

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE COULANS-SUR-GÉE

DDT 72
SG-RH/AJ
Contrôle de légalité
de l'urbanisme
13 DEC 2018



Révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme

5

REGLEMENT

Le Maire,
Michel BRIFFAULT



Révision générale du P.L.U. prescrite le 11 décembre 2015
P.L.U. arrêté le 21 décembre 2017
P.L.U. mis à l'enquête publique le 8 septembre 2018
P.L.U. approuvé le 15 novembre 2018

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil municipal en date du 15 novembre 2018



CHAPITRE I – DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUh

GENERALITES

■ Caractère de la zone

La zone 1AUh comprend des espaces naturels actuellement non équipés mais situés à proximité des zones desservies par les réseaux. Elle est destinée à recevoir les extensions de l'urbanisation à vocation principale d'habitat à court terme.

Les occupations et utilisations des sols, qui la rendraient ultérieurement impropre à l'urbanisation, sont proscrites.

Des orientations d'aménagement et de programmation ont été définies pour cette zone. La mise en œuvre de l'urbanisation doit en respecter les principes.

■ Objectif recherché

Dégager et réserver les espaces nécessaires à l'extension de l'urbanisation tout en veillant à l'intégration urbaine et fonctionnelle de ces extensions dans la trame urbaine existante et dans le cadre d'un aménagement durable.

Des parties de cette zone sont concernées par un **risque de mouvements de terrain lié aux retraits et gonflements des argiles, d'aléa faible à moyen**. Dans ces parties, le constructeur devra, préalablement à la réalisation de la construction, mener toute opération jugée utile (sondages du sol, ...) afin de s'assurer de la stabilité du sol.

Une partie de la zone est concernée par une **bande de nuisances sonores** liées à la proximité de la RD357. Dans cette bande, des prescriptions d'isolement acoustique sont édictées en application de l'article L.571-10 du code de l'environnement.

SECTION 1 – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 1 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

D'une manière générale, les constructions et installations qui, par leur nature, leur importance ou leur aspect, seraient incompatibles avec le caractère spécifique de la zone ou qui seraient susceptibles de porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique sont interdites.

Sont interdits:

- les constructions à usage industriel,
- les constructions à usage d'exploitation agricole ou forestière,
- les terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs,
- les terrains pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés,
- les parcs d'attraction,
- les aires de stationnement et de dépôt de caravanes, les aires de dépôt de véhicules,
- les golfs.

ARTICLE 1AUh 2 – LES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous conditions particulières :

Les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés ou nécessaires à la réalisation d'une opération ou d'une construction autorisée dans la zone,

Les constructions à usage artisanal à condition :

- qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone (boulangerie, pressing, chaufferie,...)
- qu'elles ne présentent pas de risques pour le voisinage,
- qu'elles ne génèrent pas de nuisances (bruit, odeur...),

Les clôtures sont soumises à autorisation d'urbanisme (déclaration préalable).

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1AUh 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1 Voirie

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation du sol envisagée et adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2 Accès

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment en ce qui concerne la défense contre l'incendie, la protection civile, la commodité de circulation.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité en particulier lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent être autorisées sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

3.3 Cheminements piétonniers à créer

Les voies de circulation douce identifiées au sein des OAP, devront être créées lors de l'aménagement de la zone.

ARTICLE 1AUh 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle nécessitant l'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution.

4.2 Eaux usées

Toute construction ou installation nouvelle, nécessitant l'assainissement, doit être raccordée au réseau public d'eaux usées.

4.3 – eaux pluviales

Pour toute construction ou installation nouvelle, le constructeur assure à sa charge et dans la mesure du possible :

- les aménagements nécessaires à la gestion des eaux pluviales sur sa parcelle par infiltration ou stockage,
- les mesures prises pour limiter l'imperméabilisation des sols et pour assurer la maîtrise du débit et de l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement.
- les installations nécessaires pour assurer la collecte, le stockage éventuel. Les constructions neuves à usage d'habitation pourront être équipées d'une cuve de récupération des eaux de pluie qui sera de préférence enterrée.

Lorsque ces aménagements ne sont pas réalisables ou dans le cadre de surverses des systèmes de récupération des eaux pluviales, le constructeur pourra rejeter les eaux pluviales au réseau public d'eaux pluviales, dès lors que ce dernier dessert le terrain et que le raccordement est techniquement possible.

4.4 – Autres réseaux

Pour toute construction ou installation nouvelle, les branchements doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AUh 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit à l'alignement des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer
- soit en retrait d'au minimum 1 mètre des voies publiques ou privées existantes, à modifier ou à créer.

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

En tout état de cause, les constructions devront respecter les principes d'implantation inscrits dans les OAP.

ARTICLE 1AUh 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction nouvelle doit être implantée:

- soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
- soit à une distance de 2 mètres minimum de la limite séparative.

Cette distance peut être réduite à 1 mètre minimum pour les annexes non ouvertes en limite séparative.

Une implantation différente peut être autorisée pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES, SUR UNE MEME PROPRIETE

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 9 – EMPRISE AU SOL

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles ne peut excéder 7 mètres à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, ...)
- aux équipements publics.

ARTICLE 1AUh 11 – ASPECT EXTERIEUR – PRESCRIPTIONS ARCHITECTURALES ET PAYSAGERES

Les constructions, par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur, ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins. Les sous-sols sont interdits.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux.
- le rythme des ouvertures.
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

L'emploi à nu des matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Dans le cas de toitures en pente, la couverture des constructions nouvelles à usage d'habitation devra être en ardoises ou en tuiles de teinte nuancée (densité minimale de 18 au m²; la couleur grise est interdite) ou en matériau similaire par son aspect et sa teinte.

Les annexes accolées ou non devront s'harmoniser avec la construction principale et être traitées dans des matériaux similaires ou d'aspect identique.

Les vérandas, abris de piscine et serres pourront avoir des matériaux de couverture différents (verre, matériaux translucides). Les abris de jardins devront être en bois, ou d'aspect similaire.

Pour la couverture des autres constructions, les tôles galvanisées ou les plaques fibro non teintées dans la masse sont interdites.

Les clôtures réalisées en plaques et poteaux béton sont interdites en façade sur rue.

Plus largement, concernant les constructions « durables », les projets d'architecture contemporaine ou faisant appel à des techniques nouvelles (bâtiments basse consommation, constructions passives, ...), l'ouverture à la modernité pourra se traduire par la possibilité de mettre en œuvre:

- des toitures de formes variées utilisant des matériaux différents de ceux du bâti traditionnel (toiture terrasse, toiture végétalisée, toiture métallique, toiture vitrée, toiture transparente, toiture intégrant des panneaux solaires ...)

- des parois alternant baies vitrées et matériaux divers (métal, bac acier, zinc, bois, matériaux transparents, terre, pierre, béton brut, ...).

L'utilisation de matériaux à faible impact environnemental sera recherchée en s'appuyant sur des référentiels existants caractérisant les qualités thermiques, les qualités de mise en œuvre, les qualités environnementales...

ARTICLE 1AUh 12 – STATIONNEMENT

Le stationnement doit être assuré hors des voies publiques et correspondre à la destination, à l'importance, à la localisation du projet. Le nombre de places de stationnement devra être justifié en fonction de ces éléments.

ARTICLE 1AUh 13 – ESPACES LIBRES, PLANTATIONS ET ESPACES BOISES CLASSES

13.1 Espaces libres et plantations

Les haies monospécifiques de persistants tels que thuyas ou lauriers palmés sont interdites. Une solution de diversification végétale pour la réalisation des haies sera recherchée dans un but de biodiversité et de qualité paysagère.

13.2 Espaces boisés classés

Sans objet.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Non règlementé.

ARTICLE 1AUh 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Dans le but de privilégier un bâti tirant parti d'une orientation bioclimatique, l'orientation sud devra être privilégiée. De même, il devra être recherché un maximum de vitrages au sud accompagnés de protections solaires pour assurer le confort d'été.

ARTICLE 1AUh 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION TELEPHONIQUES

Des fourreaux devront être installés lors des travaux de voirie et réseaux au sein des aménagements futurs.