

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE VERNEIL LE CHETIF

Rue Marcel Royer

PA 2 - Notice

1 Présentation du site dans son contexte

1.1 Localisation à l'échelle de la commune

Le présent permis d'aménager concerne les parcelles cadastrées section A n° 354, 358, 359, 781 et 782.

Elle se situe à l'Est de la zone urbanisée de la commune de VERNEIL LE CHETIF.



- Elles sont bordées :
 - Au Nord par une zone naturelle,
 - A l'Ouest et à l'Est par des habitations,
 - Au Sud par la Rue Marcel Royer.

1.2 Contexte réglementaire du site

Ce terrain se trouve en Zone Ub du Plan local d'urbanisme Intercommunal, ainsi qu'en Zone N sur la partie Nord.

1.3 Analyse du site

- **Topographie**

Le projet se trouve sur un terrain avec une légère pente allant du Sud vers le Nord du terrain.

- **Élément paysager et remarquable du site**

Il y a des haies existantes du côté Est du terrain, et la présence d'arbre remarquable.

- **Desserte**

Le projet sera desservi par la Rue Marcel Royer.

Rue Marcel Royer



3 Présentation du projet

3.1 Organisation et composition des aménagements nouveaux

Le projet s'inscrit dans une zone Ub et N.

Présentation du Projet :

La présente opération consiste à aménager les parcelles cadastrées section A n° 354, 358, 359, 781 et 782 pour une surface de 1378 m² environ. Le lotissement sera constitué de **2 lots s'harmonisant avec l'environnement local** et sera réalisé en **une tranche**. **Les lots auront des surfaces de 593 m² et 582 m² environ.** Une voie unique permettra de desservir l'ensemble des lots. La voirie aura une **emprise de 6 m** et fera l'objet d'un **traitement** parfaitement **adapté** aux usages qu'elle supportera.

Un **réseau d'eaux usées** sera créé pour la récupération **des eaux usées**.

Les **réseaux publics** (EDF, FT, Eau potable) se trouvent en **périphérie du projet** (cf PA3), sur la Rue Marcel Royer.



3.2 Traitement des voies et équipements publics.

Les caractéristiques de la voirie sont indiquées sur le profil en travers type.

3.3 Traitement des constructions, clôtures, végétations ou aménagements situés en limite de terrain

Le traitement se fera suivant les règles du PLUI en vigueur et de l'additif au règlement du PLUI.

3.4 Equipements à usage collectifs

Les ordures ménagères seront collectées aux abords de la Rue Marcel Royer.

3.5 Gestion des espaces communs

La voirie et les réseaux seront gérés par la commune de VERNEIL LE CHETIF.

3.6 Approvisionnement en énergies renouvelables et raccordement aux réseaux énergétiques locaux

La commune n'a actuellement aucun réseau énergétique local dans la commune.

Fait à MONTVAL SUR LOIR, le 24 Octobre 2025

Département de La Sarthe
Commune de Verneil le Chetif

Lotissement
"Rue Marcel Royer"

Projet de Lotissement

Complément

PA2

Maître d'ouvrage

Commune de
VERNEIL LE CHETIF
4 Rue Marcel Royer
72360 Verneil le Chétif
Tél.: 02.43.46.62.04

Architecte

1bis rue Gressat - BP 52
72202 LA FLECHE Cedex
Tél.: 02 43 480 680
Fax: 02-43.480.689
contact@cabinetloiseau.com

Ech: 1/500

Date: 19/11/2025

Référence:
13729-PA-KP/VV

Géomètre-Expert - Maître d'œuvre VPD

Cabinet LOISEAU - SELARI de Géomètres-Experts

1bis rue Gressat - BP 52
72202 LA FLECHE Cedex
Tél.: 02 43 480 680
Fax: 02-43.480.689
contact@cabinetloiseau.com

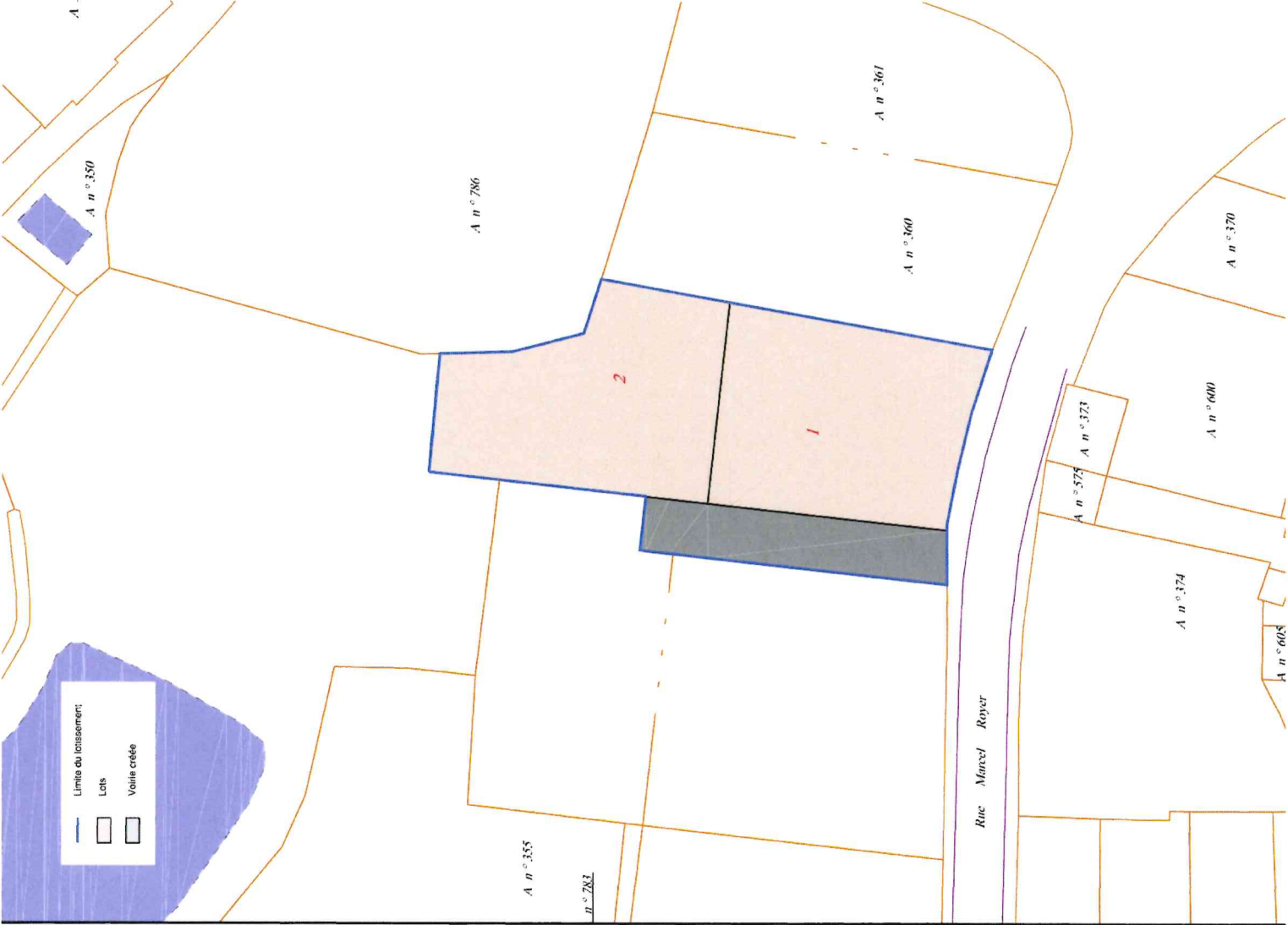
13 bis rue Jean Grémillon
72000 LE MANS
Tél.: 02.43.23.38.10

25 Avenue de Tours
72500 MONTVAL SUR LOIR
Tél.: 02.43.44.21.22

Date

Indice

Modifications



Département de La Sarthe
Commune de Verneil le Chétif

Lotissement
"Rue Marcel Royer"

PA 3

Emplacement des photos PA6 et PA7

PERMIS D'AMENAGER
Plan de l'Etat Actuel du terrain
et de ses abords

- Limite du lotissement
- Réseau AEP existant
- Réseau ENEDIS existant
- Réseau TELECOM existant
- Réseau EP existant
- Réseau EU existant

Maitre d'ouvrage

Commune de
VERNEIL LE CHETIF
4 Rue Marcel Royer
72360 Verneil le Chétif
Tél.: 02.43.46.62.04

Architecte

VERNEIL LE CHETIF
REÇU

12 DEC. 2025

RÉPONDU le :

Cabinet LOISEAU

GEOMETRE-EXPERT - Maître d'œuvre

25 Avenue de Tours
72500 MONTVAL SUR LOIR
Tél.: 02.43.44.21.22
contact@cabinelloiseau.com
www.cabinelloiseau.com



GEOMETRE - EXPERT
CONSEIL EN REALISATION GÉOMÉTRIQUE



Date: 24/10/2025

Référence:
13729-PA-KP/VV

Département de La Sarthe
Commune de Verneil le Chetif

VERNEIL LE CHETIF
REÇU
12 DEC. 2025
Lotissement
"Rue Marcel Royer"

RÉPONDU le

Projet de Lotissement

Plan de composition

PA4

Maître d'ouvrage
Commune de
VERNEIL LE CHETIF
4 Rue Marcel Royer
72360 Verneil le Chetif
Tél.: 02.43.46.62.04

Architecte

Ech: 1/500

Date: 24/10/2025

Référence:
13729-PA-KP/VV

Géomètre-Expert - Maître d'oeuvre VRD
Cabinet LOISEAU - SELARL de Géomètres-Experts
1bis rue Gresset - BP 52
72202 LA FLECHE Cedex
Tél.: 02.43.480.680
Fax: 02.43.480.689
contact@cabinettoiseau.com

25 Avenue de Tours
72500 MONTVAL SUR LOIR
Tél.: 02.43.44.21.22

Date	Indice	Modifications



DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE VERNEIL LE CHETIF

Rue Marcel Royer

VERNEIL LE CHETIF
REÇU

12 DEC. 2025

RÉPONDU le :

PA 8-1 - Programme des Travaux

PROGRAMME DES TRAVAUX

1 Equipements existants

1.1 Voirie

La desserte des lots sera assurée par une voie nouvelle se raccordant à la Rue Marcel Royer.

1.2 Réseaux

On trouve sur la Rue Marcel Royer.

- Un réseau d'électricité basse tension
- Un réseau d'eau potable
- Un réseau téléphonique
- Un réseau d'assainissement

2 Equipements à mettre en place par le lotisseur pour la viabilisation des terrains.

2.1 Voirie

La voirie aura un profil avec une emprise de 6m (cf PA8 bis).

La constitution de chaussée énoncée dans la coupe pourra être modifiée en fonction de l'étude d'exécution au profit d'une structure au moins équivalente.

2.2 Eau Potable

L'alimentation en eau potable se fera à partir du réseau existant. La nouvelle canalisation aura un diamètre extérieur variable de 63 mm. Des citerneaux avec fermeture par dalle plastique seront placés en attente devant ou dans chaque lot.

Des essais de contrôle et une désinfection du réseau seront réalisés avant mise en service. **Le réseau et tous les accessoires seront conformes aux directives des concessionnaires.**

La localisation des ouvrages est susceptible de varier en fonction de l'étude technique ; l'implantation définie au plan étant indicative.

VERNEIL LE CHETIF
REÇU
12 DEC. 2025
RÉPONDU le

2.3 Assainissement

2.3.1 Eaux Usées

Un réseau d'eaux usées est existant dans la Rue Marcel Royer.

Un réseau d'un diamètre de 200 mm (PVC CR 16) sera créé sous voirie.

Les branchements devant ou sur les lots seront réalisés au moyen de canalisations d'un diamètre de 125 mm (PVC classe CR16) avec un regard de branchement (tampon hydraulique circulaire).

Le réseau et tous les accessoires seront conformes aux directives des services techniques.

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique ; l'implantation définie au plan étant indicative.

2.3.2 Eaux Pluviales

Infiltration dans la parcelle.

2.4 Electricité

Un nouveau réseau souterrain Basse Tension sera créé suivant les directives Enedis.

Le nouveau réseau alimentera des coffrets installés sur des socles établis sur chaque lot en limite de voie.

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique ; l'implantation définie au plan étant indicative.

2.5 Téléphone et Fibre optique

Il sera créé un réseau souterrain suivant l'esquisse dressée par le concessionnaire.

Le nouveau réseau comprendra des fourreaux aiguillés, des chambres de tirage avec éventuellement des bornes de raccordement, et des regards de branchements.

Les regards de branchements seront installés sur chaque lot. La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique ; l'implantation définie au plan étant indicative.

VERNEIL LE CHETIF
REÇU
12 DEC. 2025
RÉPONDU le :

2.6 Eclairage

12 DEC. 2025

Le nouveau réseau sera souterrain et comprendra un candélabre à led. Le matériel d'éclairage public sera le suivant ou équivalent:

- Candélabre en acier thermolaqué, hauteur 4.00m
- Source lumineuse à led dirigée vers le sol

Un contrôle technique sera effectué par un organisme agréé sur le nouveau réseau avant mise en service. **Le réseau et tous les accessoires seront conformes aux directives des concessionnaires.**

La localisation des ouvrages de branchement est susceptible de varier en fonction de l'étude technique ; l'implantation définie au plan étant indicative.

2.7 Réalisation des travaux

Les travaux seront réalisés en une tranche :

- terrassements généraux,
- réseaux eaux usées et eaux pluviales
- voirie provisoire,
- réseaux AEP, Téléphone, fibre optique et EDF/BT,
- Branchements particuliers EU,EP, AEP, téléphone, fibre optique, EDF,
- chaussée définitive

2.8 Divers

Les réseaux sont indiqués sur le plan des travaux avec le positionnement approximatif des branchements sur chaque lot. Les lots seront alimentés éventuellement en gaz ; les travaux seront réalisés suivant les directives de GRDF.

Fait à MONTVAL SUR LOIR, le 24 Octobre 2025

Département de La Sarthe
Commune de Verneil le Chétif

VERNEIL LE CHÉTIF
REÇU
Lotissement
"Rue Marcel Royer"

12 DEC. 2025

RÉPONDUE :

Projet de lotissement

PERMIS D'AMENAGER
Coupe type chaussée

PA 8bis

Maître d'ouvrage

Commune de
VERNEIL LE CHÉTIF
4 Rue Marcel Royer
72360 Verneil le Chétif
Tél.: 02.43.46.62.04

Architecte

Ech: 1/50

Date: 24/10/2025

Référence:
13729-PA-KP/VV

Géomètre Expert - Maître d'oeuvre VRD



1bis rue Gresset - BP 52
72202 LA FLECHE Cedex
Tél.: 02.43.480.680
Fax.: 02.43.480.689
contact@cabinettoiseau.com
www.cabinettoiseau.com

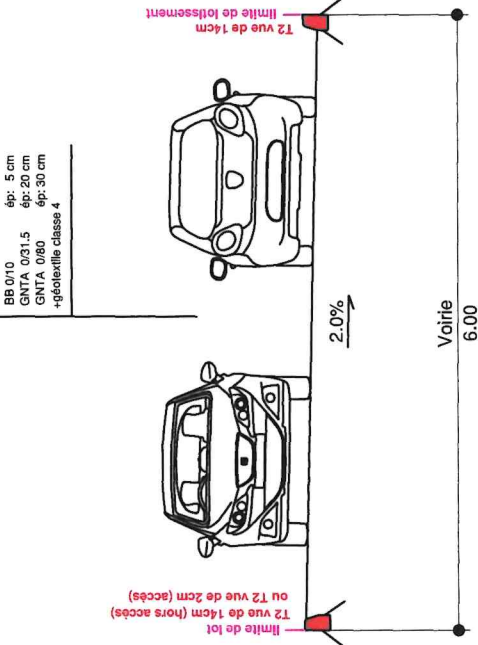
Cabinet LOISEAU - SELARL de Géomètres-Experts
13 bis, Rue Jean Grémillon
72000 LE MANS
Tél: 02.43.23.38.10
Fax: 02.43.41.42.06

Date

Indice

Modifications

Coupe type AA'



Département de La Sarthe
Commune de Verneil le Chétif

Lotissement
"Rue Marcel Royer"

PA 9

Hypothèse d'implantation des maisons

PERMIS D'AMENAGER
Plan de l'Etat Actuel du terrain
et de ses abords

Ech : 1/500

— Limite du lotissement

Hypothèse d'implantation des maisons



VERNEIL LE CHETIF
REÇU

12 DEC. 2025

Maitre d'ouvrage

Commune de VERNEIL LE CHETIF

4 Rue Marcel Royer
72360 Verneil le Chétif
Tél.: 02.43.46.62.04

Architecte

Géomètre-Expert - Maître d'œuvre

Cabinet LOISEAU
SELARL de Géomètres-Experts

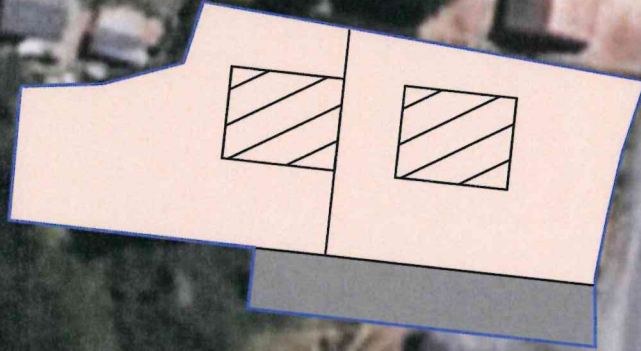
25 Avenue de Tours
72500 MONTVAL SUR LOIR
Tél.: 02.43.44.21.22
contact@cabinetloiseau.com
www.cabinetloiseau.com



GÉOMÈTRE - EXPERT
CONSEIL EN RÉGÉNÉRATION URBAIN

Date: 24/10/2025

Référence:
13729-PA-KP/VV



DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE VERNEIL LE CHETIF

Rue Marcel Royer

PA 10-1 - Additif au Règlement

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme Intercommunal.

A ces règles s'ajoutent les règles complémentaires propres à l'opération.

**SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX DIFFERENTS
ARTICLES DES REGLES DE LA ZONE U_c DU PLUI :**

DISPOSITIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

• **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le règlement impose pour tous les lots un recul du garage d'au moins 5 m afin de permettre le stationnement d'une ou deux voitures sur la parcelle, entre le garage et la voie.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - STATIONNEMENT -

Pout tous les lots , un espace d'au moins 30 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public. Cet espace sera de préférence ouvert sur le domaine public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : ORDURES MENAGERES

Les ordures Ménagères seront ramassées à proximité de la Rue Marcel Royer.

Fait à MONTVAL SUR LOIR, le 24 Octobre 2025

Département de La Sarthe
Commune de Verneil le Chétif

VERNEIL LE CHETIF
REÇU
Lotissement
"Rue Marcel Royer"

12 DEC. 2025

RÉPONDU le
Projet de Lotissement

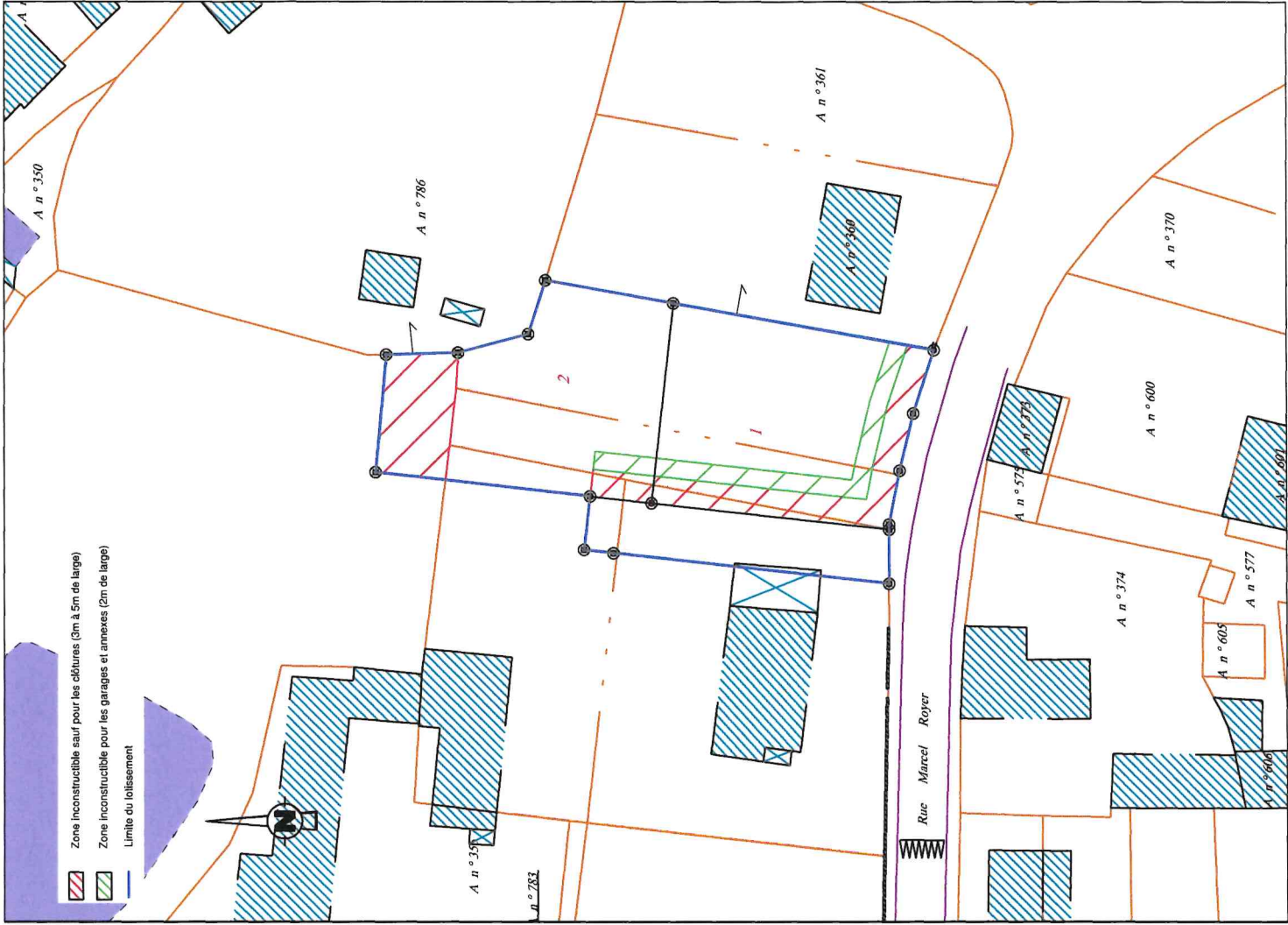
Règlement graphique

PA10-2

Maître d'ouvrage Commune de VERNEIL LE CHETIF 4 Rue Marcel Royer 72360 Verneil le Chétif Tél.: 02.43.46.62.04	Architecte
	Ech: 1/500
	Date: 24/10/2025
Référence: 13729-PA-KP/VV	

Géomètre Expert - Maître d'œuvre VRD Cabinet LOISEAU - SELARL de Géomètres-Experts	
 GÉOMÈTRE - EXPERT CONSEILLER VALONSIER GARANTIR contact@cabinetloiseau.com	1bis rue Gresset - BP 52 72202 LA FLECHE Cedex Tél.: 02.43.480.680 Fax: 02.43.480.689
25 Avenue de Tours 72500 MONTVAL SUR LOIR Tél.: 02.43.44.21.22	

Date	Indice	Modifications
30/09/2022		Ajout de haies arbustives. Modification des zones non constructible du Lot 1



VERNEIL LE CHETIF

12 DEC. 2025

Bonjour,

RÉPONDU le :

Le PA12 n'est pas nécessaire pour ce dossier étant donné que la voirie créée est directement rétrocédée à la commune de VERNEIL LE CHETIF.

Cordialement,

VERNEIL LE CHETIF
REÇU

Fait à MONTVAL SUR LOIR, le 02/12/2025

12 DEC. 2025

RÉPONDU le :
