


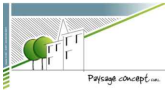

# DEPARTEMENT DE LA SARTHE

## Commune de LA GUIERCHE

Lotissement "Les Hauts de la Métairie 2"  
Création d'un Macrolot pour 6 logements locatifs  
minimum et de 19 lots libres

### PERMIS D'AMENAGER modificatif

#### PA 10.1 - REGLEMENT ECRIT

Maître d'ouvrage	 Sarthe Habitat	158 avenue Bollée 72 000 LE MANS Tél : 02.43.43.72.72 valerie.saget@sarthe-habitat.fr	
Architecte	 Paysage Concept	Chanteloup 72 210 SOULIGNE FLACE tél : 02.43.21.82.73 Port : 06.22.05.89.03 paysage.dutheil@orange.fr	
Géomètre	GUILLERMINET S.A. Expert Géomètre D.P.L.G.		
BET VRD	 SODEREF DEVELOPPEMENT BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES	55 rue de l'Antonnière 72650 SAINT SATURNIN tél.: 02.43.51.10.28 sarthe@soderef-dev.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
ESQ	A	Plan initial	01/02/23
AVP	B	Modification n°2	31/05/24
PA	C		
	D		
PRO	E		
DCE	F		
EXE	G		

FEVRIER 2023

# 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 du lotissement accessible depuis les La rue « Les hauts de la Métairie » au Sud et l'impasse du Stade au Nord. Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de LA GUIERCHE.

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 suivant la réglementation en vigueur en mairie de LA GUIERCHE.

La gestion de la limite de la parcelle avec les emprises publiques et séparatives devra être détaillée dans le Permis de Construire.

Rappel, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.

## CARACTERE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil de construction à vocation d'habitat.

## DIVISION DU TERRAIN

La répartition des surfaces est la suivante

N° de Lot	Surface du lot	Surface de plancher maxi	Emprise au sol maxi
Macrolot A 6 logements minimum	834m <sup>2</sup>	560m <sup>2</sup>	750m <sup>2</sup>
1	309m <sup>2</sup>	210m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
2	309m <sup>2</sup>	210m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
3	386m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
4	564m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
5	430m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
6	480m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
7	490m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
8	491m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
9	492m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
10	540m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
11	482m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
12	506m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
13	508m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
14	511m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
15	551m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
16	497m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
17	428m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
18	438m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
19	547m <sup>2</sup>	230m <sup>2</sup>	255m <sup>2</sup>
	<b>TOTAL</b>	<b>4890m<sup>2</sup></b>	<b>5595m<sup>2</sup></b>

*Les surfaces définitives seront données par le plan de vente de chaque parcelle*

# SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Le secteur dans lequel s'inscrit le lotissement est à vocation principale d'habitat.

*Les compléments réalisés au document d'urbanisme opposable sont signalés en bleu et en italique*

## **Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

## **Article 2 - Occupations et utilisations du sol admises**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

## **Article 3 – Mixité fonctionnelle et sociales**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

## SECTION II – CONDITION DE L'OCCUPATION DU SOL

*Les compléments réalisés au document d'urbanisme opposable sont signalés en bleu et en italique*

### **Article 3 – Accès et Voirie**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Auquel le présent règlement ajoute les compléments suivants :

*Les accès des lots sont figés et dimensionnés selon les informations figurant au plan de composition (PA4).*

### **Article 4 - Desserte par les réseaux**

#### **4.1 – Alimentation en eau potable**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

#### **4.2 – Assainissement**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

#### **4.3 – Eaux pluviales**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur à l'échelle de l'opération.

#### **4.4 – Electricité – Téléphone – Télécommunications**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

#### **4.5 – Eclairage extérieur des constructions, voies et zones de manœuvres**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

#### **4.6 – Défense incendie**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur à l'échelle de l'opération.

### **Article 5 – Superficie minimum des terrains**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

### **Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

Le présent règlement ajoute les compléments suivants :

**Pour les constructions principales et annexes dissociées de 20m<sup>2</sup> et plus**

- *L'implantation des constructions et des espaces de stationnement doivent répondre au respect des prescriptions figurant sur le plan de règlement graphique (PA 10.2).*
- *Sans spécification sur le plan de règlement graphique, l'implantation est possible à l'alignement ou avec un retrait minimum de 1,50m.*

### Pour les abris de jardin de moins de 20m<sup>2</sup>

- Les abris de jardin doivent être implantés en fond de parcelle sous réserve des dispositions suivantes :
  - ✓ Leur implantation est strictement interdite en limite du domaine public : Ils seront implantés en retrait de 1m minimum afin de maintenir la continuité des clôtures et/ou permettre la préservation de haie bocagère.

### **Article 7 - Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les implantations devront être conformes aux zones constructibles figurant au plan de règlement graphique (PA10.2)

*Le présent règlement ajoute les compléments suivants :*

- En cas de retrait, celui-ci ne devra pas être inférieur à 1,50m
- L'implantation des abris de jardin est autorisée en limite séparative. En cas de retrait celui-ci sera d'un minimum de 1m.

### **Article 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

### **Article 9 – Emprise au sol**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

*Le tableau page 3 indique les emprises au sol maximum autorisées.*

### **Article 10 - Hauteur des constructions**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

### **Article 11 - Aspect extérieur des constructions**

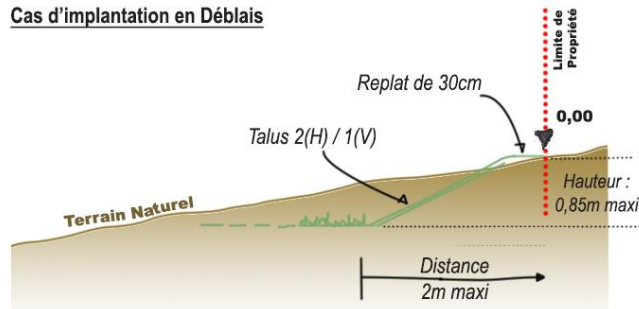
Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

*Le présent règlement ajoute les compléments suivants :*

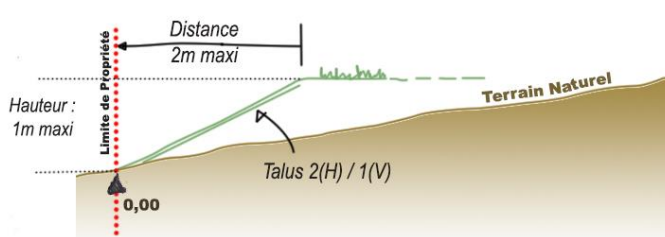
#### **GESTION DU NIVELLEMENT AVEC LA TOPOGRAPHIE DU SITE**

*Conformément au plan de règlement graphique, sur la bande de 2m de large signalée au plan, le rattrapage des niveaux devra se réaliser avec un talus présentant une pente maximum de 2(H) pour 1(V) dans une limite de 1m maximum de différence de niveau avec le terrain situé en limite de propriété. Le talus généré sera préférentiellement planté. La clôture si elle existe sera implantée en pied de talus.*

### Cas d'implantation en Déblais



### Cas d'implantation en Remblais



Si un mur faisant office de soutènement est implanté en limite de propriété (possible Macrolot A, lot 3 et 4), le remblai peut venir s'appuyer directement sur le mur. La hauteur du mur est limitée à 1,00m. Il peut être doublé d'une clôture limitée à 1,20m de haut.

### CLOTURES : TRAITEMENT DES LIMITES

Le traitement des limites contribue à l'intimité du jardin privatif. Vue de la rue, ces limites participent à l'ambiance du quartier ; c'est pour cela qu'une harmonie d'ensemble est recherchée par le traitement de ces limites.

#### Généralités :

**La gestion de la limite de la parcelle avec les emprises publiques et séparatives devra être détaillée dans le Permis de Construire.**

**Rappel, l'édification de clôture est soumise à déclaration préalable.**

*La clôture si elle existe pourra présenter un linéaire occultant sous certaines conditions :*

- La clôture occultante ne pourra pas représenter 100% du linéaire.
- Le linéaire d'occultant ne pourra être d'un seul tenant. Celui-ci sera interrompu par des parties ajourées qui seront doublées d'une haie de type bocagère décrite à l'article 13.
- Les proportions entre les linéaires pleins et ajourés devront être harmonieuses.

*Les bâches fixées sur les clôtures sont interdites.*

### **Limite de Type 1 :**

Elle a pour rôle soit de proposer une lisière homogène en rive d'opération, le long des espaces publics structurants soit de garantir l'intimité des parcelles accessibles par le Sud ou à l'angle de deux rues.

Le traitement de la limite est à charge de l'acquéreur et comprend :

- **Une haie vive composée à minima de 5 essences issue de la palette végétale décrite à l'article 13**
- La possibilité de clôturer sur une hauteur totale de 1,75m
  - ✓ Soit par un grillage en panneaux treillis soudé, de couleur gris RAL 7016. Une plaque de soubassement de 25cm maximum visible est autorisée.
  - ✓ Soit par une palissade bois à claire-voie.

Les clôtures poteaux béton et remplissage par éléments de plaques bétons sont interdites. Les limites des lots 10 (limite Est), 11 (limite Est) et 5 (limite sud et Ouest), devront faire l'objet d'une attention particulière car fortement visible depuis l'espace public. Sur ces linéaires la mise en place d'occultant sera limitée à 70% et dans les conditions décrites en généralité ci-dessus.

### **Limite de Type 2 :**

Elle dessine le rapport à la rue pour les lots accessibles par le Nord, l'Est et l'Ouest.

Le traitement de la limite est à charge de l'acquéreur et comprend :

- **Une haie vive composée à minima de 3 essences issue de la palette végétale décrite à l'article 13.**
- La possibilité de clôturer :
  - En limite de propriété sur rue, avec une clôture en panneaux treillis soudés, de couleur grise RAL 7016, limitée à 1,20m de hauteur maximum.
  - Dans le prolongement de la façade :
    - Soit par un grillage en panneaux treillis soudé, de couleur gris, et d'une hauteur de 1,75m et doublée de la haie citée préalablement.
    - Soit par une palissade bois à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1,75m et doublée de la haie citée préalablement.

Qu'il n'y ait pas de clôture ou que celle-ci soit dans le prolongement de la façade, il est possible de matérialiser la limite du jardin par rapport à la voie par la mise en place :

- d'éléments naturels type bois (bastaing...), palis d'ardoise ou de grès...
- par la construction d'un muret (avec finition permettant de ne pas laisser visible les matériaux de construction)

L'ensemble devra présenter une hauteur maximale de 80cm au point le plus haut par rapport à la rue.

**Dans tous les cas le traitement de la limite englobera les coffrets techniques**

Exemple



### **Limite de Type 3 :**

Elle dessine le rapport aux espaces communs structurant et peuvent être associé à une gestion du nivellement de la parcelle

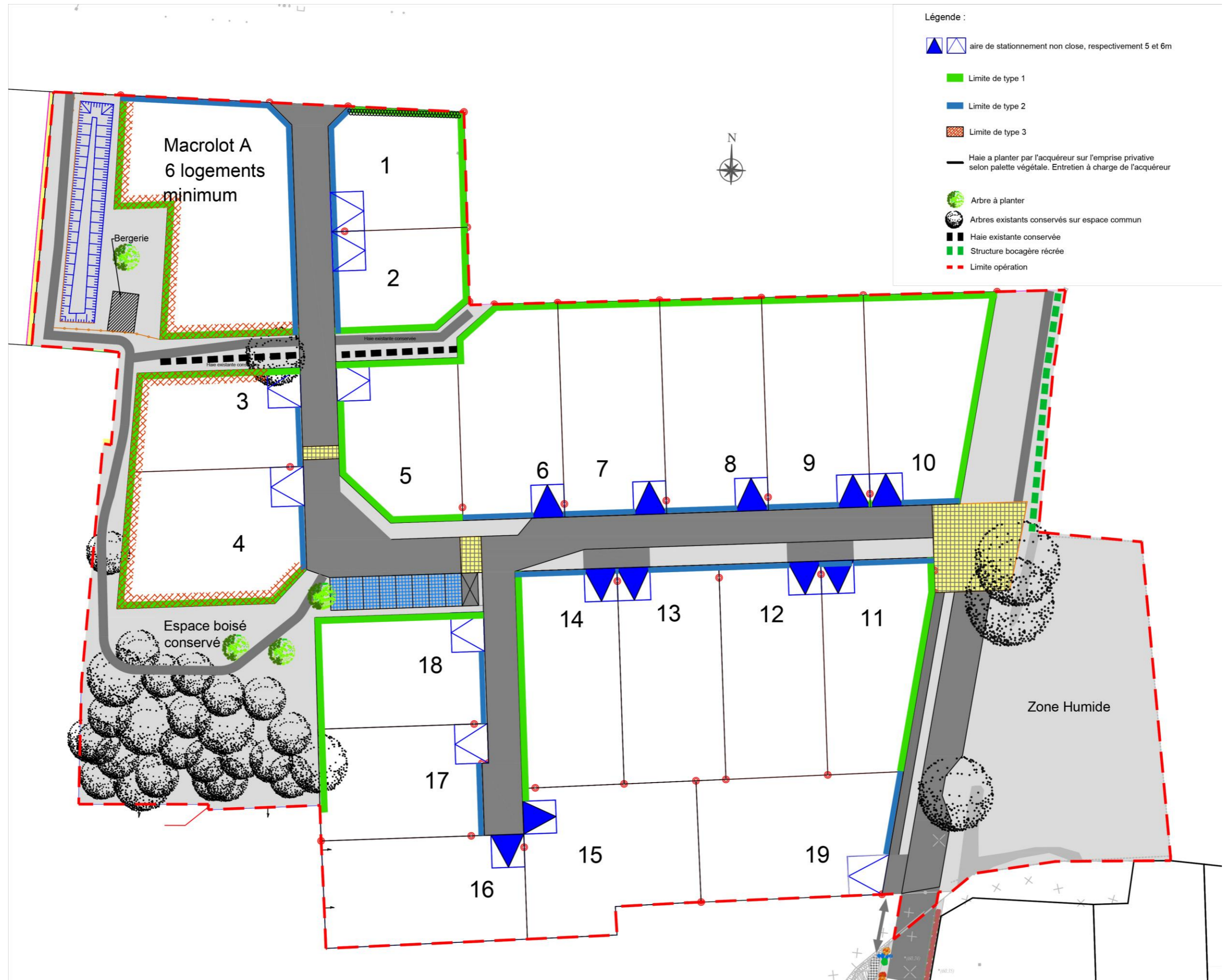
Le traitement de la limite est à charge de l'acquéreur et comprend :

- **Une haie vive composée à minima de 5 essences issue de la palette végétale décrite à l'article 13**



- *La possibilité de clôturer :*
  - *Soit par un grillage en panneaux treillis soudé, de couleur gris RAL 7016, et d'une hauteur de 1,75m maximale implantée en pied de talus*
  - *Soit par la création d'un mur de soutènement d'une hauteur maximale de 1,20m et accompagner d'une clôture en panneaux treillis soudé gris RAL 7016 ou d'une palissade en bois à claire-voie, d'une hauteur maximale de 1,00m.*

Limite séparative entre lot :  
Se référer au PLU



## **Article 12 - Stationnement**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

*Le présent règlement ajoute les compléments suivants :*

*Une aire de stationnement directement accessible depuis le domaine public devra permettre le stationnement de 2 voitures en proposant une emprise de 5x5m minimum, élargit à 6m minimum pour les lots 1 à 5, 17 à 19.*

*En cas de logement aidé, l'aire de stationnement peut être réduite et dimensionnée pour une voiture.*

*La seule construction acceptée sur l'aire de stationnement est un care-port s'il reste ouvert sur ces 4 faces.*

## **Article 13 – Espaces libres et plantations**

Conforme au règlement du document d'urbanisme en vigueur.

*Le présent règlement ajoute les compléments suivants :*

*En accompagnement des limites de type 2, sur la partie avant de la parcelle, les essences suivantes peuvent être choisies :*

*Petit à moyen développement de 0,6 à 1,20m*

*Cornus stolonifera 'kelsey dwarf' (C) – Abelia grandiflora 'Panache' (P) ou 'Prostrata' (P)– Caryopteris (C) - Ceantothus prostratus (P) – Daphné (P) – Deuzia gracilis (C) - Perovskia 'Little Spire' (C) – Graminée : pennisetum.*

*En accompagnement des limites 1 et 3, les clôtures si elles sont accompagnées d'une haie, ces dernières seront composées de 5 essences minimum choisies dans la liste des essences jointe ci-après.*

*La palette sera aussi le support de choix pour les haies implantées sans la présence de clôture.*

*Moyen développement de 1 à 1,80m, voir liste ci-après.*

## Persistants :



### **Abélia grandiflora**

Ht : 1,20 à 2,00m selon les variétés



### **Coronilla emerus**

Ht : 1,50 à 2,00m



### **Eleagnus ebbingei 'Gilt hedge'**

Ht : 1 à 3m – Taille possible  
Attention certaines variétés présentent un plus grand développement



### **Arbustus unedo 'Compacta'**

Ht : 3 à 4m – Taille possible  
A l'abris des courants d'air



### **Osmanthus burkwoodii**

Ht : 1 à 3m – Taille possible



### **Ligustrum vulgaris (Troène commun)**

Ht : 1 à 3m – Taille possible

## Caducs :



### **Aronia prunifolia 'Viking'**

Ht : 1 à 3,00m  
Fruits comestibles



### **Euonymus alatus 'Compactus'**

Ht : 1 à 3m – Taille possible



### **Syringa vulgaris** Lilas

Ht : 2 à 4,00m – Taille possible



### **Spiraea prunifolia 'Plena'**

Ht : 2 à 3,00m – Taille possible



### **Cornus alba 'Gouchaultii'**

Et autres variétés  
Cornouiller

Ht : 2 à 3m – Taille possible



### **Syringa microphylla** Lilas

Ht : 1 à 3,00m



### **Philadelphus** Divers variétés

Ht : 1,5 à 3,00m – Taille possible



### **Viburnum opulus 'Compactum'**

Ht : 1,5m – Taille possible



**Weigelia 'Marjorie'**

Ht : 1,5 à 2,5m – Taille possible



**Rhamnus frangula**  
Bourdaïne

Ht : 5m – Taille possible



**Corylus avellana**  
Noisetier

Ht : 6m – Taille possible



**Malus x perpetu**  
**'Everest'**

Pommier fleurs

Ht : 6m

**Liste non exhaustive. Les essences rajoutées devront pour être assimilées à une connotation champêtre, présentées une floraison dans les teintes jaunes ou blanches et/ou une fructification favorisant la biodiversité.**

**Plantes grimpantes :**



**Humulus lupulus**  
Houblon

Ht : 6 à 10m



**Parthenocissus**  
**quinquefolia**  
**'Engelmannii'**

Vigne vierge  
Accroche par vrille.  
Fixation non adhésive.  
Ht : jusqu'à 15m



**Lonicera japonica**  
**Lonicera henryi**  
Chèvrefeuille

Ht : 3 à 6m



**Clematis montana**  
Clématite

Ht : 6 à 8m



**Campsis**  
**grandiflora**  
Bignone

Ht : 3 à 10m