Les clôtures donnant sur la voirie seront limitées à une hauteur de 1.53m. elles devront être en panneaux rigides ajourés et éventuellement doublée d'une haie.

Dans le cas où les acquéreurs ne clôtureraient pas leur lot, ils devront obligatoirement faire un ouvrage maçonné ou en bois pour protéger les coffrets de raccordement et la boîte à lettres.

### **Article 10 : Aires de stationnement**

Se référer au document d'urbanisme en vigueur à la date de dépôt

### **Article 11 : Les espaces libres et plantation**

La haie plantée par l'aménageur sur les lots 1, 2 et 3 en remplacement de la haie de thuyas, sera conservée et entretenue par les propriétaires des lots. La haie nouvelle sera composée, au choix, parmi les essences recommandées dans l'OAP Composition urbaine du PLU communautaire de Le Mans Métropole, à savoir :

#### Essences arbustives :

- Aubépine (*Crataegus monogyna*) ;
- Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*) ;
- Églantier (*Rosa canina*) ;
- Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*) ;
- Noisetier (*Corylus avellana*) ;
- Sureau noir (*Sambucus nigra*) ;
- Troène d'Europe (*Ligustrum vulgare*) ;
- Viorne obier (*Viburnum opulus*) .

#### Essences arborées :

- Charme commun (*Carpinus betulus*) ;
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*) ;
- Érable champêtre (*Acer campestris*) ;
- Frêne commun (*Fraxinus excelsior*).

#### IV. SURFACE D'ESPACES NON IMPERMEABILISES

Selon le « Plan du coefficient nature » le coefficient de biotope applicable sur l'emprise du projet est de 0.5.

<b>Sterrain (m<sup>2</sup>)</b>	4602		
<b>Cb</b>	0,5		
<b>Smini_ni (m<sup>2</sup>)</b>	2301		
	<b>superficie (m<sup>2</sup>)</b>	<b>pondération</b>	
<b>Voirie semi-perméable</b>	433	0,5	
<b>total (m<sup>2</sup>)</b>	217		
<b>Sni (m<sup>2</sup>)</b>	4386		
<b>Si (m<sup>2</sup>)</b>	<b>2085</b>		
<b>Sterrain</b>	Superficie du terrain à aménager		
<b>Cb</b>	coefficient biotope		
<b>Smini_ni</b>	Surface minimum d'espaces non imperméabilisés		
<b>Sni</b>	Superficie non imperméabilisée		
<b>Si</b>	Superficie imperméabilisable		

Ainsi, le projet dispose de 2085m<sup>2</sup> de superficie imperméabilisable.

Lots	Superficie (m <sup>2</sup> )	Superficie de plancher (m <sup>2</sup> )
1	992	300
2	846	300
3	881	300
4	924	300
<b>Total</b>	<b>3643</b>	<b>1200</b>

#### V. BORNAGE ET SUPERFICIE DES LOTS

La superficie réelle est celle indiquée sur le plan de lot. Les contenances portées sur les plans joints au permis d'aménager sont susceptibles de variations mineures, consécutives aux travaux de bornage des lots.

Avant la vente, l'acquéreur pourra s'il le souhaite, vérifier la présence des bornes en limite de son lot. Après la vente, aucune réclamation ne pourra être faite. Chaque acquéreur sera responsable de la disparition de ses bornes et devra les faire remettre par un géomètre-expert, à ses frais.

## VI. ANNEXE NOTICE HYDRAULIQUE

# FONCIER AMENAGEMENT

Notice hydraulique

## Construction d'un quartier d'habitation au chemin des petites Broses à Yvré-l'Evêque (72)

<b>Intitulé du rapport :</b>	Notice hydraulique Construction d'un quartier d'habitation au chemin des petites Broses à Yvré-l'Evêque (72)
<b>N° de contrat :</b>	AT22-087
<b>Version :</b>	02
<b>Date :</b>	18/06/2024

### Maître d'ouvrage

**FONCIER AMENAGEMENT**  
3 rue René Hatet – Apt n°2  
72 000 LE MANS  
**Contact :** Anthony DROUIN

### Maître d'oeuvre

**GUILLERMINET Géomètres Experts**  
7 rue de Belle-Ile  
72 190 COULAINES  
**Contact :** Elina BRO - [geometre@guillerminetexpert.fr](mailto:geometre@guillerminetexpert.fr)

### Mandataire de la Notice hydraulique



**FLOW-concept**  
42, rue André Frey  
37 000 TOURS  
**Contact :** Pierre FRÉTIGNÉ – [p.fretigne@flow-concept.fr](mailto:p.fretigne@flow-concept.fr)



## 1. Demandeur

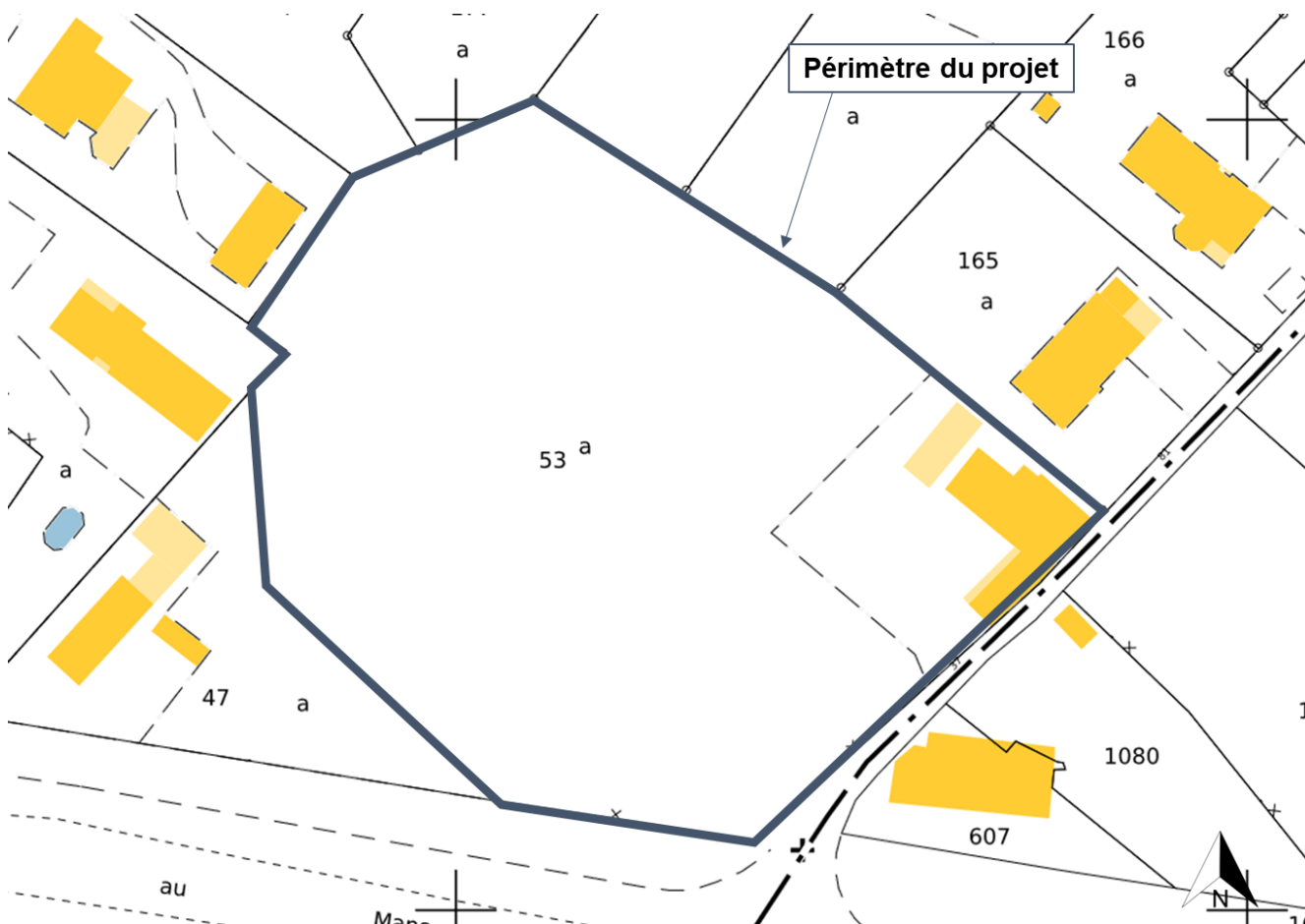
La société FONCIER AMENAGEMENT est maître d'ouvrage du projet.

## 2. Emplacement du projet

Tableau 1 : Parcelles cadastrales concernées par le projet (source : cadastre.gouv.fr)

Commune	Préfixe	Section	Numéro de parcelle	Surface (m <sup>2</sup> )
YVRE L'EVEQUE	0	AY	53	6 378
<b>TOTAL</b>				<b>6 378</b>

\* La superficie donnée par le cadastre est de 6 404 m<sup>2</sup>. La superficie réelle évaluée sur la base des levés topographiques réalisés est de 6 378 m<sup>2</sup>. Cette dernière valeur est retenue.



## 3. Synthèse des contraintes et sensibilités associées au site

<b>Topographie ::</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Déclivité d'environ 3 % orientée vers le sud.</li></ul>
<b>Occupation du sol :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Site actuellement occupé par une maison d'habitation, ses dépendances et son jardin.</li><li>● Présence de la RD314 au sud en surélévation par rapport au point bas du site.</li></ul>
<b>Sol :</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>● Perméabilité</li></ul>

	<p>Perméabilité superficielle mesurée par 2 essais à l'anneau avec une valeur comprise entre 46.8 et 115.2 mm/h.</p> <p>Perméabilité mesurée à environ 1.5 m/tn par 2 essais Matsuo avec une valeur comprise entre 53.3 et 61.2 mm/h.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Exposition faible à moyenne au retrait gonflement des argiles.</li> </ul> <p>L'étude géotechnique précisera la sensibilité des sols à l'eau et les mesures pour la protection des ouvrages.</p>
<b>Eau souterraine :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Zone non-sujette aux débordements de nappe ou inondations de cave. Niveau piézométrique non connu.</li> <li>● Non compris dans un périmètre de protection de captage AEP.</li> </ul>
<b>Eaux superficielles :</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>● Bassin versant d'apport :</li> </ul> <p>De par la topographie locale, le projet intercepte les ruissellements issus des fonds de jardin au nord. Les constructions voisines sont raccordées au réseau public d'assainissement pluvial sous le chemin des Petites Brosses et le chemin de la Fabrique.</p> <p>La part d'eau ruisselée est fortement limitée vu la bonne perméabilité superficielle du sol.</p> <p>Ainsi, seule les surfaces associées au projet sont prises en compte dans le dimensionnement des ouvrages pluviaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Devenir des eaux pluviales :</li> </ul> <p>Seules les eaux atteignant la maison d'habitation existantes sont rejetées au réseau d'assainissement pluvial sous le Chemin des Petites Brosses.</p> <p>Les eaux pluviales interceptées sur le reste du terrain rejoignent la nappe par infiltration.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>● Non compris en zone inondable.</li> </ul>

#### 4. Règles applicables à la gestion des eaux pluviales

Le projet est compris en

<b>Règlement d'urbanisme en vigueur :</b>	<p>Zone U MIXTE 3 du PLUi de Le Mans Métropole dont la dernière procédure a été approuvée le 29 septembre 2022.</p> <p>OAP Composition Urbaine</p>
<b>Extraits des prescriptions applicables à la gestion des eaux pluviales :</b>	<p><u>Objectifs / Enjeux</u></p> <p>La gestion « in situ » des eaux pluviales, également dite « gestion à la source » ou « gestion intégrée », a pour objectif de maîtriser localement le ruissellement pour éviter de le reporter en aval, et réduire les coûts de transport et de traitement.</p> <p>Cette gestion peut être mise en œuvre à l'échelle de la parcelle, ou mutualisée sur les espaces communs d'une opération avec dans ce cas un soin particulier apporté à l'intégration paysagère.</p> <p><u>Orientations</u></p> <p>Le projet devra rechercher l'infiltration ou la déconnexion totale des eaux pluviales des réseaux d'assainissement lorsque la perméabilité des sols le permet.</p> <p>La gestion intégrée des eaux pluviales sur le territoire de Le Mans Métropole répond à des objectifs de résultats fixés pour différentes typologies de pluies.</p> <p><b>Le présent projet doit viser l'infiltration totale de la pluie 45 mm en 36 mn.</b></p>

## 5. Règlement de gestion des eaux pluviales – Maîtrise quantitative et qualitative du ruissellement

On distingue :

- les règles de gestion des eaux pluviales imposables aux lots 1 à 4 ;
- les règles de gestion des eaux pluviales sur les espaces communs ;
- le cas particulier du lot conservé par M. et Mme. COULBAULT.

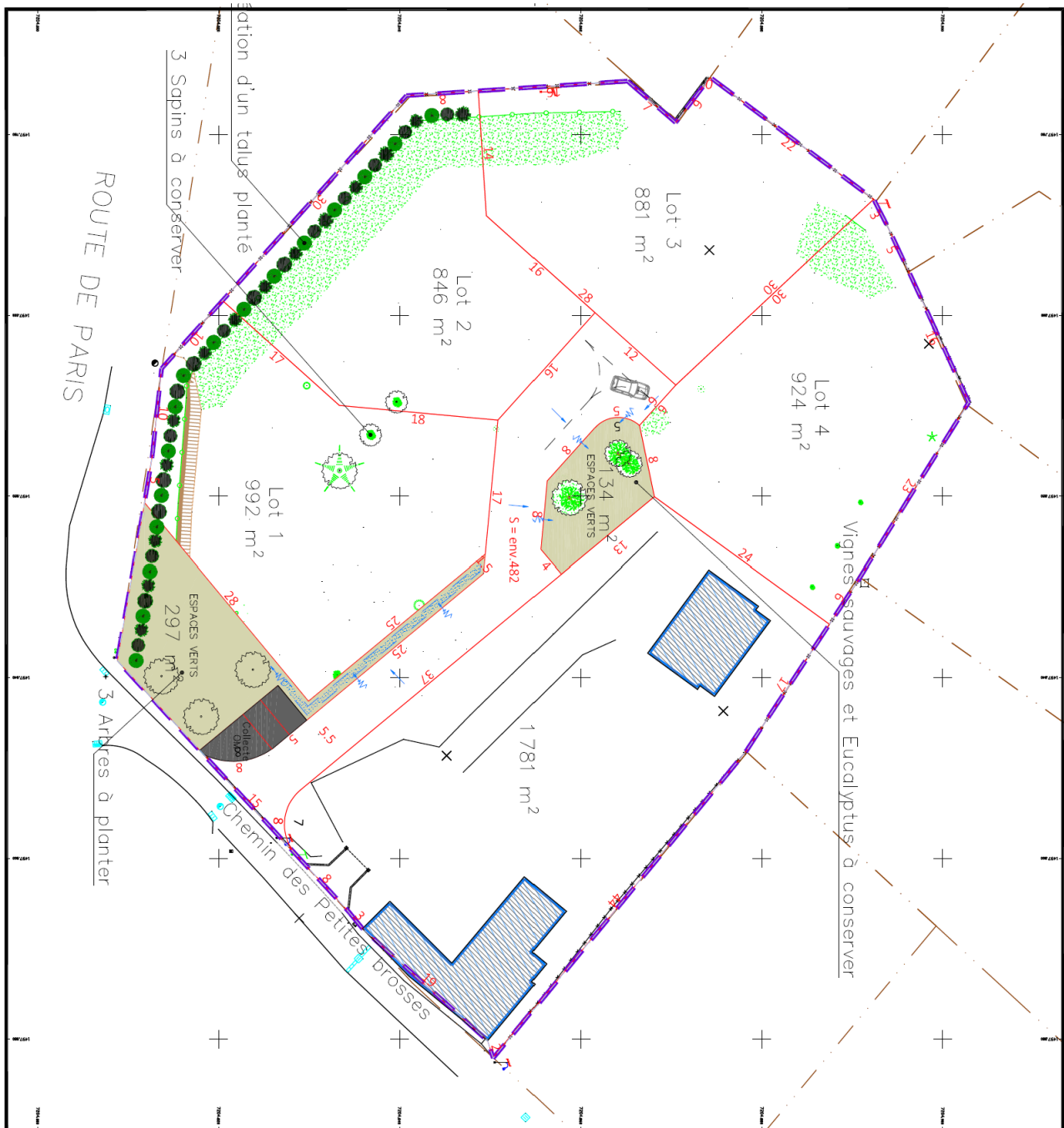


Figure 2 : Plan de projet (source : cabinet Guillerminet)

## 5.1 Règles de gestion des eaux pluviales sur les lots 1 à 4

La totalité des eaux interceptées sur les lots devra être gérée par infiltration sur chaque lot par un ouvrage spécifique.

### 0 Dimensions des ouvrages

**Un volume de stockage minimal de 45 l/m<sup>2</sup> imperméabilisé sera installé pour l'infiltration sur chaque lot.**

$$\text{Volume de stockage minimum (m}^3\text{)} = \text{Surface imperméabilisée (m}^2\text{)} \times 0.045$$

**Une emprise minimale de 0.1 m<sup>2</sup>/m<sup>2</sup> imperméabilisé est prescrite pour les ouvrages de stockage.**

$$\text{Emprise minimale (m}^2\text{)} = \text{Surface imperméabilisée (m}^2\text{)} \times 0.10$$

A titre d'exemple, une surface imperméable de 250 m<sup>2</sup> (toiture, voirie, annexes, etc.) s'accompagne d'un stockage de 11.25 m<sup>3</sup> (250 m<sup>2</sup> x 45/1000) avec une emprise d'ouvrage de 25 m<sup>2</sup> (250 m<sup>2</sup> x 0.1).

Les dimensions des ouvrages sont données pour une durée de vidange maximale de 19 heures.

### 0 Mise en œuvre des ouvrages

Au libre choix de l'acquéreur, l'ouvrage pourra prendre plusieurs formes : noue ou fossé à ciel ouvert, tranchée drainante, sous-fondation drainante, cuves ou alvéoles, etc. Dans tous les cas, l'ouvrage ne devra pas être étanche et sera peu profond (< 1 m/tn). Ainsi, la réalisation de puisards ou puits d'infiltration est interdite.

Les dimensions de l'ouvrage devront permettre le stockage du volume minimal correspondant en tenant compte de la porosité des matériaux et de la topographie.

La conception des ouvrages devra anticiper les débordements en orientant les eaux vers les zones non construites de telle sorte à ne pas générer de problématique d'inondation sur les secteurs en aval.

Si l'ouvrage est constitué d'un massif en graves (tranchée ou sous-fondation drainante par exemple), il devra disposer d'un regard de décantation amont pour le traitement des particules en suspension et d'un réseau de drains assurant la bonne répartition des eaux dans la structure. Le massif de graves sera contenu dans un géotextile perméable pour empêcher les matériaux fins de pénétrer dans celle-ci. Les matériaux utilisés seront inertes pour éviter la percolation de contaminants (pas de pneus usagés recyclés, etc.).

Pour les ouvrages implantés sous voirie ou zone circulable, l'acquéreur devra respecter les hauteurs minimales de couverture pour garantir la résistance à la compression.

L'ouvrage devra respecter les préconisations de l'étude géotechnique notamment quant au recul des ouvrages d'infiltration aux constructions et infrastructures.

Enfin, l'acquéreur devra veiller au respect des règles techniques en la matière notamment des documents techniques unifiés (DTU), du plan local d'urbanisme de Le Mans Métropole et du Memento technique 2017 de l'ASTEE.

### 0 Propositions d'ouvrage

Le recours à des ouvrages superficiels du type noue reste à privilégier puisque de conception plus simple et plus économique. Ces ouvrages seront implantés en aval hydraulique des zones construites. Les écoulements y seront orientés gravitairement.

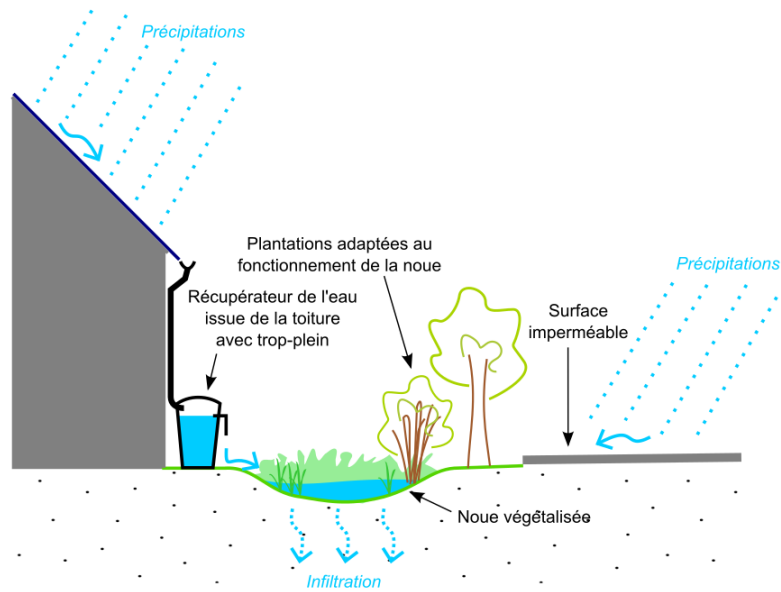
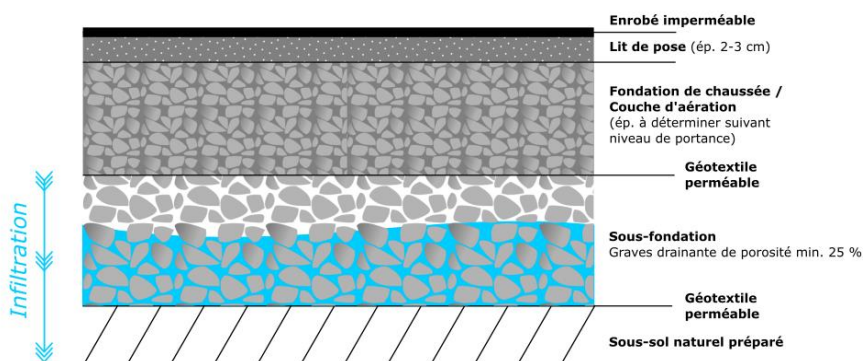


Figure 3 : Coupe de principe d'une noue infiltrante (source : FLOW-concept)

Une autre possibilité est de profiter de l'emprise de la voie d'accès à chaque lot pour la gestion des eaux pluviales. L'eau de pluie interceptée par les surfaces imperméables (toitures, abris, voirie, etc.) est évacuée vers la voie d'accès équipée d'un ou plusieurs puits d'injection. Ce puits assure l'injection de l'eau collectée dans la sous-fondation drainante pour y être infiltrée. Le puits d'injection dispose d'un trop-plein assurant l'évacuation des eaux vers le réseau d'assainissement pluvial.

#### CONSTITUTION DE LA STRUCTURE RESERVOIR



#### COUPE DE PRINCIPE DU SYSTEME DE COLLECTE

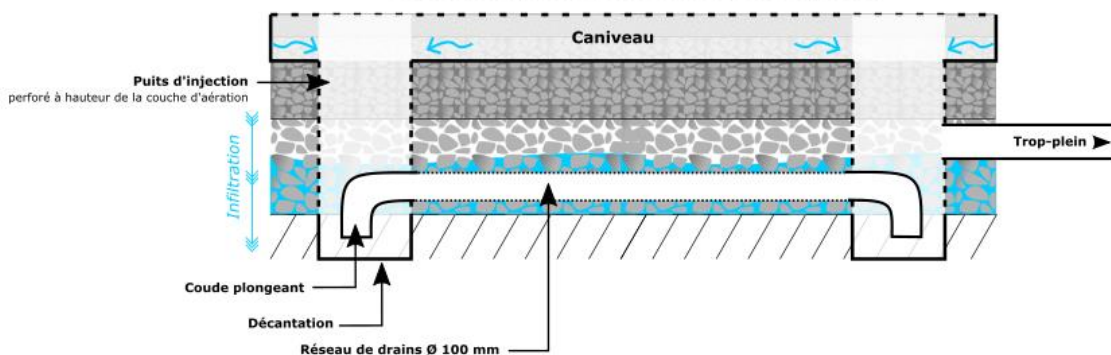


Figure 4 : Coupe de principe d'une chaussée réservoir (source : FLOW-concept)

On peut également envisager avoir recours à un revêtement perméable à l'emplacement de la voie d'accès du type béton ou enrobé drainant.

## 0 Mesures d'accompagnement

### 0 Respect des prescriptions géotechniques

Le projet devra se conformer aux recommandations de l'étude géotechnique.

A ce titre, l'étude géotechnique pourra imposer une distance minimale entre les ouvrages d'infiltration et les constructions ou infrastructures voisines (notamment celles positionnées en aval).

### 0 Surélévation du niveau de plancher des constructions

Au regard de la topographie assez marquée sur le site, et des phénomènes de ruissellement superficiel qui peuvent être associés, il est recommandé de légèrement surélever (minimum de 10 cm) le plancher du rez-de-chaussée des constructions afin de conserver une revanche vis-à-vis du terrain naturel.

## 0 Récupération de l'eau de pluie

Les acquéreurs sont encouragés à récupérer les eaux de toitures pour les usages qui ne nécessitent pas l'eau potable, sans que cela n'impacte les règles prescrites ci-avant.

Le choix et le dimensionnement du réservoir doivent avant tout tenir compte des besoins en eau associés à l'usage escompté.

Tableau 2 : Ordres de grandeurs des besoins d'eau associés à différents usages

Besoin	Capacité du réservoir
Pour arroser un jardin < 50 m <sup>2</sup> seulement	150 à 500 litres
Arroser un jardin < 100 m <sup>2</sup>	500 à 1500 litres
Arroser un jardin > 100 m <sup>2</sup> et laver une voiture	1500 à 3000 litres
Arroser un jardin, laver une voiture, remplir un bassin	3000 à 5000 litres
Arroser le jardin et utiliser l'eau dans la maison (WC...)	6000 à 9000 litres

Les règles suivantes sont à respecter lors de la conception du dispositif de récupération d'eau pour un usage extérieur :

- Prévenir la prolifération de nuisibles avec des grilles anti-moustiques à l'emplacement de chaque point d'alimentation et d'évacuation du stockage.
- Garantir la sécurité des usagers (stabilité du réservoir lorsqu'il est aérien, réservoir fermé, etc.).
- Equiper le dispositif d'un trop-plein : le réservoir doit être équipé d'un trop-plein d'évacuation des eaux excédentaires. Le trop-plein sera dirigé vers le dispositif d'infiltration pour éviter tout rejet au réseau.

Dans le cas d'un usage domestique en intérieur (chasses d'eau, lavage de sols), des règles techniques et des obligations sont à respecter notamment l'interdiction de tout raccordement du réseau d'eau de pluie avec le réseau d'eau potable ou encore l'installation d'un dispositif de comptage du volume d'eau. Ces règles et obligations sont données par l'arrêté ministériel du 21 août 2008.

## 5.2 Règles de gestion des eaux pluviales sur les espaces communs

Les espaces communs se décomposent de la manière suivante :

Tableau 3 : Répartition des surfaces de pleine terre

Occupation du sol	Surface (m <sup>2</sup> )
Voirie d'accès	482
Aire de présentation des déchets	23
Pleine terre	431
Surface totale (m <sup>2</sup> )	936

La totalité des eaux interceptées sur les espaces communs sera gérée par infiltration sur ces derniers.

### 0 Espaces en pleine terre

Les surfaces en pleine terre seront végétalisées et plantées afin de permettre une intégration paysagère et de favoriser l'infiltration des eaux interceptées. Ces espaces seront constitués en creux de telle sorte à conserver et infiltrer sur place les eaux pluviales interceptées (pas de ruissellement vers les surfaces voisines).

### 0 Revêtements de la voirie

La voirie et l'aire de présentation des déchets seront planes, constituées en graves. Ce revêtement autorisera partiellement la percolation des eaux de pluie interceptée vers le sous-sol naturel.

### 0 Noue d'infiltration

La voirie s'accompagnera de la création d'une noue d'infiltration implantée en aval hydraulique et débouchant sur l'espace vert en pleine terre au sud. Cette noue sera constituée en creux de telle sorte à conserver et infiltrer sur place les eaux pluviales interceptées. Elle recueillera gravitairement les eaux résiduelles non infiltrées sur la voirie (bordures arasées ou joints libres).

La noue aura un volume de stockage utile d'au minimum 17 m<sup>3</sup> avec une surface en fond d'au minimum 30 m<sup>2</sup>.

La noue ne devra pas être étanche et sera peu profonde. Elle seraensemencée et végétalisée afin de favoriser l'infiltration et l'évapotranspiration des eaux pluviales. La sélection et l'implantation des végétaux seront adaptés aux spécificités du fonctionnement du bassin (résistance à la submersion temporaire et à l'engorgement des sols).

La noue présentera un point bas au sud à l'emplacement du lot bassin. Lors de pluies exceptionnelles, les eaux excédentaires s'écouleront gravitairement par ce point bas en direction des espaces verts voisins.

## 5.3 Cas particulier du lot conservé par M. et Mme. COULBAULT

Aucune modification ne sera apporté à l'emplacement du lot de M. et Mme. COULBAULT. En ce sens, aucune modification ne sera apportée au système d'assainissement pluvial existant.