

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE NEUVILLE SUR SARTHE

LA GIRONDE

Règlement Ecrit

PA 10-1

FONCIER
AMÉNAGEMENT



TITRE I -DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

Le présent règlement s'applique pour tous les lots à l'exception du Macrolot A.

TITRE II – DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, supplémentaires à celle du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUSMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur

ARTICLE 3 – VOIRIE ET ACCES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement.

Les accès aux lots sont figés pour certains lots conformément au règlement graphique.

Les accès aux lots auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 5.0 mètres de profondeur sauf pour les lots 31 et 32 (servitude réciproque entre les lots 31 et 32)

Ordures ménagères :

Conformément avec le mode de collecte des déchets en vigueur sur la commune, chaque acquéreur devra déposer ses déchets le long de la voie interne.

Les bacs et/ou sacs des ordures ménagères devront être déposés uniquement pour les jours de collecte et faire l'objet d'un remisage à domicile après chaque vidage.

Pour les lots 6 à 11 et le macrolot A, les ordures ménagères seront déposées sur les deux aires de répurgation prévues à cet effet. Les bacs des ordures ménagères devront faire l'objet d'un remisage à domicile après chaque vidage.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Eaux pluviales :

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltrations individuels. Ce système sera conforme aux prescriptions indiquées au dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau, déposé en parallèle du permis d'aménager :

Les dimensions d'un lit d'infiltration dépendront de la surface imperméabilisée des lots. Les calculs suivants sont donnés à titre d'exemple pour permettre aux propriétaires des parcelles de dimensionner leur ouvrage.

On prendra comme hypothèse, une surface imperméabilisée (toiture, parking...) de 184 m² (pour un lot de 400 m²). Les propriétaires devront faire un produit en croix pour déterminer le volume du lit d'infiltration à avoir.

Comme par exemple, la surface imperméable du terrain est de 200 m² :
 Volume du lit d'infiltration à avoir = (200 x 6.20)/184

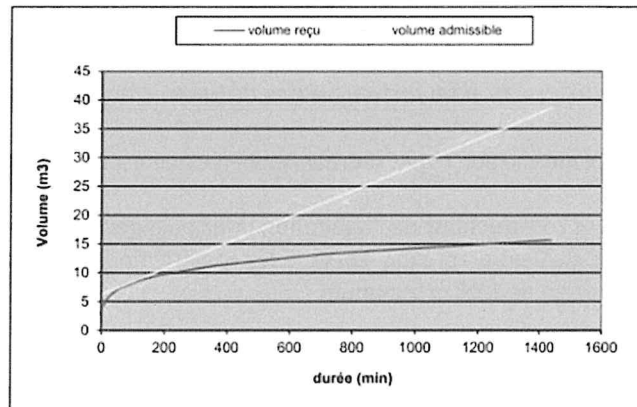
Les caractéristiques du puits d'infiltration seront déterminées d'une surface active de 184 m².

Surface imperméable (m²) 184
 Coefficient d'infiltration (l/h/ m²) 30
 Longueur du lit (m) 10
 Largeur du lit (m) 3.5
 Hauteur du lit (m) 0,50
 Porosité (gravier 20/80) 0,35
 Volume du lit d'infiltration (m³) 6.20

Il est prévu un trop-plein vers un réseau public commun
 Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot.

Calcul d'un lit d'infiltration par parcelle

- Surface imperméable	m ²	184
- coefficient d'infiltration	l/h/m ²	30
- longueur	m	10,0
- largeur	m	3,5
- hauteur	m	0,50
- porosité des matériaux		0,35
- volume de stockage	m ³	6,20
- débit d'infiltration	m ³ /h	1,4



Durée (min)	6	15	30	45	60	120	180	360	720	1440
Pluie de retour 100 ans (mm)	22,9	28,5	33,6	37,1	39,7	46,9	51,7	61,1	72,1	85,2
Volume d'eau reçu	4,21	5,24	6,18	6,83	7,30	8,63	9,51	11,24	13,27	15,68
Volume admissible	6,33	6,53	6,87	7,21	7,55	8,90	10,25	14,30	22,40	38,60

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Une seule habitation est autorisée par lot, l'union de deux lots est autorisée. Uniquement 6 unions de deux lots seront possibles sur la totalité du lotissement.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

Les constructions privilégieront une conception et une consommation d'énergie, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié. L'implantation des constructions devra rechercher l'orientation la plus favorable possible en termes d'ensoleillement.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Les constructions de l'habitation principale devront être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique. Lorsque les constructions ne sont pas implantées en limite de lot, elles devront avoir un retrait de 1.00 m minimum.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété par le tableau annexé au présent règlement écrit.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS – PROTECTION DES ELEMENTS DE PAYSAGE

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur.

Les haies monospécifiques, les lauriers palme, thuyas et cyprès sont à proscrire.

Clôtures en limite de voie publique :

Les clôtures réalisées en limite de voirie devront respecter une hauteur maximale de 1.50 mètre.

Clôture :

Au droit des voies ouvertes à la circulation automobile et des espaces communs, les acquéreurs peuvent se clore de la façon suivante :

- La construction de mur bahut ou de clôtures en plaques de béton préfabriqué est interdite.
- Une haie constituée d'essences variées et locales, à caractère champêtre ou floral, de hauteur maximum 1.80 mètres, devra être mise en place.

Clôture en limite séparative :

Les clôtures réalisées en limite séparative devront respecter une hauteur maximale de 1.80 m.

Les acquéreurs fourniront un plan des clôtures lors du dépôt du Permis de Construire ou du dépôt d'une Déclaration Préalable ultérieure.

Les annexes supérieures à 12 m² de surface au sol devront respecter les matières et couleurs de l'habitat principal.

Les annexes inférieures à 12 m² de surface au sol pourront être préfabriquées (bois, métal peint...).

ARTICLE 12 – REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

La zone d'implantation de l'accès au lot lorsqu'elle existe permettra du stationnement extérieur type parking du midi, cette zone pourra être recouverte (carport et/ou R+1 de l'habitation principale). Ces stationnements auront une largeur minimum de 6.0 mètres en façade sur 5.0 mètres de profondeur.

La pose de portail est autorisée à la condition que celui-ci soit à ouverture électrique et permette le stationnement de 2 véhicules sur ce stationnement (dit parking du midi)

ARTICLE 13 – REALISATION D'ESPACES LIBRES ET DE PLANTATIONS

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Chaque acquéreur devra veiller au maintien et à l'entretien des arbres et des haies existants sur sa parcelle. En cas de suppression, il devra le remplacer par une plantation équivalente.

ARTICLE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ARTICLE 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Conforme aux règles d'urbanisme en vigueur et complété comme suit :

Afin de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation, stipulant qu'un moins 70% des constructions devront être orientées Nord-Sud, les habitations principales des lots 5 à 19, du lot n°34 et les logements du macrolot A devront être orientées Nord-Sud.

Fait à LE MANS, le 20 Janvier 2023

Modifié le 24 Juillet 2024

ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER et EMPRISE AU SOL MAXIMALE

N° lot	Surface Plancher (m ²)	Emprise au Sol maximum (m ²)
1	200	200
2	200	200
3	190	190
4	270	270
5	200	200
6	190	190
7	190	190
8	200	200
9	200	200
10	200	200
11	200	200
12	200	200
13	200	200
14	200	200
15	200	200
16	200	200
17	200	200
18	200	200
19	200	200
20	200	200
21	200	200
22	190	190
23	200	200
24	190	190
25	190	190
26	190	190
27	200	200
28	200	200
29	200	200
30	200	200
31	400	400
32	400	400
33	40	40
34	150	150
Macrolot A	550	550
TOTAL	7350	7350