

Département de La Sarthe

Ville de LA SUZE-SUR-SARTHE

Lotissement "Les Hauts de la Princière"

Permis d'Aménager

PA10.1 - Règlement Ecrit

Maître d'Ouvrage	SARTHE HABITAT		158, avenue BOLLEE 72079 LE MANS cedex 9 Tél:02.43.43.70.46 email : valerie.saget-baudin@sarthe-habitat.fr
BE Paysage	PAYSAGE CONCEPT		Chanteloup 72210 SOULIGNE PLACE Tél: 02.43.21.82.73 email : paysage.concept72@orange.fr
BE Urbanisme	AXIAL		3, rue Jacques Brel - BP 50065 44814 SAINT HERBLAIN cedex Tél: 02.51.83.72.63 email : axial@cetrac.fr
BE VRD	IRPL		7 bis, rue de Belle Ile 72 190 COULAINES Tél: 02.43.76.47.00 email : irpl72@irpl.fr
Plan	Indice	Modifications	DATE
AVP	A		
	B		
PA	A	Dépôt initial du Permis d'Aménager	29 juillet 2016
	B	Modification de la pièce	15 Sept 2016
PRO	C	Modificatif n°2 du Permis d'Aménager	Mai 2020
	B		
DCE	A		

NOTA : le texte modifié dans le cadre de la modification N°2 de mai 2020 est inscrit en rouge dans le présent document.

TITRE I – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

OBJET ET CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement fixe les règles particulières à l'intérieur du lotissement. Il s'applique dans l'assiette foncière de l'opération d'aménagement située au lieu dit «La Princière». Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA SUZE-sur-SARTHE.

Il est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du Lotissement.

Ce règlement devra être remis à chaque acquéreur de lot, préalablement à la vente.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ADHÉSION AUX PRÉSENTES

La signature des actes comporte l'attribution en pleine propriété d'un lot défini, ainsi que l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les acquéreurs des lots seront tenus responsables des dégâts provoqués de leur fait ou par leurs entreprises de construction, aux chaussées, bordures, trottoirs, canalisations, plantations et tout équipement des voies du lotissement et devront la remise en état, à leurs frais exclusifs, effectuée par des entreprises compétentes et mandatées à cet effet.

DISPOSITIONS AFFÉRENTES AUX MODIFICATIONS DES RÈGLES POSÉES PAR LE RÈGLEMENT

Le règlement a le caractère d'une disposition réglementaire et ses modifications ne peuvent intervenir, même par voie de tolérance ou de désuétude, par une décision des parties privées, fussent-elles unanimes.

Une modification ne peut intervenir que par voie d'arrêté municipal.

OBLIGATION DU PERMIS DE CONSTRUIRE

Pour tout projet de construction les acquéreurs des lots devront obligatoirement déposer une demande de permis de construire ou une déclaration préalable suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA SUZE-sur-SARTHE.

CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de constructions destinées à l'habitation **et aux activités compatibles avec l'habitat**.

DIVISION DU TERRAIN

Numéro de lot	Surface	Surface de plancher maximale autorisée	Numéro de lot	Surface	Surface de plancher maximale autorisée
Lot N° 1	417	200	Lot N° 39	416*	200
Lot N° 2	439	200	Lot N° 40	491*	200
Lot N° 3	470	200	Lot N° 41	482*	200
Lot N° 4	454	200	Lot N° 42	443*	200
Lot N° 5	438	200	Lot N° 43	455*	200
Lot N° 6	385	200	Lot N° 44	476*	200
Lot N° 7	401	200	Lot N° 45	447*	200
Lot N° 8	370	200	Lot N° 46	511*	200
Lot N° 9	358	200	Lot N° 47	476*	200
Lot N° 10	374	200	Lot N° 48	521*	200
Lot N° 11	384	200	Lot N° 49	512*	200
Lot N° 12	375	200	Lot N° 50	465*	200
Lot N° 13	428	200	Lot N° 51	436*	200
Lot N° 14	361	200	Lot N° 52	423*	200
Lot N° 15	376	200	Lot N° 53	430*	200
Lot N° 16	375	200	Lot N° 54	415*	200
Lot N° 17	364	200	Lot N° 55	476*	200
Lot N° 18	396	200	Lot N° 56	455*	200
Lot N° 19	402	200	Lot N° 57	361	200
Lot N° 20	368	200	Lot N° 58	356	200
Lot N° 21	368	200	Lot N° 59	379	200
Lot N° 22	367	200	Lot N° 60	322	200
Lot N° 23	378	200	Lot N° 61	392	200
Lot N° 24	527	200	Lot N° 62	542	200
Lot N° 25	511	200	Lot N° 63	468	200
Lot N° 26	577	200	Lot N° 64	479	200
Lot N° 27	524	225	Lot N° 65	407	200
Lot N° 28	510	200	Lot N° 66	412	200
Lot N° 29	583	200	Lot N° 67	417	200
Lot N° 30	460	200	Lot N° 68	393	200
Lot N° 31	437	200	Lot N° 69	436	200
Lot N° 32	409	200	Lot N° 70	379	200
Lot N° 33	377	200	Lot N° 71	379	200
Lot N° 34	392	200	Lot N° 72	427	200
Lot N° 35	394	200	Lot N° 73	555	200

Numéro de lot	Surface	Surface de plancher maximale autorisée	Numéro de lot	Surface	Surface de plancher maximale autorisée
Lot N° 36	394	200	Lot N° 74	466	200
Lot N° 37	381	200	Lot N° 75	498	200
Lot N° 38	588	200	Lot N° 76	462	200
			Îlot A	1 223 1 236	600 800
			Îlot B	1 892 1 649	1 400 1 200
			TOTAL surfaces cessibles	36 044 35 857	17 200 m ²
			ESPACES collectifs	18 758 18 936	
			TOTAL	54 793 m ²	

Superficie des espaces verts communs plantés : ~~7 675 m²~~ 7 915 m²

Tableau mis à jour Mai 2020

Il est à noter que les surfaces ci-dessus ont été mises à jour après bornage des lots, à l'exception des surfaces suivies d'un «*» qui sont des surfaces projets. Les surfaces définitives seront mesurées lors du bornage des lots concernés.

TITRE II – NATURE ET CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat.

Article 1 - Occupations et utilisations du sol admises

Dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique, seront autorisés :

Sur les lots libres de constructeur :

- **Les constructions à usage d'habitat individuel ainsi que leurs annexes, accolées ou non au volume de la construction principale, à condition :**
 - Qu'en cas d'annexe dissociée de type «abri de jardin», l'emprise au sol en soit limitée à 15 m² et le projet respecte le principe d'implantation porté au plan de règlement graphique.
 - Que l'annexe respecte la continuité de la clôture sur l'espace public (implantation de l'annexe en retrait de la clôture ou annexe intégrée à la clôture dans un projet global de qualité) ou la continuité de la haie champêtre imposée par le PLU et réalisée dans le cadre de l'aménagement.
- **L'aménagement des constructions à usage professionnel dans le cas d'une activité libérale ou de service exercée dans la construction à usage d'habitation autorisée, à condition toutefois :**
 - ~~Que la superficie du local aménagé pour cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester l'habitation. En tout état de cause, cette superficie devra être inférieure à 40 % de la surface de plancher totale de la construction.~~
 - Que l'activité ne génère **aucun stockage extérieur** de matériaux, équipements ou déchets,
 - Que les **besoins en stationnement** liés à l'activité soient assurés sur la parcelle, dans le respect des règles du document d'urbanisme opposable sur la commune.

Sur les îlots A et B :

- **Les constructions à usage d'habitat sous forme d'habitat individuel, individuel groupé ou semi-collectif, ainsi que leurs annexes, accolées ou non au volume de la construction principale, dans le respect du document d'urbanisme opposable sur la commune.**

Article 2 - Accès et voirie

Les accès aux lots se feront dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique.

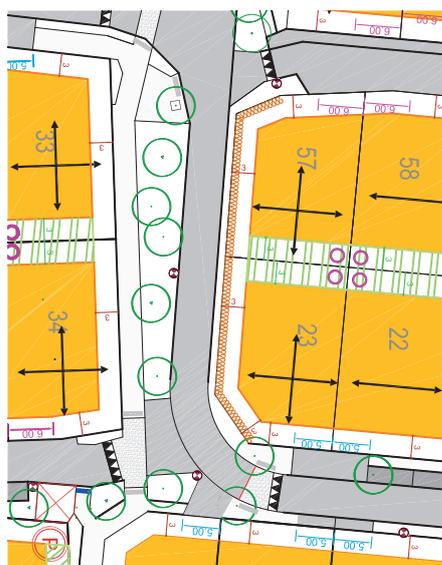
Article 3 - Caractéristiques des terrains

Les caractéristiques des terrains sont fixées au tableau figurant au titre I du présent règlement.

La réunion de plusieurs lots contigus pour la construction d'un seul logement est interdite.

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies

Les constructions devront se conformer aux zones constructibles et indications particulières repérées au plan de règlement graphique.



LÉGENDE	
	Emprise non constructible (retrait par rapport à certains espaces publics, fonds de lots, ...)
	Zone constructible primaire
	Zone constructible secondaire (seules les annexes y sont autorisées)

Carte mise à jour Novembre 2017

Sur les lots libres de constructeur :

- **La zone constructible primaire :**
 - Dans la zone constructible primaire, les constructions principales respecteront un recul minimum de 3,00 m par rapport aux voies pour la partie habitation **ou le local d'activité** et 5,00 m pour la partie garage.
- **Dans la zone constructible secondaire :**
 - Les annexes de type «abri de jardin» y sont autorisées dans la limite de 15 m² d'emprise au sol et selon le principe d'implantation porté au plan.

Sur les îlots A et B :

Les constructions respecteront l'emprise constructible primaire.

Article 5 - Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans le respect des zones constructibles et les marges de recul fixées au plan de règlement graphique, les constructions pourront s'implanter, soit en limite séparative, soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera de 2,00 m minimum.

Article 6 - Aspect extérieur des constructions - Aménagement de leurs abords

Constructions à usage d'habitation principales et annexes accolées

- Les équipements techniques (pompes à chaleur, panneaux solaires, ...) devront être intégrés avec soin dans le projet global de construction.

Annexes :

- Les annexes accolées seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale à laquelle elles sont adossées. Les élévations en bois pourront être autorisées à condition d'être en harmonie avec l'architecture de la **maison construction principale** et de son environnement.

- Les annexes dissociées de type «abri de jardin» présentant une emprise au sol inférieure à 12 m² seront réalisées en bois, la couverture pouvant être soit identique à celle de la construction principale, soit en bois ou en bac acier aspect zinc.
- Les annexes dissociées présentant une emprise au sol de plus de 12 m² seront réalisées avec les mêmes matériaux que la construction principale. Les élévations en bois pourront être autorisées à condition d'être en harmonie avec l'architecture de la **maison construction principale** et de son environnement.

Clôtures :

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Elles participent directement à la qualité des espaces publics : elles doivent donc être particulièrement soignées. En particulier, elles doivent permettre l'intégration des éléments techniques tels que boîtes aux lettres et coffrets de raccordement.

Si elles existent :

- ***Les clôtures seront conçues de telle sorte qu'elles n'imposent pas un stationnement prolongé sur la voie.***
- ***Les clôtures sur voies internes du lotissement seront constituées :***
 - Soit d'un **mur** pouvant, ou non, jouer un rôle de soutènement : dans ce cas, le mur devra être enduit comme la maison ou revêtu d'un parement pierre ou d'un bardage bois type bastaings pour s'harmoniser avec l'architecture ou constitué de gabions. Les murs en parpaings non enduits sont interdits. La hauteur du mur ne pourra excéder 1,50m par rapport au terrain naturel.
 - Soit d'un **muret** surmonté de lices bois, alu laqué ou PVC, de teinte en harmonie avec les teintes de la maison. La hauteur de l'ensemble est limité à 1,50m. Le muret pourra être enduit comme la maison ou revêtu d'un parement pierre ou d'un bardage bois type bastaings pour s'harmoniser avec l'architecture ou constitué de gabions.
 - Soit d'un **grillage** de couleur sombre, **obligatoirement doublé d'un accompagnement végétal** (haie vive, association de vivaces, arbustes et plantes grimpantes, ...). La hauteur du grillage est limitée à **1,20m 1,50m** et la hauteur de la végétation à **1,50m 1,60m**. Des lames occultantes pourront être intégrées au grillage pour assurer l'intimité du jardin en attendant que l'accompagnement végétal ait atteint une taille suffisante. La teinte de ces lamelles devra être en harmonie avec la teinte du grillage. Les bâches tendues sur le grillage sont interdites.
 - En cas de différence de hauteur entre le terrain et la voirie, la hauteur sera mesurée à partir du niveau moyen entre la voie et le terrain.
- ***Les clôtures en limites séparatives entre espaces privatifs seront constituées :***
 - Soit d'un **mur** pouvant, ou non, jouer un rôle de soutènement : dans ce cas, le mur sera enduit comme la maison ou revêtu d'un parement pierre ou d'un bardage bois pour s'harmoniser avec l'architecture. Les murs en parpaings non enduits sont interdits. La hauteur du mur ne pourra excéder 1,50m par rapport au terrain naturel.
 - Soit d'un **grillage** de couleur sombre, pouvant être doublé d'un accompagnement végétal (haie vive, association de vivaces, arbustes et plantes grimpantes, ...). La hauteur du grillage est limitée à 1,70m et la hauteur de la végétation à 1,80m. Des lames occultantes pourront être intégrées au grillage pour assurer l'intimité du jardin en attendant que l'accompagnement végétal ait atteint une taille suffisante. La teinte de ces lamelles devra être en harmonie avec la teinte du grillage. Les bâches tendues sur le grillage sont interdites.

- Soit, dans le prolongement d'une construction édifée sur la limite séparative, d'**un pare-vue en bois ou en métal laqué** (teinte en harmonie avec la construction et son environnement), **n'excédant pas 1,80m de haut et 3,60m de longueur** (soit deux panneaux standards) mesurée depuis la façade de la construction qu'elle prolonge.
- En cas de différence de hauteur entre deux terrains voisins, la hauteur sera mesurée à partir du niveau moyen entre les deux terrains.

Article 7 - Espaces libres – Plantations

Pour assurer l'intégration par rapport à l'environnement du lotissement, les plantations respectent la palette d'essences régionales ci-dessous :

Palette végétale :

Fond et limite séparative :

Persistant :

Abelia grandiflora - Escallonia iveyi - Cotoneaster franchetti - Ligustrum vulgare (semi-persistant) - Carpinus betulus (Marescent) - Eleagnus ebbengei (ponctuellement)

Caduc :

Syringa vulgaris (Lilas) - Viburnum opulus 'Compactum' - Viburnum 'roseum' - Philadelphus 'Bouquet Blanc' - Corylus avellana - Cornus sanguinea 'winter flame anny' - Physocarpus opulifolius 'Dart's Gold' - Buddleia

Façade de lot :

Pennistemon alopecuroide 'Hameln' - Carex pendula - Stipa

Vivaces : iris, malva, Hemerocallis, Achillée, centranthus, nepeta

Arbustes : Viburnum tinus 'eve price' + liste pour les fonds et limites séparatives

Obligation de planter :

- Les acquéreurs des lots situés en limite des zones déjà bâties auront l'obligation de conserver et entretenir la haie champêtre plantée dans le cadre de l'aménagement.
- Les acquéreurs des lots visés au plan de règlement seront tenus de réaliser une haie en fond de lot. La haie sera composée d'au moins trois essences choisies dans la palette d'essences régionales.