

Recherche par N° de PA PA07202307P1296

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07202307P1296

Ref locale du dossier ADS

5912

Nom du lotissement

HAUT ECLAIR 1

Code INSEE commune

72023

Commune

BALLON

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

MAINE ANJOU TERRAIN

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

STE

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

17/10/2007

N° DE LA DERNIERE MODIF

2

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

11/03/2011

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT	REPARTITION SHON
PA07202307P1296	\\D72-sig\DONNEES\17 lotis	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisse	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisse	

PA07202307P1296_ARR.pdf

PA07202307P1296_GRAPH.pdf

PA07202307P1296_REGL.pdf

PA07202307P1296_SHON.pdf

COMMENTAIRE

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

le règlement du PLU applicable à la date d'autorisation est numérisé dans
"règlement"

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

30/01/2012

DATE DE MISE A JOUR



dossier n° PA 072 023 07 P1296-1
(5912)

date de dépôt : 05 mai 2010

demandeur : Maine et Anjou Terrains,
représenté par Monsieur Dubois Olivier

pour : Création d'un sentier piétonnier sur
l'emprise du lot 10

adresse terrain : lieu-dit le Haut Eclair, à Ballon
(72290)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Ballon

Le maire de Ballon

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 05 mai 2010 par Maine et Anjou Terrains, représenté par Monsieur Dubois Olivier demeurant 111 Avenue Victor Hugo, PARIS (75116) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un sentier piétonnier sur l'emprise du lot 10 ;
- sur un terrain situé lieu-dit le Haut Eclair, à Ballon (72290) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté de lotir initial en date du 17/10/2007 autorisant la société Maine Anjou Terrains à réaliser le lotissement le Haut Eclair 1 ;

Vu la note explicative additive, le programme des travaux et le plan de voirie modifiés et déposés en mairie le 2/06/2010 ;

Considérant que le lotisseur est seul propriétaire de l'ensemble du lotissement et qu'ainsi les conditions de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme sont remplies ;

ARRÊTE

Article 1

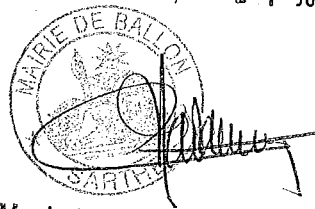
Le permis MODIFICATIF est ACCORDE.

Article 2

Toutes les prescriptions de l'arrêté de lotir initial, non contraires à celles du présent acte, demeurent applicables et devront être respectées.

A Ballon, le
Le maire,

21 JUIN 2010



Maurice VAVASSEUR

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Transmis le

22 JUIN 2010

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

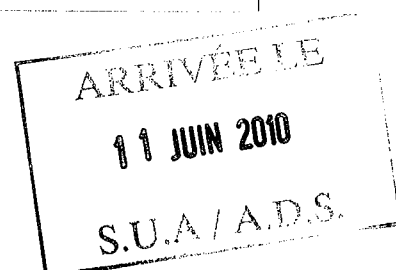
Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Ballon

**dossier n° PA 072 023 07 P1296-2
(5912)**

date de dépôt : 02 juin 2010

demandeur : **Société Maine Anjou Terrains,
représenté par Monsieur Dubois Olivier**pour : **le différé des travaux de finition de
voirie**adresse terrain : **lieu-dit Haut Eclair, à Ballon
(72290)****ARRÊTÉ**
accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Ballon**Le maire de Ballon**

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 02 juin 2010 par la société Maine Anjou Terrains, représentée par Monsieur Dubois Olivier demeurant 111 Avenue Victor Hugo, PARIS (75116) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour le différé des travaux de finition de voirie ;
- sur un terrain situé lieu-dit Haut Eclair, à Ballon (72290) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008 ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrêté municipal en date du 17/10/2007 autorisant la société Maine Anjou Terrains à réaliser le lotissement le Haut Eclair I en 43 lots ;

Vu l'attestation de la garantie financière d'achèvement des travaux de finition de voirie souscrite auprès de la Caisse d'épargne et de prévoyance Bretagne-Pays de Loire, en date du 31/05/2010 ;

Vu l'engagement du lotisseur à terminer les travaux de finition de voirie de l'ensemble du lotissement comprenant 43 lots au plus tard le 17/10/2010 ;

ARRÊTE**Article 1**

Le permis MODIFICATIF est ACCORDE.

Article 2

Les travaux de finition de voirie de l'ensemble du lotissement comprenant 43 lots devront être achevés au plus tard le 17/10/2010.

Article 3

Toutes les prescriptions de l'arrêté de lotir initial, non contraires à celles du présent acte demeurent applicables et devront être respectées.

A Ballon, le - 9 JUIN 2010
Le maire,

Maurice VAVASSEUR



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Transmis le 10 JUIN 2010

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme et en application du décret n°2008-1353 du 19 décembre 2008, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 27/04/2007	Complétée le 18/07/2007	N° LT7202307P1296
Par :	STE MAINE ET ANJOU TERRAINS	
Demeurant à :	72 rue de Paris 53000 LAVAL	
Représenté par :	M. DUBOIS OLIVIER	
Pour :	lotissement de 43 lots à usage d'habitation	
Sur un terrain sis :	lieudit Le Haut Eclair	

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme révisé,
Vu les textes relatifs à l'archéologie préventive,

Vu le Programme d'Aménagement d'Ensemble (P.A.E.) établi sur le secteur de « HAUT ECLAIR », approuvé par délibération du conseil municipal du 03/07/2007, en application des articles L 332-9 à L 332-12 et L 332-28 du code de l'urbanisme,

Vu le programme de travaux modifié daté de juin 2007,
Vu le courrier du SIVOM BALLON/SAINT MARS SOUS BALLON relatif à la desserte du projet en eau potable et en assainissement, en date du 04/07/2007,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la direction régionale des affaires culturelles en date du 03/08/2007,
Vu l'avis favorable assorti de réserves du Service Départementale d'Incendie et de Secours du 14/08/2007
Vu l'avis favorable du service gestionnaire de la voirie, départementale, assorti de prescriptions du 21/08/2007,
Vu l'avis d'EDF, assorti de prescriptions, en date du 07/09/2007,
Vu l'avis réputé favorable de France Télécom en date du 07/09/2007,
Vu l'avis de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt en date du 10/09/2007,
Vu le courrier du 12/09/2007, portant engagement de la commune à réaliser l'aménagement du CR 4 en coordination avec les travaux de viabilisation du lotissement,
Vu le courrier du pétitionnaire en date du 11/09/2007, précisant l'affectation des réserves foncières R1 et R2 figurant au projet,

Considérant que les réserves foncières R1 et R2 sont destinées à l'extension de voirie en cas d'aménagement ultérieur des parcelles voisines du projet,

Considérant que l'article NAa 3 du plan local d'urbanisme (PLU) précise que les voies publiques ou privée doivent avoir les caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir, qu'elle doivent également permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie,

ARRETE

Article 1 : EST AUTORISE le lotissement : « Le Haut Eclair 1 » d'une superficie de 35295m², de 43 lots à usage d'habitation conformément au projet annexé au présent arrêté, sous réserve de respecter les prescriptions émises par :

- la DRAC,
- le SDIS,
- le gestionnaire de la voirie départementale,
- EDF.

Article 2 : Les réserves foncières R1 et R2

seront revêtues et aménagées comme les autres voies, conformément à l'article NAa 3 du PLU.

Article 3 : la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) constructible sur l'ensemble du lotissement est de 11462m².

Conformément à l'article R 315-29-1 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une ATTESTATION mentionnant l'indication de la S.H.O.N. constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire, en application de l'article R 421-5 du code de l'urbanisme.

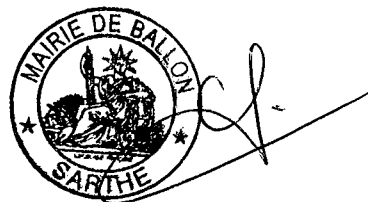
Article 4 : les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement devront être commencés dans un délai de dix-huit mois à compter de la date du présent arrêté et achevés dans un délai de 3 ans. A défaut, le présent arrêté deviendrait caduc. Ils devront être conformes à ceux définis dans le programme et les plans de travaux annexés au présent arrêté.**Article 5** : le bénéficiaire de l'autorisation de lotir contribuera aux dépenses d'équipements publics dans les conditions prévues par le programme d'aménagement d'ensemble (délibération du conseil municipal du 03/07/2007). Sa contribution s'élève à **82 943,25 euros H.T.(35295 x 2,35)**.

Le règlement s'effectuera en deux versements égaux, le premier huit mois après la délivrance du permis de lotir, le second dix huit mois après la délivrance du permis de lotir. Le montant effectif de la participation sera actualisé en tenant compte de l'index TP 01 du mois précédent chaque versement, l'index de référence étant celui de juillet 2007.

Article 6 : En application de l'article L 332-9 du code de l'urbanisme, les constructions à édifier dans le périmètre du plan d'aménagement d'ensemble sont exclues du champ d'application de la Taxe Locale d'Equipement (T.L.E.) et de la Participation pour Raccordement à l'Egout (P.R.E.).**Article 7** : la vente ou la location des lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant la délivrance de l'un des certificats prévus à l'article R.315.36 du code de l'urbanisme et mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par le présent arrêté.**Article 8** : le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Le 17 OCT. 2007
Le maire,

Michel LALOS

**Nota bene :**

La surface de l'unité foncière étant supérieure à un hectare, le dossier est soumis à déclaration au titre du code de l'environnement (articles L.214-1 à L.214-6). Les formalités correspondantes devront être engagées auprès de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt avant la réalisation des travaux.

*La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme.
Elle est exécutoire à compter de sa transmission.*

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).



Maïore - Vrignon - Jouck

G É O M È T R E S - E X P E R T S F O N C I E R S A S S O C I É S

TOPOGRAPHIE - BUREAU D'ÉTUDES
COPROPRIÉTÉ - DIVISION EN VOLUMES
URBANISME - AMÉNAGEMENT FONCIER - EXPERTISES

BALLON

NANTES

67 rue Appert - BP 48.746
44187 NANTES Cedex 04
Tél. 02 40 46 23 80
Fax 02 40 46 51 74
nantes@maïore-vrignon.com
Siret 312 614 183 00035

LOTISSEMENT

Le Haut Eclair I

CHATEAUBRIANT

8 bis rue de la Renaissance
44110 CHATEAUBRIANT
Tél. 02 40 81 10 88
Fax 02 40 28 10 51
chateaubriant@maïore-vrignon.com
Siret en cours

REGLEMENT



CHOLET

18 rue du Devau - BP 204
49302 CHOLET Cedex
Tél. 02 41 62 22 39
Fax 02 41 62 87 05
cholet@maïore-vrignon.com
Siret 312 614 183 00019

VIHIERS

4 rue de la Croix-Blanche
49310 VIHIERS
Tél. 02 41 56 10 20
Fax 02 41 56 13 14
vihiers@maïore-vrignon.com
Siret 312 614 183 00027

LE MANS

74 avenue du G^{al} De Gaulle
72000 LE MANS
Tél. 02 43 81 47 28
Fax 02 43 81 70 54
lemans@maïore-vrignon.com
Siret 312 614 183 00084

MAULÉON

1 rue de la Poterie
79700 MAULÉON
Tél. 05 49 81 91 13
Fax 05 49 82 24 53
mauleon@maïore-vrignon.com
Siret 312 614 183 00076

MORTAGNE SUR SÈVRE

9 place Hulin
85290 MORTAGNE SUR SÈVRE
Tél. 02 51 63 05 98
Fax 02 51 63 05 99
mortagne@maïore-vrignon.com
Siret 312 614 183 00043

Vu pour être annexé
à notre arrêté en
date du **17 OCT. 2007**
Le Maire



Michel LALOS

Dossier LM131.2005
52985
Avril 2007

SOMMAIRE

I - Dispositions Générales

- 1.1 - Objet du règlement
- 1.2 - Champ d'application
- 1.3 - Division du terrain
- 1.4 - Modifications

II - Occupation et Utilisation du sol

- Nature

- 2.1 - Occupations et utilisations du sol admises
- 2.2 - Occupations et utilisations du sol interdites

- Conditions

- 2.3 - Accès et voirie
- 2.4 - Desserte par les réseaux
- 2.5 - Caractéristiques des terrains
- 2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation routière
- 2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- 2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- 2.9 - Emprise au sol
- 2.10- Hauteur des constructions
- 2.11- Aspect extérieur des constructions
- 2.12- Stationnement des véhicules
- 2.13- Espaces libres et plantations

- Possibilités

- 2.14- Coefficient d'occupation du sol
- 2.15- Dépassement du COS

III - Dispositions complémentaires

- 3.1 - Remarques diverses
- 3.2 - Taxes
- 3.3 - Syndicat des acquéreurs
- 3.4 - Adhésion aux présentes
- 3.5 - Obligation du permis de construire

BALLON

Le Haut Eclair I

I – DISPOSITIONS GENERALES

1.1 - Objet du règlement

Il ne s'applique qu'aux espaces privés. Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

Le présent règlement s'applique à l'intérieur du lotissement "Le Haut Eclair I" situé sur la Commune de BALLON tel que le périmètre en est défini au plan de l'état actuel et autres documents graphiques joints au dossier de demande d'autorisation.

1.2 - Champ d'application

Ce règlement est applicable en sus des droits des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de BALLON.

La parcelle ZC n°60a qui supporte le lotissement est inscrite au Plan d'Occupation des Sols de la commune de BALLON en zone NAa. L'emprise du lotissement se situe en zone NAa.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière du lotissement.

Il doit être remis à chaque acquéreur de lot.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation du lotissement par l'autorité administrative compétente.

1.3 - Division du terrain

Le terrain à lotir est situé sur la Commune de BALLON.

Les espaces du lotissement indiqués au document graphique se décomposent de la manière suivante :

Espaces communs

- Espace Vert	2 142 m ²
- Voirie	4 106 m ²
- Réserves foncières	390 m ²

Terrains privés

- Lots destinés à la construction de maisons d'habitation	28 657 m ²
---	-----------------------

Superficie totale du lotissement	35 295 m²
---	-----------------------------

Les superficies sont données à titre indicatif ; elles ne deviendront définitives qu'après le bornage des lots.

1.4 - Répartition en tranches

Le présent dossier constitue l'ensemble du lotissement : «Le Haut Eclair I», en une seule et unique tranche.

1.5 - Modifications

Les modifications de toute nature seront soumises aux autorisations administratives selon la législation en vigueur : article L 315-3 du Code de l'Urbanisme.

II – OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL

NATURE

2.1 - Occupations et utilisations du sol interdites (Conforme à l'article NAa1 du POS)

Sont interdits :

Les établissements qui, par leur destination, leur nature, leur importance ou leur aspect, sont incompatibles avec la salubrité, la tranquillité, la sécurité ou la bonne tenue d'un quartier d'habitation et les établissements dangereux, insalubres ou incommodes soumis ou non à autorisation ou à déclaration.

- Les dépôts, installations ou travaux prévus à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme.
- L'ouverture de toute carrière ou gravière.
- Les constructions provisoires ou de caractère précaire.
- Les bâtiments agricoles et les élevages, y compris les élevages particuliers de poulets, poules, etc..., lapins, chiens ou oiseaux s'ils sont en cours extérieures.
- L'établissement de camping, village de toile ou caravanning.
- Le stationnement de caravane et les garages collectifs des caravanes.

2.2 - Occupations et utilisations du sol admises (Conforme à l'article NAa2 du POS)

La vocation du lotissement est la réalisation de maisons destinées à l'habitation sur les lots 1 à 43.

D'une manière générale deux volumes de construction sont autorisés sur chaque lot :

- l'un à usage **d'habitation**, l'autre à usage **d'annexes** (voir article 2.8)

* Les constructions seront à usage principal **d'habitation**

Le volume **habitation** devra obligatoirement comporter un logement au maximum.

Une partie de la construction pourra être affectée à l'exercice de profession libérale ou à usage commercial.

* Les **annexes** non jointives indépendantes du volume de l'habitation devront, quelle que soit leur destination, être :

- situées à l'intérieur de la zone constructible.

- limitées à 30 m² au sol **et réalisées en limite séparative de deux lots** (voir article 2.8)

- d'une hauteur maximale absolue de 4,00 mètres et de 2,50 mètres au droit des limites (voir article 2.10) et dans ce cas sur une longueur de 6 mètres maximum le long de cette limite (voir art. 2.8).

- composées en harmonie avec la construction principale et traitées extérieurement avec les mêmes matériaux et le même type de toiture (voir article 2.11). Les parois verticales pourront également être en bardage bois.

et dans tous les cas faire l'objet d'un permis de construire ou d'une déclaration de travaux.

CONDITIONS

2.3 - Accès et Voirie (Conforme à l'article NAa3 du POS)

La desserte de la voie réalisée sur le lotissement «Le Haut Eclair I», se fait via raccordement sur la route départementale n°300 et le Chemin Rural n°4. Ces voies permettront la desserte de l'ensemble de l'aménagement.

L'accès des véhicules est défini au document graphique.

** L'ensemble de la voirie et des espaces collectifs est porté sur les documents graphiques qui en précisent les emprises.

2.4 - Desserte par les réseaux (Conforme à l'article NAa4 du POS)

Chaque acquéreur devra adapter sa construction pour qu'elle soit raccordée aux réseaux, amorces de branchements ou branchements réalisés ou prévus par le lotisseur :

- Eau potable (AEP)
- Eaux usées (EU)
- Electricité (EDF)
- Gaz (GDF – suivant convention possible entre concessionnaire et aménageur)
- Téléphone (Télécom)

a) Eau potable

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des branchements au réseau d'eau potable pour chaque lot.

Un citerneau sera posé sur chaque lot, à la charge du lotisseur.

Les acquéreurs de lot devront obligatoirement s'y raccorder ; la pose du compteur et l'ouverture du branchement sera à leur charge, la fourniture et mise en place d'un réducteur de pression également.

La construction de puits est interdite

b) Assainissement

Le lotisseur prendra en charge la réalisation des antennes de branchement au réseau d'eaux usées et eaux pluviales.

Les acquéreurs devront obligatoirement raccorder leurs branchements à ces infrastructures, **en système séparatif.**

c) Electricité - Gaz

Des coffrets de branchement de type agréé par EDF seront installés en limite de voirie par le lotisseur.

Les acquéreurs de lot devront réaliser en souterrain le raccordement des coffrets à la construction.

d) Téléphone

Le lotisseur réalisera les travaux d'installation des gaines et des chambres de tirage.

Les acquéreurs de lot devront réaliser en souterrain le raccordement à la construction.

Une demande d'installation devra être sollicitée auprès de France Télécom par chaque acquéreur de lot.

Toutes modifications des équipements mis en place par le lotisseur dans le cadre du programme des travaux (branchements AEP, EU, coffrets électricité et gaz, Télécom, candélabres, etc.) sollicitées par un acquéreur ne pourront être réalisées sur son terrain ou sur le terrain public :

- qu'après accord de la Commune
- que par les Sociétés Gestionnaires des différents réseaux ou par l'entrepreneur désigné par le Service Technique de la Commune
- qu'aux frais exclusifs des acquéreurs

Les contraintes de réalisation pourront entraîner des modifications mineures sur l'emplacement, la nature, la section des réseaux.

Tous autres raccordements que ceux prévus par le lotisseur seront à la charge exclusive des acquéreurs.

2.5 – Surface et forme des unités foncières (Conforme à l'article NAa5 du POS)

Sans objet

2.6 - Implantation des constructions par rapport aux voies de circulation routière (Conforme à l'article NAa6 du POS)

Les constructions seront implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les équipements techniques d'infrastructure et d'intérêt général ne sont pas soumis à cette règle.

Toute construction doit être obligatoirement dans les zones indiquées par des hachures sur le document graphique.

2.7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives (Conforme à l'article NAa7 du POS)

- Les constructions (volume habitation) pourront être implantées en limite séparative de deux lots.
- En cas de retrait, celui-ci ne sera en aucun cas inférieur à 3 mètres, cette distance sera respectée en limite d'espaces verts.
- Pour les annexes non jointives, voir l'article 2.8.

Toute construction doit être obligatoirement dans les zones indiquées par des hachures sur le document graphique.

2.8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Conforme à l'article NAa8 du POS)

Lorsque des constructions annexes (Voir Article 2.2) telles que garages, remises, abris de jardin etc. ne sont pas incorporées ou jointes au bâtiment principal, celles-ci seront obligatoirement à 4 mètres au moins de la construction principale, limitées à 30 m² d'emprise au sol et implantées en limite séparative de deux lots ; la longueur construite sur cette limite n'excédera en aucun cas 6 mètres.

2.9 – Pourcentage d'emprise au sol (Conforme à l'article NAa9 du POS)

Sans objet

2.10 - Hauteur des constructions (Conforme à l'article NAa10 du POS)

Les constructions seront à rez-de-chaussée + comble aménageable.

La hauteur maximale à l'égout des toits n'excédera pas 4,00 mètres par rapport au sol naturel sous l'emprise (en référence au niveau moyen naturel de la parcelle)

Dans le cas de construction en limite entre deux lots "le volume habitation" ne comportera qu'un seul niveau (3 mètres maximum à l'égout du toit) dans la bande de 3 mètres le long de la limite séparative.

Pour les annexes (voir article 2.2) non attenantes au bâtiment principal, la hauteur maximale absolue au faitage est limitée à 4,00 mètres et la hauteur de la construction ne doit pas excéder 2,50 mètres au droit des limites.

2.11 - Aspect extérieur des constructions (Conforme à l'article NAA11 du POS)

a) Dispositions générales

- L'architecture pourra être d'expression traditionnelle ou contemporaine.

Dans le cas d'architecture traditionnelle, les volumes doivent être simples. L'expression contemporaine (formes et matériaux) ainsi que toute architecture présentant des volumes complexes, doit être accompagnée par un aménagement de la parcelle (végétalisation, ...) favorisant l'insertion du bâti dans l'environnement immédiat (parcelles contiguës) et proche (dans le même champ visuel).

- Les annexes des habitations telles que garages, buanderies, abris de jardin, locaux professionnels devront être en harmonie avec le bâtiment principal et traitées extérieurement avec le même matériau. Les parois verticales pourront être également en bardage bois. Les annexes dissociées de petite taille pourront éventuellement être en bois.

- De même les murs aveugles apparents devront avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

b) Niveau des constructions

- Les sous-sols ne sont pas interdits, ils ne devront pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau du sol naturel avant travaux, et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 5% ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.

Il est de la responsabilité de l'acquéreur d'évacuer son assainissement en système séparatif.

Les terrains étant prévus sans sous-sol, l'Aménageur, l'Association Syndicale Libre, la Commune de BALLON et les techniciens ayant participé à l'élaboration du lotissement ne pourront être tenus responsables des infiltrations consécutives à la réalisation de cave ou de sous-sols non raccordés en système séparatif aux réseaux d'assainissement et d'eaux pluviales.

- Les constructions sur buttes rapportées ne sont pas admises.

- La demande de permis de construire sera complétée par **un croquis en coupe et nivellement** justifiant le raccordement séparatif au réseau eaux usées.

Il est rappelé que toutes les eaux usées et pluviales des constructions doivent être évacuées en système séparatif au réseau prévu par le lotisseur.

Les acquéreurs joindront à leur demande de permis de construire un croquis en coupe et nivellement précisant que le raccordement est possible.

c) Maçonnerie

Les imitations de matériaux tels que fausses briques, faux pans de bois etc. ainsi que l'emploi à nu de matériaux tels que parpaings, carreaux de plâtre, briques creuses etc. sont interdits.

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

d) Couvertures

- La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 33cm x 23cm), en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en

matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiment couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante.

- La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

e) clôtures

** Haies mixtes composées d'essences variées et champêtres (voir article 2.13) comportant au maximum 50% d'arbustes à feuilles persistantes.

** Les haies composées exclusivement de cupressus, lauriers ou espèces similaires sont interdites sur une longueur de plus de 5 mètres.

Dans tous les cas, les haies mixtes seront :

- de 1,20 mètre de hauteur maximum à l'alignement
- de 1,80 mètre de hauteur maximum en limites séparatives entre deux lots privés.

** Les clôtures en béton ou en béton préfabriqué sont interdites.

** Ni l'Aménageur, ni la Commune ne sera tenu de participer aux frais de réalisation des clôtures en limite de voirie ou des autres terrains tombant dans le Domaine Public.

1 - En limite de la voirie et des espaces collectifs, à l'exception des limites concernées par la prescription portée au document graphique, les clôtures seront constituées :

- d'un grillage vert foncé de 0,80 mètre maximum tendu sur potelets fer de même couleur et doublé d'une haie mixte face au domaine public. Dans le cas de voies en pentes, le dessus de grillage sera horizontal, et la hauteur maximale pourra atteindre ponctuellement 1,00 mètre pour adaptation à la pente.

Un muret technique de 2 mètres maximum de longueur sur une hauteur maximale de 1,20 mètre sera toléré pour incorporer les coffrets (EDF, GDF, Télécom, Poste, etc.)

- Les clôtures devront se retourner vers la façade sur une profondeur de 5 mètres. Au droit des entrées de lots, cette disposition permet la création d'un parking privé, non clos, en bordure de la voirie publique, d'au moins 3 mètres de largeur sur 5 mètres de profondeur.

- Les portails et portillons ne dépasseront pas 1,20 m. En bois, ils seront peints ou vernis de préférence de la couleur des menuiseries de l'habitation.

- Les seuils à l'alignement seront établis à un niveau supérieur à la bordure fond de trottoir et correspondant à une pente de 3 cm. par mètre.

- Il ne pourra être fait sur les talus bordant la voie et situés à l'intérieur des lots aucun aménagement susceptible de compromettre la stabilité des ouvrages de la voie publique.

- Les talus seront construits ou maintenus dans le rapport suivant : base 2 mètres pour une hauteur de 1 mètre.

- Les grillages plastifiés vert foncé sont tolérés pour doubler les haies. Ils seront fixés sur le mur bahut avec des poteaux métalliques verts. La hauteur totale, mur bahut + grillage ne dépassera pas 0,80 mètre.

2 - Clôtures en limite séparative : elles seront constituées :

- d'un grillage plastifié vert foncé tendu sur potelets fer de même couleur, d'une hauteur de 1,80 m maximum.

Sur les 10 mètres à partir de l'alignement, les clôtures seront obligatoirement doublées de haies d'un seul ou de chaque côté.

- Les clôtures séparatives pourront être doublées d'une haie, d'un seul côté ou de chaque côté.

- Les talus seront construits ou maintenus dans le rapport suivant : base 2 mètres pour une hauteur de 1 mètre.

2.12- Stationnement des véhicules (Conforme à l'article NAa12 du POS)

Deux places de stationnement privatif de 6 mètres sur 5 mètres minimum devront être prévues pour tous les lots.

Leur emplacement devra figurer sur le plan annexé à la demande de permis de construire.

Dans le cas d'exercice d'une activité libérale ou assimilée et dans le cas d'habitations groupées, des emplacements de stationnement privatif supplémentaires correspondant aux besoins pourront être imposés au niveau du permis de construire. Ils seront réalisés à l'intérieur des lots.

2.13- Espaces libres et plantations (Conforme à l'article NAa13 du POS)

Chaque acquéreur de lot sera tenu de planter 2 arbres de haute tige à 2 m de la limite périphérique du Domaine Public.

La bande de cinq mètres périphérique au Domaine Public devra être aménagée en espace vert. La partie du terrain comprise entre les constructions et la limite sur rue devra être engazonnée et plantée.

VEGETAUX RECOMMANDES :

Arbres :

Chênes, Erable (sauf pourpre), Catalpa, Tilleul.

Arbrisseaux et Cépées

Cerisier, Noisetier, Houx, Prunelier, Sureau.

Arbustes (pour les haies séparatives composées de 50% de persistants maximum)

- persistants

Laurier du Portugal, Laurier-tin, Troène, Houx commun, Fusain, Genêt, Buis, Mahonia, Osmanthus, Choisya, Romarin,...

- caducs

Lilas, Spirée van houttei, Noisetier commun, Seringat, Groseillier sanguin, faux Ebénier, Fusain d'Europe, Epine noire, Cornouiller mâle, Cornouiller sanguin, Sureau, Epine Vinette, Chèvrefeuille, Eglantier, Clématite.

VEGETAUX INTERDITS : (hôtes du feu bactérien)

- Thuyas
- Pommier à couteau variétés : Abbondanza et James Grieve
- Pommier à cidre variétés : Argile rouge, Doux Normandie, Blanc Sûr, Peau de chien, Tardive de la Sarthe.
- Poirier variétés : Bronstar, Laxton's Superb, Durondeau, Madame Ballet, Passe-crassane
- Nashi variétés : Kumoi, Nijisseiki
- Cotonéaster espèces : Salicifolius floccosus ou x"Herbsteuer"
- Pyracantha espèces : Atalantoïdes "Gibbsii"
- Pommier d'ornement espèces : Crittenden
- Crataegus : semis ou plants

POSSIBILITES

2.14 - Coefficient d'occupation du sol (Conforme à l'article NAa14 du POS)

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à 0.40.

2.15 - Dépassement du COS (Conforme à l'article NAa15 du POS)

Sans objet.

III – DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES

3.1 - Remarques diverses

a) Protection de l'environnement existant et aménagement du paysage

Arbres et haies existants, figurés sur le document graphique, en propriété privée, commune ou publique.

Le principe est d'en favoriser le maintien, l'entretien et le développement.

Aucun élément naturel figurant au document graphique ne peut être arraché sans accord préalable de la Commune.

Entre eux les acquéreurs sont tenus au respect des dispositions du Code Civil à défaut de conventions particulières régulièrement établies et publiées pour être opposables aux tiers.

Les acquéreurs des lots ne pourront se prévaloir d'aucune nuisance éventuelle résultant des exploitations agricoles situées à proximité.

b) Equipements annexes de voirie

Pour préserver l'esthétique de la voirie les équipements des réseaux électriques ou téléphoniques (fausses coupures, étoilements, bornes téléphoniques, ...) bien que demeurant propriété des concessionnaires, seront implantés en limite sur les lots.

Les réservations à prévoir sont approximativement de :

- 0,70 m. le long de la limite sur une profondeur de 0,20 m. pour les fausses coupures
- 0,35 m. sur 0,20 m. pour les étoilements
- 0,40 m. sur 0,40 m. pour les bornes téléphoniques

Les acquéreurs des lots concernés seront tenus de les incorporer dans leur clôture de la même façon que seront intégrés les coffrets de branchement.

Aucun acquéreur ne pourra s'opposer au surplomb de son lot par des lignes électriques, ni à l'élagage des haies ou des arbres situés à proximité, pour raccordement temporaire aux réseaux.

Les acquéreurs doivent souffrir, sans indemnités, sur les clôtures ou les constructions, l'apposition de toutes inscriptions ou la mise en place d'installations d'intérêt commun (numéro, nom de rue etc.)

La Commune se réserve la possibilité d'implanter, sur les espaces publics, des conteneurs fixes pour la récupération des ordures ménagères, verre, papier etc.

3.2 - Taxes

Les acquéreurs des lots seront astreints aux règlements et taxes aux taux en vigueur à la date du dépôt de la demande de permis de construire.

3.3 - Syndicat des acquéreurs

Une Association Syndicale Libre sera constituée des acquéreurs de lots privatifs pour la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.

3.4 - Adhésion aux présentes

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement dont un exemplaire doit être remis à chaque acquéreur de lot.

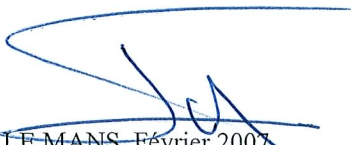
Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation la possibilité d'implantation de tous les équipements d'infrastructure sur les espaces communs aménagés.

Tout acquéreur de lot accepte sans réclamation, la possibilité pour une zone voisine ou une extension de la présente zone, d'utiliser les voies de celle-ci aussi bien pour la pose des réseaux que pour la circulation des véhicules.

Tout acquéreur de lot est de facto membre de l'Association Syndicale Libre.

3.5 - Obligation du permis de construire

Les acquéreurs de lots devront obligatoirement déposer en Mairie une demande de permis de construire, autorisation ou déclaration suivant la réglementation en vigueur tant pour la maison d'habitation que pour les **annexes** et **clôtures**.



LE MANS, Février 2007

ZONE NAa

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future où certaines opérations à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 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 d'infrastructure.

ARTICLE NAa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

* Les constructions à usage d'habitation et les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou présentant une S.H.O.N. totale d'au moins 500 m² ou qu'elle intéresse le reste de la zone ou la totalité de la zone, .

- que cette opération soit compatible :

- d'une part, avec la capacité des équipements de la commune,
- d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérent et respectant les accès éventuellement définis.

* Les affouillements et les exhaussements du sol à condition qu'ils soient liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée 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. Ils seront étudiés en liaison avec les services gestionnaires de la voirie départementale lorsque ces accès se font sur une route départementale.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

ARTICLE NAa 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

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Les branchements particuliers devront être de type séparatif.

b) 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 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes 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 NAa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

ARTICLE NAa 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES -

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 5 logements fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

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

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3 m de hauteur à l'égout du toit et 20 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m.

Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'une autorisation de lotir, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

ARTICLE NAa 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 4 m lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

ARTICLE NAa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation.

Un comble aménageable est autorisé

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau du sol naturel avant travaux et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 5 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- 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.

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 33 cm* 23 cm) , en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux identiques . Les annexes dissociées de petite taille pourront éventuellement être en bois.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

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.

ARTICLE NAa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

- 2 places de stationnement par logement.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 100 m² de surface utile de fabrication
- 1 place de stationnement par 250 m² de surface utile de stockage
- 0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public. Dans ce cas, le portail, s'il existe, devra être implanté en retrait de la voie.

ARTICLE NAa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales (charme, aubépine, noisetier.....). Les haies de thuyas, lauriers palme ou cupressus sont interdites.

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements médico-sociaux, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

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.

A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE NAa 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,
- 0,40 pour toutes les autres constructions.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ARTICLE NAa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet