

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE COULANS SUR GEE

LE PRESBYTERE

Projet de Règlement

PA 10-1

FONCIER
AMÉNAGEMENT



PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application 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 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.

Pour toutes les questions qui n'auraient pas été réglées dans le présent règlement, il sera fait référence au Plan Local d'Urbanisme.

A ces règles s'ajoutent les règles complémentaires propres à l'opération.

Ces dispositions ne s'appliquent pas au macrolot A ; macrolot A destiné à recevoir 6 logements sociaux.

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

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.

Les annexes dissociées (type abri de jardin) devront être édifiées à l'intérieur de la zone définie au règlement graphique.

Les abris de jardins ne peuvent être liés aux maisons d'habitations.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

En limite privative avec un autre lot, les clôtures pourront être réalisées par une haie doublée aux frais des acquéreurs d'un grillage. Les bâches et panneaux bois sont interdits.

Les clôtures bordant les voies, si elles existent, seront exclusivement végétales, éventuellement doublées d'un grillage d'une hauteur maximale de 1.50 m implantée en retrait de la haie.

Dans le cas de toitures en pente, la couverture des constructions nouvelles à usage d'habitation devra être en ardoises ou en tuiles de teintes nuancées dans les tons ocres (densité minimale de 18 au m²). Les couleurs grises noires ou vives sont interdites pour les tuiles.

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

Les haies seront mélangées d'essences rustiques locales (2/3 minimum d'essences caduques ; thuyas, cyprès et lauriers étant interdits).

Les haies et arbres se situant dans l'emprise indiquée dans le plan réglementaire (lots 21 à 22) seront à conserver.

DISPOSITIONS PARTICULIERES : DESSERTE PAR LA VOIRIE ET LES RESEAUX

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. Les dimensions d'un lit d'infiltration dépendront de la surface imperméabilisée des lots.

Le trop plein sera évacué dans le réseau public.

Fait à LE MANS, le 31 Août 2023

Modifié le 19 Janvier 2026

ANNEXE : REPARTITION DE LA SURFACE PLANCHER et EMPRISE AU SOL MAXIMALE

N° lot	Surface Plancher (m²)	Emprise au Sol maximum (m²)
12	200	200
13	200	200
19	200	200
20	200	200
21	200	200
22	200	200
23	200	200
24	200	200
25	200	200
26	200	200
27	200	200
28	200	200
29	200	200
30	200	200
31	200	200
32	200	200
33	200	200
34	200	200
35	200	200
36	200	200
37	200	200
38	200	200
39	200	200
40	200	200
41	200	200
42	200	200
43	200	200
Macrolot A	900	900
TOTAL	6300	6300