

**NOTE D'INFORMATIONS GÉNÉRALES A CONSERVER
ET TRANSMETTRE UN EXEMPLAIRE A VOTRE CONSTRUCTEUR**

Terrain du projet

Situation du projet / localisation

Le lotissement, de 5,5 hect, nommé Les Hauts de La Princière est situé sur le point haut de la commune de la Suze.

Ce plateau s'étire :

- Le long de la route des Epinettes ; le point culminant du territoire communale se situe au niveau du lieudit « le Epinettes ». Le lotissement Les Hauts de la Princière occupe ainsi une position en belvédère sur la vallée de la Sarthe.
- Vers la zone boisée du « Grain de Forêt » : les boisements aux alentours offrent un environnement valorisant.

Travaux :

Réalisation de :

- Une voirie principale qui assurera la desserte de l'ensemble de l'opération entre le rond-point de Vallon des Epinettes et la rue de Malicorne.
- De chemins doux permettant à terme d'offrir des circuits continus et diversifiées vers le centre-ville et les équipements.
- Des connexions en attente pour le développement futur de l'urbanisation

Le long de la route de Epinettes (au sud) en réponse à l'environnement boisé, une façade végétale va être réalisée en vis-à-vis des boisements du plateau

Objectif :

- Favoriser un mode de circulation apaisée par le profil des voies.
- La position de belvédère sur la Vallée de la Sarthe est valorisée à travers l'aménagement du vaste espace vert collectif largement dimensionné et ouvert sur le grand paysage, à l'interface des secteurs résidentiels implantés en contrebas, contribuant à la mise en scène du belvédère

Tous les lots sont raccordés aux réseaux d'eau, d'électricité, de gaz, de téléphone et d'assainissement au moyen de réseaux souterrains. La rétention des eaux pluviales à la parcelle est souhaitée.

Le programme comprend l'aménagement de :

- 76 parcelles libre choix de constructeur, avec des superficies comprises entre 322 et 583 m²
- 2 ilots destinés à recevoir 10 logements locatifs (qui seront réalisés par SARTHE HABITAT)
- Réalisation en 4 tranches suivant découpage indiqué sur le plan global

Identité du terrain : section cadastrale, n° cadastral, surface cadastrale

Parcelle B3, n° (en cours de numération) pour 50 312 m²

Parcelle B 426 pour 5 155 m²

Soit une surface totale de de 55 467 m².

La division cadastrale des 35 lots libres est en cours.

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

- Ordures ménagères : ramassage en porte à porte le vendredi matin (sortir les sacs la veille)

Sacs OM estampillés Communauté de Communes à prendre en mairie ou auprès des services techniques de la Com Com, 27 rue du 11 novembre à la Suze.

Facturation au mois d'avril :
Montant (septembre 2017)

- 1 personne : 73 €/an
- 2 personnes : 110 €/an
- 3 personnes : 145 €/an
- 4 personnes et plus : 155 €/an

- Tri sélectif : PAV cartons et verres à proximité : route de Malicorne ou parking du gymnase
- Déchetteries : Roézé sur Sarthe et Guécélard
- Eau potable et Assainissement : Abonnement à demander auprès de la ville de La Suze, Services Techniques. Attention assainissement géré par la commune jusqu'au 31 12 2017 ensuite Com Com
- Gaz : l'opération est desservie en gaz : les coordonnées de chaque réservataire doivent être adressées à acquireurs@acticall.com
- Espaces verts : seront rétrocédés à la collectivité pour entretien après la fin de la mission de l'entreprise. Pas d'association syndicale

Caution pour dégradation de la voirie, branchements :

Compte tenu du nombre de lots à terme et du nombre de constructeur à se côtoyer, 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 vert,

Caution restituée quand : maison habitée, si tas de déblais ou excédent Terre Végétale évacuée, si voirie définitive terminée.

Attention (voir photo ci-dessous)



A la demande de la ville de la Suze, l'emplacement des citerneaux est sur le domaine public (voirie ou trottoirs selon les cas).

Cet emplacement expose les ouvrages aux risques d'endommagement par les véhicules pendant la phase de construction des maisons.

Afin d'éviter toute dégradation de ces citerneaux et des autres ouvrages, il appartient à l'acquéreur de protéger ces ouvrages avant le démarrage des travaux

Toute dégradation sera imputée à l'acquéreur

Clôtures et haies :

Voir règlement de lotissement (qui indique une palette végétale), PLU et **règlement graphique** Conformément aux règles du PLU, dans le cadre de l'aménagement il sera planté (par SARTHE HABITAT) une haie champêtre en fonds des lots privés, en limite des zones déjà bâties. Voir les lots concernés sur le plan règlement graphique.

Cette haie devra être conservée et entretenue par les acquéreurs des parcelles concernées.

Les acquéreurs des lots visés au plan du règlement graphique sont tenus de réaliser une haie en fond de lot.

Implantation des maisons et accès sur la parcelle :

Voir règlement du lotissement, plan du règlement graphique et PLU

Regards Eaux Usées et Eaux Pluviales :

le regard EU a un diamètre de 125 et celui des Eaux Pluviales à un diamètre de 160.

Le diamètre se mesure au fond du regard. **Cette info est à donner à votre constructeur**

- Regards avec couvercle plastique durant la phase provisoire et fonte mis en place lors de la voirie définitive.
- Eaux Usées et Eaux pluviales repérées à l'intérieur (EU/EP)

Instruction des demandes de Permis de Construire

Pas d'avis sur l'implantation des futures constructions.

Le service urbanisme de la Suze réceptionne les demandes de PC qui sont instruites par le service urbanisme Communautaire de la Com Com Val de Sarthe.

Les demandes de PC ne sont pas acceptées tant que nous n'avons pas adressé l'attestation d'achèvement et de conformité des travaux (début 2018 quand les travaux de voirie provisoire seront quasi terminés)

Etude de sols :

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.

SH n'a pas à supporter les oublis des constructeurs.

Me POUPAS 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 lotissement étant dans le périmètre d'un PAE (Plan d'Aménagement d'ensemble), les constructions sont exonérées de la part communale de la Taxe d'Aménagement

Participation Assainissement Collectif (PAC) :

1 078 € (valeur septembre 2017)

BON A SAVOIR

Pour passer de Prospect à Propriétaire :

- 1) Vous êtes intéressés par une parcelle : vous posez une option (par tél ou par mail) valable 10 jours,
- 2) Pour confirmer vous devez nous adresser un courrier de réservation du lot (SARTHE HABITAT Agence Accession 8 bis rue d'Alger 72000 LE MANS),
- 3) L'Agence accession vous confirmera par courrier la réservation de votre lot, le prix, le % à verser au moment de la signature, etc...
- 4) Une date est arrêtée pour la signature d'une promesse de vente OU compromis ainsi que la liste des pièces à fournir bien avant cette date,
- 5) Signature de l'acte authentique (transfert de propriété).