

Département de la Sarthe

Commune de **SCEAUX SUR HUISNE**

**Lotissement LE CHENE GALON**

---

Projet de lotissement de 17 lots  
Présenté par la commune de  
SCEAUX SUR HUISNE

---

**12.1 – REGLEMENT DU LOTISSEMENT**  
**(PA10)**

# 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 «LE CHENE GALON». Il est opposable en sus du droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de SCEAUX SUR HUISNE.

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.

## 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 suivant la réglementation en vigueur en mairie de SCEAUX SUR HUISNE

## CARACTÈRE ET VOCATION DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil d'opérations dont l'affectation dominante est l'habitat et pouvant comprendre des constructions à usage d'équipement collectif, commercial, de bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du PLU.

## DIVISION DU TERRAIN

Numéro de lot	Surface en m <sup>2</sup>	Nombre maximal de logements autorisés	Surface de plancher maximale autorisée
1	864m <sup>2</sup>	3	350m <sup>2</sup>
2	498m <sup>2</sup>	2	250m <sup>2</sup>
3	419m <sup>2</sup>	1 à 2	250m <sup>2</sup>
4	393m <sup>2</sup>	1 à 2	250m <sup>2</sup>
5	399m <sup>2</sup>	1 à 2	250m <sup>2</sup>
6	408m <sup>2</sup>	1 à 2	250m <sup>2</sup>
7	391m <sup>2</sup>	1 à 2	250m <sup>2</sup>
8	392m <sup>2</sup>	1 à 2	250m <sup>2</sup>
9	408m <sup>2</sup>	1 à 2	250m <sup>2</sup>
10	414m <sup>2</sup>	1 à 2	250m <sup>2</sup>
11	665m <sup>2</sup>	1 à 2	350m <sup>2</sup>
12	695m <sup>2</sup>	1 à 2	350m <sup>2</sup>
13	550m <sup>2</sup>	1 à 2	350m <sup>2</sup>
14	536m <sup>2</sup>	1 à 2	350m <sup>2</sup>
15	544m <sup>2</sup>	1 à 2	350m <sup>2</sup>
16	501m <sup>2</sup>	1 à 2	350m <sup>2</sup>
17	533m <sup>2</sup>	1 à 2	350m <sup>2</sup>
		<b>Total</b>	<b>5 050m<sup>2</sup></b>

Il est à noter que les surfaces ci-dessus sont des surfaces projets. Les surfaces définitives seront mesurées lors du bornage des lots.

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

Il s'agit d'un secteur destiné à l'accueil d'opérations dont l'affectation dominante est l'habitat et pouvant comprendre des constructions à usage d'équipement collectif, commercial, de bureaux ou de services, compatibles avec l'habitat, sous réserve d'être compatibles avec les dispositions du PLU.

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

Se reporter à l'article 1 du PLU

### **Article 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

#### ***LOTS LIBRES (lots 3 à 17)***

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

##### ***Les constructions à usage d'habitat individuel, à condition toutefois :***

- Qu'il ne soit réalisé pas plus de 2 logements par lot,
- Que ces constructions ne disposent pas de garage ni d'entrepôts aménagés en sous-sol,
- Que le plancher du rez-de-chaussée ne dépasse pas de plus de 0,50 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable. Exceptionnellement, si le terrain naturel présente une pente supérieure à 5 %, la construction devra s'adapter au relief et le plancher du rez-de-chaussée ne devra pas dépasser de plus de 1,00 m le niveau du terrain naturel à son point le plus défavorable.
- Que le projet de construction respecte la végétation repérée en plan masse

##### ***L'aménagement du local à usage professionnel dans le cas d'une activité libérale, ou de service exercé dans la construction à usage d'habitation autorisée, à condition toutefois***

:

- Que l'activité ne génère aucun stockage extérieur de matériaux, équipements ou déchets,
- Que la superficie du local aménagé pour cette activité ne remette pas en cause la destination première de la construction qui doit rester une habitation. En tout état de cause, cette superficie sera autorisée **à hauteur maximum de 50% de la surface de plancher totale** de la construction.

#### ***LOTS 1 et 2***

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

##### ***Les constructions à usage d'habitat à vocation sociale, sous forme d'habitat individuel groupé, intermédiaire ou collectif.***

### **Article 3 – Accès et voiries**

#### ***LOTS LIBRES (lots 3 à 17)***

Il ne pourra être réalisé qu'un seul accès véhicule par parcelle (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée et si il n'impacte pas le nombre de place de stationnement sur l'emprise publique).

Les accès aux lots se feront par les voies créées dans le cadre de l'opération et dans le respect des prescriptions du plan de règlement graphique.

## **LOTS 1 et 2**

Le maître d'ouvrage fera son affaire du choix des accès véhicules pour être en conformité avec les règles du PLU

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

Se reporter à l'article 4 du PLU

### **Article 5 – Caractéristique des terrains**

Le regroupement de plusieurs lots est autorisé, mais le nombre de construction principale devra être maintenu (selon tableau de la page 3). Chaque construction devra rester indépendante en fonctionnement (accès/réseaux) et utilisée à usage majoritairement d'habitation.

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

Les constructions doivent être édifiées dans le respect du plan de règlement graphique. Elles devront se conformer aux zones constructibles et indications particulières indiquées.

Orientation libre du sens de faitage

### **Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

Les constructions doivent être édifiées dans le respect du plan de règlement graphique. Elles devront se conformer aux zones constructibles et indications particulières indiquées.

Les abris de jardin dissociés de la construction principale ou du garage devront respecter le principe d'implantation figuré au plan avec un retrait minimum de 1,00 m par rapport aux limites séparatives.

### **Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Se reporter à l'article 8 du PLU.

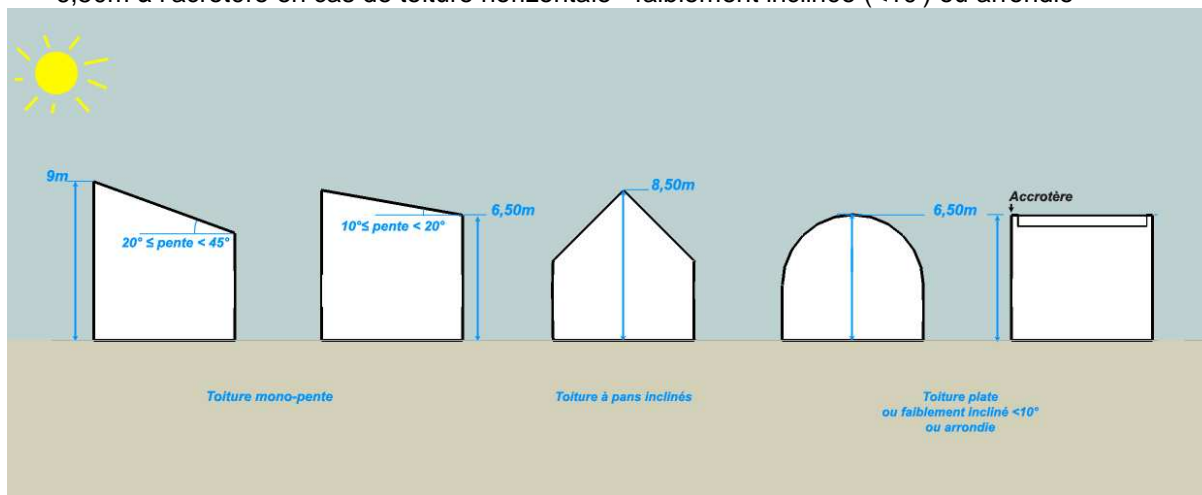
### **Article 9 – Emprise au sol des constructions**

Se reporter à l'article 9 du PLU

## Article 10 – Hauteur maximale

La hauteur des constructions est mesurée :

- × depuis le sol de la voirie ou du sol naturel au point le plus haut de l'implantation du bâtiment
- × jusqu'à la hauteur hors tout, l'égout du toit, ou l'acrotère selon les cas décrit ci-dessous :
  - 9m hors tout en cas de toiture mono-pente ( $20^\circ \leq \text{pente} < 45^\circ$ ) ; la façade la plus haute sera obligatoirement orientée de manière à créer le moins d'ombre portée.
  - 6,50m à l'égout du toit en cas de toiture mono-pente ( $10^\circ \leq \text{pente} < 20^\circ$ ) ; la façade la plus haute sera obligatoirement orientée de manière à créer le moins d'ombre portée.
  - 8,50m hors tout dans le cas de toiture à pans inclinés (2 pentes minimum)
  - 6,50m à l'acrotère en cas de toiture horizontale - faiblement inclinée ( $< 10^\circ$ ) ou arrondie



Les édifices techniques (antenne, cheminée...) ne rentrant pas dans le calcul.

Les annexes dissociées de 15 m<sup>2</sup> et plus ne doivent pas dépasser 3,5 mètres à l'égout de toit.  
 Les annexes dissociées de moins de 15 m<sup>2</sup> ne doivent pas dépasser 2,5 mètres à l'égout de toit.

## Article 11 – Aspect Extérieur des Constructions

Se reporter à l'article 11 du PLU, en complément :

### **Clôtures**

#### **Clôture en bordure des voiries interne au lotissement :**

Pour les constructions en retrait de voie, les clôtures devront suivre les prescriptions suivantes :

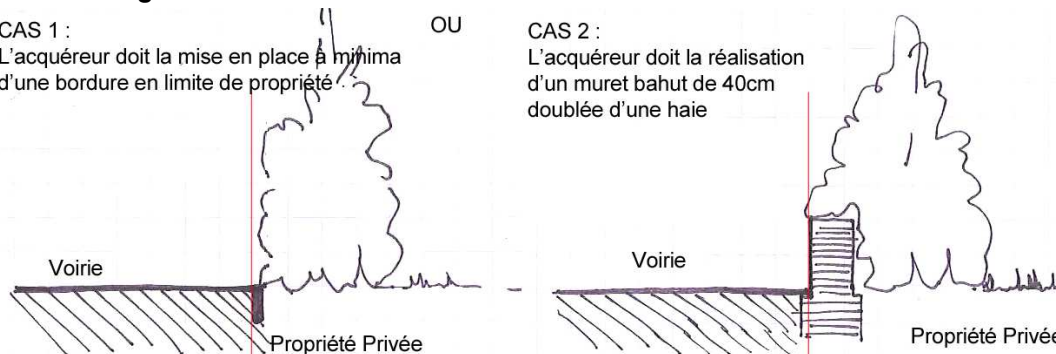
- Si elle existe, la clôture sera à dominante végétale, constituée d'une haie arbustive doublée ou non d'un grillage.
- La hauteur du grillage n'excédera pas un maximum de 1,30m

#### **Cas des clôtures longeant une voirie**

CAS 1 :  
 L'acquéreur doit la mise en place à minima d'une bordure en limite de propriété.

OU

CAS 2 :  
 L'acquéreur doit la réalisation d'un muret bahut de 40cm doublée d'une haie



### - Cas des clôtures longeant un trottoir

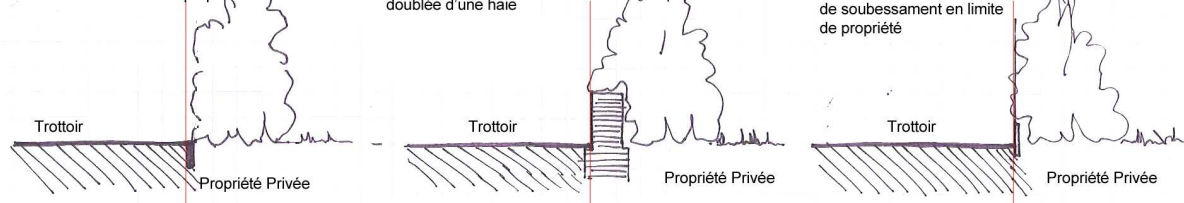
CAS 1 :  
L'acquéreur doit la mise en place à minima  
d'une bordure en limite de propriété.

OU

CAS 2 :  
L'acquéreur doit la réalisation  
d'un muret bahut de 40cm  
doublée d'une haie

OU

CAS 3 :  
L'acquéreur doit la mise en place  
si il y a clôture d'un plaque  
de soubassement en limite  
de propriété



### Clôture séparatives entre lots :

Dans le prolongement d'une construction édifée sur la limite séparative, la clôture sera constituée :

- Soit d'un mur plein ou d'une structure bois pleine n'excédant pas 1,80m de haut et 5,00m de longueur mesurée depuis la façade de la construction qu'il prolonge.
- Soit d'un grillage n'excédant pas 1,50m de haut.

Dans les autres cas le grillage si il existe n'excédera pas 1,50m de haut maximum.

### Article 12 – Stationnement

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

#### **LOTS LIBRES (lots 3 à 17)**

**Pour les lots libres de constructeurs destinés à l'habitat individuel**

**2 places de stationnement par logement.**

- Chaque acquéreur d'un lot libre devra aménager sur sa parcelle *une aire de manœuvre aérienne de 5x5m*. Cette emprise devra être aménagée de telle sorte qu'elle puisse être réalisée en relation directe avec la voirie.

**Pour les lots libres de constructeurs destinés à la construction mixte habitation/activité libérale ou de service.**

**2 places de stationnement supplémentaires à celles réalisées pour le logement**

#### **LOTS 1 et 2**

*Dans le respect de PLU*

***Les constructions à usage d'habitat à vocation sociale, sous forme d'habitat individuel groupé, intermédiaire ou collectif réaliseront 1 place de stationnement par logement.***

### Article 13 – Espaces Verts

Les haies monospécifiques sont interdites. Seules les haies de charmilles sont acceptées.