

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SOULITRE

CHAMP DE LA CHAPELLE

Projet de Règlement

PA 10-1

FONCIER
AMÉNAGEMENT



SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX DIFFERENTS ARTICLES DES REGLES DE LA ZONE 1AU DU PLUI :

L'ensemble de ces dispositions particulières ne s'appliquent pas au Macrolot A.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Le règlement impose pour tous les lots un recul du garage d'au moins 5 m afin de permettre le stationnement d'une ou deux voitures sur la parcelle, entre le garage et la voie.

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

- **IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

Par rapport aux limites séparatives Les constructions peuvent être implantées :

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,- soit en retrait des limites séparatives. Dans ce cas, la construction devra respecter un retrait minimal de 2 m.

Sur les lots 1 à 5, les constructions seront interdites sur une bande de 7 m conformément au règlement graphique (sauf pour les abris de jardins).

Sur le lot 6, les constructions seront interdites sur une bande de 5 m conformément au règlement graphique (sauf pour les abris de jardins).

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES –ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

FACADES

Les éléments de décor tel que bardage et jeux d'enduit doivent faire l'objet d'une réflexion poussée :

- D'une manière générale la teinte majoritaire de l'enduit devra être dans un **ton sable à ocre** choisit dans le nuancier ci-dessous ou **dans une gamme de blanc cassé** :



La référence de la teinte choisie apparaîtra dans la notice du Permis de construire

- Jeu d'enduits de finitions ou teintes différentes :

Ils pourront être utilisés pour distinguer les volumétries. La couleur peut être utilisée pour marquer un volume avancé ou en retrait. Elle peut dessiner des encadrements de portes ou de fenêtres pour suggérer l'esprit des décors traditionnels soulignant les volumes simples.

En revanche les aplats de couleur en bande horizontales toute longueur ou verticales toute hauteur de façade sont interdits.

L'animation de la façade peut être assurée par un jeu graphique de joints creux, ton sur ton.

Pour les bardages, les matériaux pérennes et durables seront privilégiés.

TOITURES

Les constructions présenteront des toitures à double pente **en ardoise ou en tuile aspect plat de teinte ocre.**

La réalisation de croupes sont autorisées à condition de présenter un faitage minimum de 2m de long.

Les toitures à 4 pans type pointe de diamant (2 croupes sans faitage) sont interdites.

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés sous condition :

- qu'il ne représente pas plus de 50 % de la surface au sol de la maison (garage inclus)
- qu'il ne soit pas situé sur le niveau R+1

ABRIS DE JARDIN

Pour les lots 1 à 6, les abris de Jardin ne devront pas faire plus de 12 m².

D'une manière générale, les abris de jardin ne devront pas être réalisés en PVC ou en tôle **et ne seront pas de couleur grise ou noire.**

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - STATIONNEMENT -

Pour tous les lots, un espace d'au moins 25 m² ou 30 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public. Cet espace sera de préférence ouvert sur le domaine public.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : PLANTATIONS-SURFACE DES ESPACES LIBRES

Les haies monospécifiques sont interdites (thuyas, cyprès, lauriers palmes, pyracanthas, saule pleureur et toutes les essences allergènes).

Chaque lot devra respecter la surface des espaces libres indiquée dans le tableau joint en annexe. Les espaces libres seront constitués de pelouses ou de plantations.

Les haies plantées par l'aménageur devront être gardées et sauvegardées par les acquéreurs des lots.

Les lots 6 à 11 et le lot 13 devront planter une haie bocagère conformément au règlement graphique.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

Conditions de desserte par la voirie

- **Accès**

L'accès des lots, s'il existe, se fera conformément au règlement graphique. Un seul accès n'est autorisé par lot.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : GESTION DES EAUX PLUVIALES

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltrations individuels.

Tous les lots, **sauf les lots 8 à 11**, pourront raccorder la surverse du système interne d'infiltration par un branchement de type PVC CR 8 diamètre 125 accessible par un tabouret à passage direct, tampon fonte.

Fait à LE MANS, le 05 Décembre 2022

Modifié le 10 Mars 2023

ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER et SURFACE DES ESPACES LIBRES

N° des lots	Surface de plancher (m²)	Emprise au sol maximum des constructions	Surface des espaces libres (m²)
1	250	200	124
2	250	200	130
3	250	200	130
4	250	200	138
5	250	200	138
6	250	200	115
7	250	150	95
8	250	150	90
9	250	200	136
10	250	200	136
11	250	200	143
12	250	200	115
13	250	200	120
Macrolot A	900	500	172
Total	4150	3000	1782

Surface minimum espaces libres : **1782 m²** (20 % de la surface totale).