



NOTE D'INFORMATIONS GENERALES
Lotissement La Métairie II _ LA GUIERCHE

Description physique du terrain

L'emprise opérationnelle du projet de la présente demande de Permis d'Aménager est délimitée :

- Au Nord-Ouest par la Zone Artisanale des Vignes, desservie par une emprise privée de la commune.
- Au Nord par le complexe sportif, espace ouvert, et parcelle privée de la commune
- A l'Est et au Sud par des logements récent à usage d'habitation issue d'opérations de lotissement, dont un espace tampon paysager, qui s'appuie sur des terrains avec présence d'hydromorphie, et qui souligne la frange avec le périmètre de la présente demande de Permis d'Aménager.
- A l'Ouest et au Sud-Ouest par des logements à usage d'habitation, issue du bourg ancien, dont la frange avec le périmètre de la présente demande de Permis d'Aménager est marquée par une forte présence végétale.

METAIRIE 2 : Lotissement SH

Métairie 1 : lotissement KERLAN IMMOBILIER qui est terminé depuis plusieurs années



Situation du projet / localisation / adresse

Le projet METAIRIE II prévoit la création d'un îlot pour l'accueil de 7 logements locatifs SH et 19 lots libre choix de constructeur

Végétation

Le boisement situé dans l'angle Sud-Est sera conservé, nettoyé et complété.

25 arbres déjà bien développés ont été dénombrés dans ce boisement, majoritairement des bouleaux puis des chênes, des frênes, des noyers. On note aussi la présence d'un pêcher, d'un acacia, d'un prunelier... Les deux conifères présents sont prévus d'être supprimés car dénotent dans la palette végétale présente.

Un noyer isolé le long de la limite Ouest sera conservé : Noyer du bicentenaire de la révolution.

La parcelle OB 277, accueille les chèvres de la commune et leur abri. Leur présence est maintenue au sein de l'opération avec une adaptation de l'emprise accessible aux chèvres : emprise du bassin et arrière du Macrolot A. La haie qui délimite le sud de cette parcelle est conservée. Elle accompagnera le futur cheminement piéton. Le frêne situé dans la haie sera conservé et mené en têtard.

Les 3 chênes situés en bordures de la zone humide seront conservés. La parcelle présente ainsi 30 arbres conservés.

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

- Ordures ménagères : aux portes à portes pour les logements individuels.
Jours de ramassage : le lundi (sortir le bac la veille)
 - Tri sélectif : une collecte toutes les deux semaines : le lundi (sortir le bac la veille)
 - Déchetteries : La Communauté de Communes Maine Cœur de Sarthe possède deux déchetteries basées à Neuville-sur-Sarthe et Montbizot
 - Eau potable : VEOLIA – Agence de Sargé Les Le Mans – 9 rue des Frênes 72190 SARGE-LES-LE-MANS (Téléphone client : 0 969 323 529)
 - Gaz : sans objet
 - Espaces verts : seront rétrocédés à la collectivité pour entretien après fin de mission de l'entreprise.
- Pas d'association syndicale**

Caution pour dégradation de la voirie, branchements :

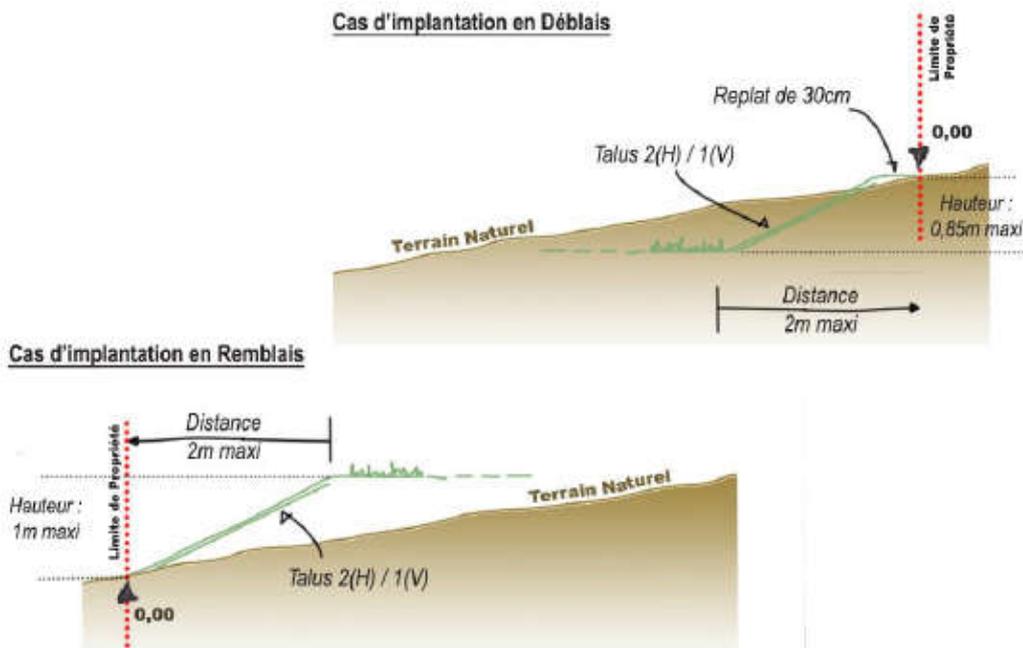
Il conviendra de demander **une caution de 1 000 €** aux acquéreurs lors de la vente des lots, en cas de dégradation de la voirie, branchements, espaces verts,

Caution restituée quand :

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

Gestion du nivellement avec la topographie du site :

Conformément au plan de règlement graphique, sur la bande de 2m de large signalée au plan, le rattrapage des niveaux devra se réaliser avec un talus présentant une pente maximum de 2(H) pour 1(V) dans une limite de 1m maximum de différence de niveau avec le terrain situé en limite de propriété. Le talus généré sera préférentiellement planté. La clôture si elle existe sera implantée en pied de talus.



Si un mur faisant office de soutènement est implanté en limite de propriété (possible Macrolot A, lot 3 et 4), le remblai peut venir s'appuyer directement sur le mur. La hauteur du mur est limitée à 1,00m. Il peut être doublé d'une clôture limitée à 1,20m de haut.

Clôtures et haies :

Voir pages 7 à 9 du règlement de lotissement + plan an annexe du règlement.
Voir pages 11 à 13 pour les essences de végétaux

Regards Eaux Usées et Eaux Pluviales :

Chaque parcelle dispose d'un regard Eaux Usées et d'un regard Eaux Pluviales.
Ils seront livrés dans un premier avec un couvercle plastique.
Lors de la voirie définitive un couvercle fonte pour chaque branchement sera fourni

Echéancier prévisionnel de réalisation

Le projet porte sur l'aménagement de 19 parcelles à bâtir, libre choix de constructeur et 1 ilot pour 7 logements locatifs réalisé en 1 seule tranche en 2 phases.

- Démarrage voirie provisoire le 3 juillet 2024
- Obtention prévisionnelle du différé des travaux de finition : octobre 2024
- Dépôt de l'attestation d'achèvement et de conformité des travaux : octobre 2024
- Les espaces verts seront réalisés au fur et à mesure de l'avancement des travaux et suivant la saison.

*: sous réserve de tout imprévu

Instruction des demandes de Permis de Construire

Le service instructeur : PAYS DU MANS

Dépôt des demandes de PC :

Mairie de LA GUIERCHE

2 rue du Mans

72 380 LA GUIERCHE

02 43 27 61 23

Pour mémo :

Les demandes de PC ne sont pas acceptées tant que nous n'avons pas adressé l'attestation d'achèvement et de conformité des travaux (Dernier trimestre 2024) quand les travaux de voirie provisoire seront quasi terminés)

Etude de sols :

Argile aléa faible.

Fournir l'étude de sol réalisée par GINGER pour les travaux de voirie.

Cela permettra d'informer les acquéreurs (leurs constructeurs) sur la portance du terrain.

Il appartient aux constructeurs dans le cadre de leur CMI de faire faire une étude de sols et de chiffrer le montant des éventuelles fondations spéciales. C'est une clause du CMI.

Le notaire devra préciser dans son acte que l'acquéreur doit faire son affaire de l'étude de sols, c'est surtout au constructeur de le faire. C'est à rappeler aux acquéreurs lors de la signature du compromis de vente et également lors de la réservation

Calcul Taxe d'aménagement :

Le taux communal est de 5 %

Participation Assainissement Collectif (PAC) :

2 500 € en 2024

PLU LA GUIERCHE (zone 1AUh et Ub)

Plan zonage PLU

