

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE RUAUDIN

Clos de la Guyonnière

Projet de Règlement

PA 10-1

FONCIER
AMÉNAGEMENT



SEULS LES COMPLEMENTS SUIVANTS VIENDRONT S'AJOUTER AUX DIFFERENTS ARTICLES DES REGLES DE LA ZONE U MIXTE 1 DU PLU COMMUNAUTAIRE :

Il est recommandé aux pétitionnaires de consulter les OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) « Composition Urbaine » du Plan Local d'Urbanisme Communautaire de LE MANS METROPOLE.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions ne doit pas excéder 2 niveaux (rez-de-chaussée compris) et 7 mètres à l'égout du toit.

Sur l'ensemble des lots, au-delà des hauteurs définies ci-dessus, un seul niveau habitable peut être aménagé :

- dans les combles, si la construction comporte une toiture,
- en retrait, si la construction comporte un toit-terrasse. Dans ce cas, le niveau n'est considéré en retrait de la façade que s'il se situe à une distance du nu de la façade supérieure ou égale à 1,5 mètre et sa hauteur ne doit pas excéder 3 mètres à l'égout. Si le niveau de retrait comporte une toiture, il ne peut être aménagé de niveau habitable supplémentaire dans ses combles

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. Cette surface de stationnement de 6mx5m pourra être couverte d'un carport en structure bois non clos sur les côtés, ce qui donne la possibilité de ne pas construire de garage et d'étendre la maison sur la largeur de la parcelle.

Dans la zone inconstructible (de 0 à 2 m hors accès obligatoire et 5 m au niveau de l'accès obligatoire) définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques et des carports.

• IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions seront implantées en limite séparative ou avec un retrait éventuel au minimum de 2 m avec un autre lot du lotissement conformément au règlement graphique.

Sur certaines limites périmétrique du projet, les constructions, sauf les annexes qui pourront s'implanter en limite, devront s'implanter à au moins 2 m des limites conformément au règlement graphique.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1° - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus comble, la toiture doit avoir deux pentes entre 35 ° et 45°. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

- Pour les constructions à usage d'habitation en rez de chaussée plus un étage droit, la toiture doit avoir deux

pentent et la pente des toitures est librement choisie par le constructeur. Dans le cas d'une extension ou de l'adjonction d'une annexe accolée, le toit de celle-ci peut présenter une pente différente. Celle-ci doit être en harmonie avec la pente du toit du bâtiment initial ou principal.

Les toitures à quatre pentes et les croupes sont interdites.

Pour les toitures à pentes, les toitures doivent être recouvertes majoritairement des matériaux suivants :

- ardoises naturelles anthracite,
- ardoises artificielles anthracite,
- tuiles plates ou d'aspect plat couleur sombre avec un minimum de 18 tuiles par mètre carré ou aspect 18 tuiles au m²,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation ne pourront avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie totale ou partielle que si elle comprend un rez de chaussée plus un étage droit. La partie garage, si elle reste à rez de chaussée peut avoir une toiture horizontale ou légèrement inclinée (moins de 10 °) ou arrondie

- Dans tous les cas les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs et les toitures végétalisés sont autorisés.

- Les enduits devront être de couleur claire (le blanc étant cependant interdit) et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes.

- Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente.

2° - LES ANNEXES

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction. Si elles sont peu importantes (inférieures ou égales à 12 m²), la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille pourront être en bois. L'emprise au sol des abris de jardin sera inférieure à 12 m².

Dans tous les cas les matériaux concourant à la production d'énergie renouvelable sont autorisés.

3° - LES CLOTURES

Les clôtures, si elles existent, seront ajourées en limite des voies et ne devront pas dépasser 1.50 m de hauteur. Les clôtures ajourées peuvent être :

- Maçonnerie pour partie et surmontée ou non d'un grillage/palissade ajourés et doublée ou non d'une haie d'essences locales,
- Composée de grillages ou palissades ajourées en bois doublée d'une haie d'essences locales.

Les clôtures en limites latérales et en fond de parcelle, si elles existent, ne devront pas dépasser 1.80 m de hauteur et seront conformes au PLU Communautaire.

Les acquéreurs des lots devront intégrer les coffrets techniques dans leur clôture. A défaut de clôture les acquéreurs des lots devront créer un muret d'encadrement intégrant la boîte à lettres.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES - STATIONNEMENT -

Un espace d'au moins 30 m², sauf pour le lot 5, 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 drainant.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

1 – Conditions de desserte par la voirie

- **Accès**

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

2- Conditions de desserte par les eaux pluviales

Les eaux des toitures et des terrasses des pavillons seront infiltrées sur chaque lot via des systèmes d'infiltrations individuels. Ce système sera conforme aux prescriptions indiquées dans l'étude hydraulique.

Les caractéristiques du lit sur chaque parcelle sont les suivantes :

Surface (m ²)	45
Hauteur des matériaux (m)	0,35
Porosité des matériaux	0,35
Volume d'eau admissible (m ³)	5,5

Chaque acquéreur devra veiller au bon fonctionnement du lit d'infiltration. Le trop plein sera évacué dans les regards de branchement en attente dans ou devant chaque lot.

Les zones d'infiltration sont indiquées à titre indicatif sur le règlement graphique. Cette localisation pourra être modifiée en fonction du projet de chaque construction.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : POINT DE RECOLTE DES ORDURES MENAGERES

Les acquéreurs devront déposer les ordures ménagères à l'endroit prévu à l'entrée du lotissement.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : COEFFICIENT NATURE

La surface de perméabilité minimum par lot sera indiquée dans le tableau ci-dessous :

N° des lots	Surface de plancher (m ²)	Surfaces perméables minimum (m ²)
1	200	241
2	200	255
3	200	326
4	200	199
5	200	201
6	200	240
Total	2000	1462

Le coefficient nature (0.5) impose une surface minimum perméable de 1534 m².

Le linéaire des haies (100 ml) et la surface des dalles engazonnées (45 m²) représentent une superficie de 72 m².

La surface perméable des lots minimum sera de 1462 m² respectant ainsi le coefficient nature.

Fait à LE MANS, le 28 Mai 2026