

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Commune de COURGAINS

Zone d'activités « La Colinière »



REGLEMENT DU LOTISSEMENT

<u>Maître d'Ouvrage</u>	Communauté de Communes Du Pays Marollais	10, place Nationale – BP n°3 72260 MAROLLES LES BRAULTS Tél : 02.43.34.16.48 Fax : 02.43.34.21.74
<u>Conducteur d'opération</u>	SECOS	158, Avenue Bollée 72019 LE MANS Cedex Tél : 02.43.20.27.31 Fax : 02.43.40.27.49
<u>Paysagiste</u>	Paysage Concept	Z.A du Dindo 72700 Allonnes Tél : 02.43.21.82.73 Fax : 02.43.21.82.74
<u>Bureau d'Etudes V.R.D.</u>	B.E.T. SODEREF	Bureaux de l'océane Rue Lucien Chaserant – BP10 72 650 SAINT SATURNIN Tél : 02 43 51 10 28 Fax : 02 43 25 40 15

SOMMAIRE

SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS

ARTICLE 2 : SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

ARTICLE 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

ARTICLE 9 : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU

ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.315.1 à R.315.31 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 est situé dans la Commune de COURGAINS sur la parcelle cadastrée section ZE n°42, 43 et 106 soit 62 047 m².

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

SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements publics.

ARTICLE 2 : SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent peuvent être autorisés :

Les constructions à usage d'activité industrielle, artisanale, commerciale (y compris les commerces alimentaires de détail), de restauration, hôtelière, d'entrepôt, de bureau, et les équipements qui y sont directement liés.

Toutefois, il ne peut s'agir que d'activités n'entraînant pas de nuisances pour l'environnement. Les constructions ne sont autorisées que si elles ne comportent pas de cave et de sous-sol.

Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements, et à raison d'un logement au maximum par unité foncière (sauf nécessité technique justifiée).

Les constructions à usage d'habitation liées à une activité artisanale à condition qu'ait déjà été construit, ou que soit construit simultanément, le bâtiment à usage d'activité et que la surface au sol de la construction à usage d'habitation ne soit pas supérieure à la surface au sol de la construction à usage d'activité.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES ET VOIRIE

1. Accès :

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2. Voirie :

Le lotissement est desservi par une voie de dimension suivante :

- largeur 6m50

Les accès des lots se feront obligatoirement sur la voie créée dans le cadre de l'opération.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Alimentation en eau potable :

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

2. Assainissement :

Eaux usées domestiques :

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

En l'absence de réseau, l'assainissement individuel est autorisé. Les installations devront alors être conçues de façon à pouvoir, le moment venu, être branchées sur le réseau.

Eaux résiduaires industrielles :

Le branchement sur le réseau est obligatoire pour toute installation nouvelle. Les effluents rejetés au réseau doivent présenter des caractéristiques conformes aux dispositions réglementaires en vigueur ainsi qu'aux caractéristiques techniques du réseau et de la station de traitement.

A défaut de branchement possible sur un réseau d'assainissement, les eaux résiduaires industrielles doivent être dirigées par des canalisations souterraines sur des dispositifs de traitement. L'évacuation et l'épuration des effluents devront être assurés conformément à la réglementation en vigueur.

Le rejet dans le fossé d'une voie publique est interdit ainsi que le rejet en puisard.

Eaux pluviales :

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3. Electricité - Téléphone - Vidéocommunication

Dans tous les opérations d'aménagement :

Les réseaux seront entièrement souterrains,

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Sans objet.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Sauf indication contraire figurant sur le plan de zonage, toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins :

- 15m par rapport à l'axe pour la route départementale (RD 300) non classés à grande circulation, avec obligation d'accrochage d'une partie de la façade sur cette ligne de retrait.
- 12m minimum par rapport à l'axe de la voie communale
- 12m minimum par rapport à la limite de propriété le long de la voie de desserte.
une marge de retrait autre que celles définies ci-dessus pourra être autorisée pour les parcelles ayant leur façade en vitrine le long de la RD 300, avec un minimum de 6m à paysager.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans la mesure où l'extension n'aggrave pas la situation existante.

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3m. Toutefois, ce retrait peut être supprimé :

- Pour tout bâtiment lorsque les mesures appropriées sont prises pour éviter la propagation des incendies (murs coupe-feu),
- Pour les bâtiments de très faible emprise, tels qu'un transformateur d'électricité lorsqu'une nécessité technique impose de construire dans la marge de recul.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans la mesure où l'extension n'aggrave pas la situation existante.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4m lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées dans la mesure où l'extension n'aggrave pas la situation

existante.

ARTICLE 9 : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne pourra excéder 60 % pour toutes les constructions.

Un dépassement peut être autorisé pour l'extension des constructions existantes dans la limite d'une emprise globale au sol de 80 % et dans la mesure où la capacité de stationnement nécessaire à l'activité reste suffisante à l'intérieur de l'emprise foncière de l'activité.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMUM

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 ml à l'égout du toit par rapport au terrain naturel.

Toutefois des hauteurs plus importantes pourront être autorisées chaque fois que des impératifs techniques l'exigeront.

Cette hauteur est limitée à 3,50m à l'égout pour les constructions à usage d'habitation indépendante du volume du bâtiment d'activité.

Un comble aménageable est autorisé.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR

Construction

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- l'adaptation aux sols,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte aux bâtiments industriels auxquels ils sont adjoints.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement, de teinte sombre et d'aspect mat.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

Sont autorisés tous les matériaux qualitatifs : bois, verre, brique, aluminium, bardage métallique laqué de teinte dominante grise ou de teinte sombre (bleu foncé, vert foncé, noir, marron foncé, ...).

Clôtures

Les clôtures

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public, la capacité d'accueil en stationnement devra être précisée au dossier de déclaration ou d'autorisation du droit des sols sur la base de 25 m² par véhicule léger et 100 m² par poids lourds.

Ces stationnements devront se situés dans la bande des 12m réservé à cet effet en façade de la voie de desserte.

Pour les parcelle ayant leur bâtiment en vitrine le long de la RD 300, une implantation autre des stationnements que celles définies ci-dessus pourra être autorisée après validation d'un plan d'ensemble fixant l'implantation des bâtiments et l'organisation des circulations sur la parcelle

ARTICLE 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Les surfaces non occupées par les aires de stationnement et de manœuvre, et en tout état de cause, au moins 10 % de la superficie totale de l'unité foncière, doivent être aménagées en espaces verts, avec en plus au moins 1 arbre tige pour 200m² de terrain libre de toute construction.

Les dépôts et installations techniques ne devront pas être visibles depuis l'emprise publique. Pour cela ils devront être intégrés à l'arrière de plantations avec un fort taux de végétaux persistants.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 : FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation des Sols.

ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.