

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune de SOUILLE

Lotissement "Le Domaine de La Lande"

Création de 18 Lots à bâtir

Demande de PERMIS D'AMENAGER MODIFICATIF

PA10 - REGLEMENT

MAITRE D'OUVRAGE		1, rue Charles Fabry 72013 LE MANS Cedex Tél : 02.43.43.79.60 Email :	
ASSISTANT MAITRE D'OUVRAGE			
MAITRE D'OEUVRE		Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél : 02.43.51.10.28 Email : sarthe@soderef-dev.fr	
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS	DATE
PA	A	Edition originale	22 Déc 2017
	B		
	C		
	D		
	E		

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.442.1 à R.442.25 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « Le Domaine de la Lande » se situe dans le bourg de Souillé en zone 1AUh au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 février 2014.

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façon plus contraignante certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et de l'aspect extérieur des constructions.

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - SONT INTERDITS -

- Les bâtiments à usage d'élevage,
- Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels,
- Toute ouverture et exploitation des carrières;
- Les terrains de camping;
- Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés; déchets, matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures

ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

L'exercice de professions libérales est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans tout le lotissement.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions.
- Les accès se feront sur l'espace indiqué au plan sans que ceux-ci soient modifiés en raison de la présence des réseaux ou d'espace public. Sur les lots 1 à 17, les accès sont imposés.
- Les accès se feront sur la façade principale en dehors des emplacements des coffrets et citerneaux.

2 - VOIRIE

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

A) ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Le branchement sur le réseau d'eau potable sous pression est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de son pavillon.

SOUILLE. Le domaine de La Lande

B) ASSAINISSEMENT

1) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement Eaux Usées est obligatoire pour toute construction et se fera gravitairement.

Dans tous les cas, toutes les pièces, même celles du sous sol s'il y en a un, devront être raccordées au réseau de collecte des eaux usées.

2) Eaux Pluviales:

Les eaux de toiture seront obligatoirement acheminées dans les regards de branchements en attente sur chaque lot à charge des acquéreurs.

Le règlement du PLU recommande que la gestion des eaux pluviales soit réalisée en partie au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage. Les cuves de récupération des eaux pluviales sont autorisées ; elles sont à la charge du constructeur.

C) RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication et de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain. Les coffrets E.D.F. seront posés sur socle en limite des parcelles.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des lots 1 à 17 est interdite. Par contre il pourra y avoir plusieurs habitations sur le lot 18.

Le regroupement des lots est interdit.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Le règlement impose pour tous les lots 1 à 17 (lots en accession libre) 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 5mx5m 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.

Pour les lots 1 à 8 et 10 à 17, afin de créer un ordonnancement bâti sur rue, la majeure partie de la façade avant des constructions doit être implantée dans une bande d'accroche entre 2 et 5 m de l'alignement

En raison de sa situation spécifique, pour les règles d'implantation pour le lot 9, se référer au PLU.

En raison de sa destination spécifique pour les règles d'implantation pour le lot 18, se référer au PLU.

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.

Aucun sens de faitage n'est imposé afin de permettre à chacun d'essayer de s'implanter au mieux en vue de bénéficier de l'ensoleillement maximum.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

La construction joindra la limite séparative ou en sera suffisamment éloignée (minimum : 2 m pour les constructions de plus de 20 m² et minimum : 1 m pour les constructions de moins de 20 m²).

Les constructions et les annexes ne pourront pas être édifiées dans les zones non aedificandi strictement définies sur le règlement graphique

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

Les annexes dissociées ne pourront pas être édifiées sur la partie avant des parcelles (celle qui détient l'entrée sur la parcelle) entre les constructions principales et la voie.

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1° - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

- Les sous sols accessibles de l'extérieur par une rampe inclinée sont strictement interdits afin de limiter la hauteur des constructions et ainsi favoriser l'intégration paysagère des constructions.

- Les enduits devront être de couleur claire (le blanc étant cependant interdit).

- Pour les fenêtres et portes 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. Cette teinte pourra être distincte de la teinte de la porte d'entrée et de celle du garage.

- Les buttes de terre artificielles sont interdites

- Comme il n'est pas prévu de réseau de télédistribution sur le programme, les antennes et les paraboles sont donc autorisées. Leur implantation devra être la plus discrète possible.

2° - LES ANNEXES

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Si elles sont peu importantes, la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles pourront être réalisées dans des matériaux différents, mais ceux-ci devront de préférence:

- soit être similaires par leur aspect et par leur teinte aux matériaux utilisés pour le bâtiment principal,*
- soit être en bois traité avec des coloris en harmonie avec l'environnement bâti (de beige clair à brun foncé).*

Elles pourront cependant être en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement bâti (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant... ..).

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

3° - LES CLOTURES

L'accès aux compteurs pourra se faire par les services concernés sans l'accord préalable des riverains.

Les clôtures sur rues seront réalisées par des haies vives d'essence locale doublées ou non d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques côté habitation. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1, 20 ml et celle de la haie 1, 20 ml.

S'il y a une haie en bordure de voie, la clôture devra être implantée de préférence à 1,20 m en retrait de la voie.

S'il n'y a pas de haie en bordure de voie, la clôture devra être implantée au droit de la construction.

Pour le lot 9, la clôture pourra être implantée dans le prolongement de la limite de l'espace vert qui encadre les places de stationnement.

Pour les lots 5, 9 et 14 qui sont à l'angle de 2 voies, les règles ci-dessus ne s'appliquent que par rapport à la voie d'accès au lot; une clôture pourra donc être édifiée le long de l'autre voie derrière la haie qui va être plantée par l'aménageur sur ces 3 lots.

Les clôtures sur les limites séparatives seront réalisées par un grillage plastifié vert sur poteau métallique doublé ou non d'une haie vive d'essence locale. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1, 20 ml et celle de la haie 2, 00 ml.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Un espace d'au moins 25 m² (5 m sur 5 m) sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public.

Les acquéreurs souhaitant s'installer en profession libérale devront prévoir à l'intérieur de leur lot le nombre de places de stationnement nécessaire à leur activité et à son développement avec un minimum d'une place de stationnement pour 25 m² de bureau.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les propriétaires devront obligatoirement conserver et entretenir les haies plantées par le lotisseur sur leur terrain.

Les espaces situés entre les voies de desserte et la façade de la construction seront obligatoirement réservés à des plantations de fleurs, de plantes vivaces et engazonnés. La culture de jardins potagers est interdite dans ces zones.

Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de propriété.

Les haies champêtres existantes et situées en limite de parcelle devront être sauvegardées.

Les clôtures séparatives, si elles existent, seront doublées d'une haie vive. Les espèces seront champêtres et/ou horticoles, à l'exclusion des conifères et des feuillus persistants plantés en haie homogène. Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

Il faudra planter au moins 1 arbre de haute tige par lot, de préférence d'essence locale ;

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : FIXATION DE LA SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE

La surface de plancher globale du lotissement est fixée à 4870m² et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci-joint :

Lots	Taille des lots	Surface de plancher maximale autorisée
Lot n°1	449	247
Lot n°2	446	245
Lot n°3	443	244
Lot n°4	570	314
Lot n°5	489	269
Lot n°6	508	279
Lot n°7	508	279
Lot n°8	508	279
Lot n°9	472	260
Lot n°10	413	227
Lot n°11	410	226
Lot n°12	418	230
Lot n°13	446	245
Lot n°14	415	228
Lot n°15	433	238
Lot n°16	526	289
Lot n°17	526	289
Lot n°18	834	482
TOTAL	8814	4870