

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE COULANS SUR GEE

La Longueraie II

Additif au Règlement

PA 10-1

Les règles du PLU en vigueur et du présent règlement s'applique à l'opération d'aménagement.

Il est opposable et s'impose, non seulement aux acquéreurs mais à leurs héritiers ou ayants droit à quelque titre que ce soit. Il doit en être fait mention dans tout acte de vente, tant par le lotisseur, que par les acquéreurs successifs lors des aliénations ultérieures.

Le terrain loti est composé de 18 lots à usage d'habitation, destinés à la vente et numérotés de 23 à 40.

SECTION 1 - NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Aucune disposition complémentaire au PLU

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - VOIRIE ET ACCES

Les accès aux lots doivent s'inscrire dans la zone indiquée sur le règlement graphique. Il ne sera autorisé qu'un seul accès par terrain sur la voie publique. Aucun accès (portillon,..) ne sera autorisé sur l'espace dédié à l'équipement sportif.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 EAU POTABLE

Aucune disposition complémentaire au PLU

4.2 ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.

Lors d'une construction avec cave, les acquéreurs devront vérifier les niveaux, fil d'eau des branchements eaux usées et supporter toutes les contraintes techniques d'évacuation en cas d'impossibilité de raccordement gravitaire.

b) Eaux pluviales

Le raccordement au réseau est obligatoire.

En cas d'installation d'une cuve de récupération des eaux pluviales, celle-ci ne devra pas être visible de la voie publique.

4.3 ELECTRICITE – TELEPHONE

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.

Toutes les constructions principales d'habitation doivent être implantées conformément aux dispositions du plan de règlement graphique.

Les garages et annexes au bâtiment principal doivent s'implanter à au moins 5 mètres du domaine public côté façade principale conformément aux dispositions du plan de règlement.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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.

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

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.

La couverture en tôle sur les abris de jardins est interdite.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Il doit être réalisé au minimum deux places par logement sur la parcelle en liaison avec le garage. Les places devront être accessibles directement de la voie publique et seront en matériaux poreux (pavage sur lit de sable, stabilisés, graviers,....).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

ARTICLE 14 – SURFACE DES LOTS ET SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE CONSTRUCTIBLE

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 15 : OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ETENVIRONNEMENTALES

Aucune disposition complémentaire au PLU

Fait à COULANS SUR GEE, le 15 Septembre 2021