

PA-10a



Département

SARTHE (72)

Commune

LA SUZE-SUR-SARTHE

Maîtrise d'ouvrage

SAS SOFIAL

Opération

Aménagement du quartier d'habitation
LES EPINETTES 4

Phase

PERMIS D'AMENAGER

PA-10a_Règlement écrit du projet

Indice	Date	Modification
Ind1	12-2020	Dépôt PA

Date : Février 2021

Nom du fichier : 19-136_PA10a_T4_Règlement écrit_ind1_26-02-2021.docx



Table des matières

1	DISPOSITIONS GENERALES	3
1.1	CHAMP D'APPLICATION.....	3
2	DISPOSITIONS SUPPLEMENTAIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME.....	3
2.1	ACCES AUX LOTS ET STATIONNEMENT	3
2.2	DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX	3
2.2.1	Raccordement aux réseaux	3
2.2.2	Gestion des eaux pluviales	4
2.3	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	5
2.3.1	Règles communes (construction principale, garage et annexe)	5
2.3.2	Règles applicables aux constructions principales et garages	5
2.3.3	Règles applicables aux annexes.....	6
2.4	AMENAGEMENT DES ABORDS DES CONSTRUCTIONS	6
2.4.1	Clôtures	6
2.4.2	Plantation de haies par l'aménageur	6
2.4.3	Préconisation sur les plantations au sein de l'opération	6
3	REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER	7

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 la voie interne 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 5.0 mètres en façade sur une profondeur de 5.0 mètres pour tous les 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.*

Les coffrets électrique et gaz, le regard télécom, le citerneau d'eau potable, les regards de branchement assainissement (eaux usées et eaux pluviales) seront positionnés dans la bande de parcelle privative non close et non constructible de 1.50m en façade de lot.

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 validée par le concessionnaire du réseau concerné.

Sur chaque parcelle, les coffrets gaz, électricité et éventuellement la boîte aux lettres, devront être intégrés dans un muret technique, à la charge de l'acquéreur du lot.

2.2.2 Gestion des eaux pluviales

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de conserver 60% de la surface de leur parcelle en matériaux perméables, dont 40% en pleine terre.

Les acquéreurs des lots devront réaliser un système d'infiltration à la parcelle sur leur lot à leur charge. Ils devront mettre en place une tranchée drainante ayant les caractéristiques suivantes :

- Stockage : 3 m³
- Longueur : 10.0 ml / Largeur : 1.0 ml / Hauteur : 1.0 m

Sa composition sera réalisée comme suit :

- enveloppe géotextile,
- un matériau drainant disposant de 30% de vide,
- un drain Ø150 (fentes à 360°),
- deux regards de visite.

La surverse de la tranchée drainante sera raccordée à la boîte de branchement pluvial, raccordée au réseau collectif. Le raccordement des constructions jusqu'à la tranchée drainante puis jusqu'au tabouret de branchement eaux pluviales prévu sur le lot est à la charge de l'acquéreur du lot.

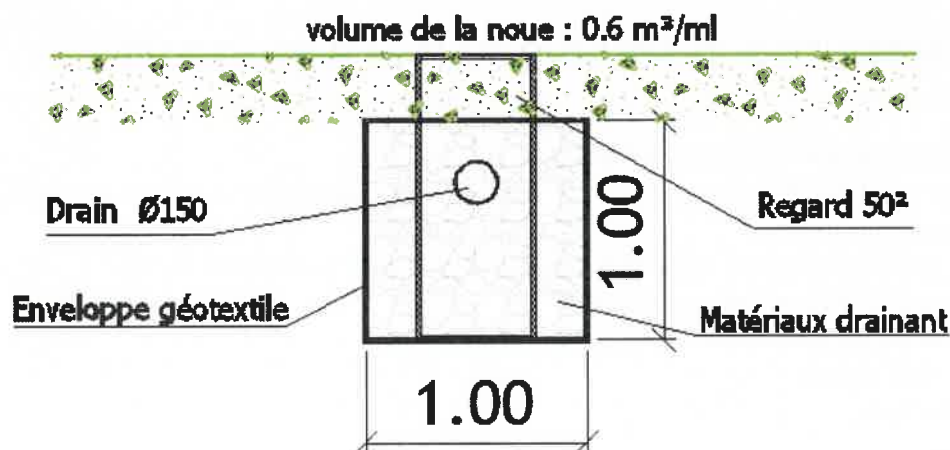


Figure 1: Coupe de travers

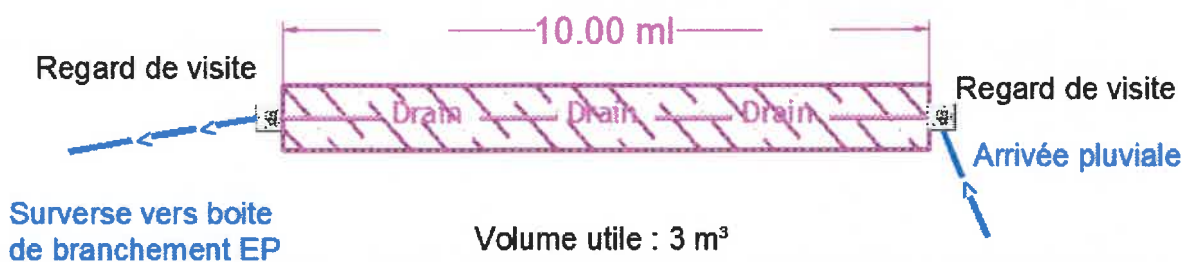


Figure 2: Coupe en long

En complément de ce dispositif et 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...*

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 défini au règlement graphique est inconstructible.*
- *Les constructions peuvent s'implanter en-dehors de tout retrait et zone inconstructible définie au règlement graphique.*
- *Une bande de 1.50 m en bordure de voie est inconstructible et non close, telle que définie au règlement graphique (hachures marron).*
- *Une zone inconstructible de 5.00 mètres de largeur est définie au fond des lots 72 à 84 (hachures violettes).*
- *Pour les lots 76, 77 et 85 à 89 : lorsqu'une haie est plantée à charge aménageur le long d'une limite, un retrait minimum de 1.90 mètres par rapport à cette limite doit être respecté pour toute construction nouvelle, tel que défini au règlement graphique.*

2.3.2 Règles applicables aux constructions principales et garages

- *Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 1.90 mètres.*

2.3.3 Règles applicables aux annexes

- *Tout en respectant un retrait minimal de 1.0 mètre des limites séparatives ou d'emprises publiques, les annexes sont :*
 - *soit adossées à la construction principale,*
 - *soit implantées au-delà de celle-ci, en fond de parcelle.*

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.*
- *Sur chaque parcelle, l'habillage du muret technique sera en accord avec la construction principale, à la charge de l'acquéreur du lot.*

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 vive sera plantée par l'aménageur sur les lots 76, 77 et 85 à 89, 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 **5 400 m²** répartie conformément au tableau de répartition suivant :

N° lot	SURFACE PLANCHER maximale (m ²)
72	300
73	300
74	300
75	300
76	300
77	300
78	300
79	300
80	300
81	300
82	300
83	300
84	300
85	300
86	300
87	300
88	300
89	300
TOTAL	5 400 m²



Général

- Périmétre
- Espaces Botés Classés au PLU
- Zone réservée n°19 au PLU
*Borne de sécurité contre le risque incendie le long du bord de l'axe de l'artere non constructible constituant un espace vert ouvert au public.
- Zone inconstructible comprenant l'accès imposé au lot
- Cote NGF minimale à respecter pour le niveau Rez-De-Chaussée fin de la construction principale

Règlement

- TR226** Zone de 1,50m inconstructible non cisee en bordure de voie
- Zone de 5,00m inconstructible en fond de lot

Plantations

- Haie plantée par l'aménageur sur l'emprise des lots privés :
Obligation d'un retrait minimum de 1,30 mètres par rapport à la limite pour toute construction nouvelle.
- Espaces verts
- Arbre conservé

Surfaces graphiques données à titre indicatif

PA-10b



Département	
Commune	
Maîtrise d'ouvrage	
Opération	
Phase	
Lot	
Echelle :	
Date :	

PA-10b - PLAN DU RÉGLEMENT GRAPHIQUE