



Département

SARTHE (72)

Commune

LA SUZE-SUR-SARTHE

Maîtrise d'ouvrage

SAS SOFIAL

Opération

Aménagement d'un quartier d'habitation
« LES EPINETTES »

Phase

PERMIS D'AMENAGER

PA-10a_Règlement écrit du projet

Indice	Date	Modification
Ind1	02-2020	Dépôt PA

Date : février 2020

Nom du fichier : 19-136_PA10a_RGT ECRIT_ind2_25-02-2020.docx



Table des matières

1	DISPOSITIONS GENERALES	1
1.1	CHAMP D'APPLICATION.....	1
2	DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	1
2.1	ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT	1
2.2	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	1
2.2.1	Raccordement aux réseaux	1
2.2.2	Gestion des eaux pluviales	2
2.3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	2
2.3.1	Règles communes (construction principale, garage et annexe)	2
2.4	AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	3
2.4.1	Clôtures	3
2.4.2	Plantation de haies par l'aménageur	3
2.4.3	Préconisation sur les plantations au sein de l'opération	3
3	REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER	4

1 DISPOSITIONS GENERALES

1.1 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 tous 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.

2 DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

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

2.1 ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur, et complétées 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 au règlement graphique.

Tel que défini au règlement graphique, la zone inconstructible comprenant l'accès imposé au lot aura les dimensions minimums suivantes :

- *une largeur de 3.5 mètres en façade sur une profondeur de 2 x 5.0 mètres pour le lot 7,*
- *une largeur de 5.0 mètres en façade sur une profondeur de 5.0 mètres pour les autres lots.*

Cette zone permettra du stationnement extérieur type parking du midi.

2.2 DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur, et complétées comme suit :

2.2.1 Raccordement aux réseaux

Dans le cadre de la viabilisation du lotissement, l'aménageur assurera la desserte de chaque lot en limite de parcelle privative.

Les acquéreurs se raccorderont à leurs frais aux réseaux existants en limite de lot :

- *Tabouret de branchement eaux pluviales*
- *Tabouret de branchement eaux usées,*
- *Citerneau Eau potable,*
- *Coffret électrique,*
- *Coffret gaz,*
- *Regard télécom.*

L'acquéreur et le constructeur devront s'assurer, après visite sur site, de la position exacte des éléments techniques. Ils devront tenir compte de l'altimétrie et de la profondeur réelle des coffrets et branchements après travaux de viabilisation, et ceux avant dépôt de leur permis de construire.

La modification de la position des coffrets est à charge des acquéreurs des lots et doit être validé par le concessionnaire du réseau concerné.

2.2.2 Gestion des eaux pluviales

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de conserver 30% de la surface de leur parcelle en matériaux perméables.

Le raccordement des constructions jusqu'au tabouret de branchement eaux pluviales prévu sur le lot est à la charge de l'acquéreur du lot.

Afin de limiter les débits évacués de la propriété, les acquéreurs sont invités à :

- *laisser leur parcelle au maximum en pleine terre. En cas d'aménagement, ils devront privilégier le plus possible des revêtements perméables ou drainants (béton poreux, gravier sur structure alvéolaire, pavés joints larges...).*
- *mettre en œuvre des dispositifs de récupération pour réutilisation des eaux pluviales permettant la limitation des rejets sous forme de cuve récupération pour l'arrosage des jardins, l'alimentation des robinets extérieurs ou encore la piscine...*
- *réaliser un système d'infiltration à la parcelle (puisard, tranchée drainante...)*

Ces installations seront à charge de l'acquéreur de chaque lot et figureront au dossier de permis de construire.

2.3 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur, et complétées comme suit :

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.

2.3.1 Règles communes (construction principale, garage et annexe)

- *La zone comprenant l'accès au lot définie au règlement graphique est inconstructible.*
- *Une bande de 1.50 m en bordure de voie est inconstructible et non close, tel que défini au règlement graphique (hachures marron).*
- *Les lots 1 à 7 ainsi que l'ilot A, devront respecter un retrait minimum de 7.0 mètres par rapport à la limite Est du périmètre de l'opération pour toute construction nouvelle, tel que défini au règlement graphique (ligne zigzag bleue).*

2.4 AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Conforme aux dispositions du PLU en vigueur, et complétées comme suit :

2.4.1 Clôtures

Au droit des voies internes ouvertes à la circulation automobile :

- *L'édification de clôture en façade de lot, le long de la bande inconstructible, est interdite.*
- *Les clôtures devront être implantées à l'alignement de la façade de la construction.*
- *La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.50 mètres.*

Le long de la limite périmétrique du projet :

- *Les acquéreurs des lots ont la possibilité d'implanter une clôture grillagée. Elle pourra être installée sur un soubassement de hauteur maximale 0.50 mètre.*
- *A l'exception des soubassements, les clôtures composées de plaques béton, de murs et autres habillages opaques sont interdits.*
- *La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1.80 mètres.*

2.4.2 Plantation de haies par l'aménageur

Une haie champêtre sera plantée par l'aménageur le long de la limite Est de l'opération sur les lots 1 à 7, ainsi que sur l'îlot A, telle que figurée sur le plan de règlement graphique.

Les acquéreurs auront l'obligation de conserver et d'entretenir cette haie.

2.4.3 Préconisation sur les plantations au sein de l'opération

Les haies monospécifiques et les essences suivantes sont à proscrire : laurier palme, thuyas et cyprès. Pour toutes les plantations les acquéreurs devront privilégier les essences locales.

Pour les haies, ils auront la possibilité de choisir parmi les essences suivantes pour réaliser leurs plantations (liste non exhaustive) :

- *Lonicera periclymenum : Chèvrefeuille des bois*
- *Corylus avellana : Noisetier*
- *Viburnum opulus : Viorne Obier*
- *Euonymus europaeus : Fusain d'Europe*
- *Rosa rubiginosa : Eglantier couleur de rouille*
- *Rhamnus frangula : Bourdaine*

3 REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER

La Surface Plancher Globale retenue sera de **7 600 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m²)
1	300
2	250
3	250
4	250
5	250
6	250
7	300
8	250
9	250
10	300
11	350
12	300
13	250
14	250
15	250
16	250
17	250
18	250
19	250
20	300
21	250
22	250
23	250
ILOT A	1 500
TOTAL	7 600