

Recherche par N° de PA PA07216914P0001

Recherche par nom

Recherche par N° local

6391

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07212714P0002

Ref locale du dossier ADS

6391

Nom du lotissement

Pont Chabeau

Code INSEE commune

72127

Commune

ETIVAL LES LE MANS

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

FRANCO

PRENOM BENEFICIAIRE

EMMANUEL

CATEGORIE BENEFICIAIRE

COM

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

25/09/2014

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE
PA07212714P0002	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72127_Etival_les_le_mans\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72127_Etival_les_l_\\D72-si

PA07212714P0002_ARR.pdf

PA07212714P0002_REGL.pdf

PA07212714P0002_GRAPH.pdf

PA07212714P0002_SURF.pdf

COMMENTAIRES

Lotissement situé en
AU1

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

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

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

17/11/2014

DATE DE MISE A JOUR



REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Étival-lès-le-Mans



dossier n° PA 072 127 14 P0002

date de dépôt : 16 juillet 2014

demandeur : **COMMUNE D'ETIVAL LES LE MANS**, représentée par Monsieur **FRANCO EMMANUEL**

pour : Création d'un lotissement composé de **16 logements locatifs sociaux**, 8 logements individuels en accession sociale, 56 lots à usage d'habitation.

adresse terrain : lieu-dit **PONT CHABEAU**, à **Étival-lès-le-Mans (72700)**

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Étival-lès-le-Mans**

Le maire de Étival-lès-le-Mans,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16 juillet 2014 par la **COMMUNE D'ETIVAL LES LE MANS**, représentée par M. **FRANCO EMMANUEL**, RTE D'ALLONNES, Étival-lès-le-Mans (72700).

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement composé de 16 logements locatifs sociaux, 8 logements individuels en accession sociale, 56 lots à usage d'habitation.
- sur un terrain situé lieu-dit **PONT CHABEAU**, à Étival-lès-le-Mans (72700).

Vu le code de l'urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme,

Vu l'avis de la DRAC des Pays de la Loire - service régional de l'archéologie en date du 01/09/2014.

Vu l'arrêté du Préfet de la région Pays de la Loire en date du 26/08/2012 dispensant d'étude d'impact le projet.

Vu l'avis d'électricité du réseau de distribution de France (ERDF) du 14/08/2014, indiquant que « la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit est de 84 kVA triphasé ».

Vu l'avis du gestionnaire du ramassage des ordures ménagères en date du 8/09/2014.

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'eau potable du 23/07/2014 précisant qu'une extension du réseau d'eau potable est nécessaire.

Vu l'avis du gestionnaire du réseau assainissement en date du 26/08/2014 précisant qu'une extension du réseau d'assainissement est nécessaire

Vu l'engagement de la commune à réaliser les travaux relatifs à l'extension du réseau d'eau potable avant le 31/01/2020.

Vu l'engagement du gestionnaire du réseau assainissement (SIVOM des Hayes) en date du 8/08/2014 à prendre à sa charge les travaux relatifs à l'extension du réseau assainissement avant le 31/01/2020.

Vu l'engagement de la commune en date du 17/07/2014 à réaliser les travaux d'aménagement de la route du Creux et la route de Voivres au plus tard le 31/01/2020.

Vu les pièces complémentaires fournies en mairie les 18/08/2014 et 29/08/2014 :

- la dispense d'étude d'impact, la page 2 du formulaire de la demande, le projet de règlement, le courrier du lotisseur au sujet des places midi créées, pages 21 et 26 de la notice pa2, le programme des travaux (PAB), le plan des travaux.

Considérant que le projet fait l'objet d'une demande de travaux de finition différés.

Vu l'engagement de la commune en date du 17/07/2014 relatif à l'achèvement de l'ensemble des travaux de finition du lotissement au plus tard le 31/01/2020.

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées à l'article 2.

Article 2

En application de l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, les travaux de finition du lotissement devront être achevés au plus tard le 31/01/2020.

Article 3

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots avant l'exécution des travaux de finition du lotissement.

Article 4

Les permis de construire pourront être accordés à compter de la fourniture de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT partielle).

Article 5

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 16 logements locatifs sociaux, 8 logements individuels en accession sociale, 56 lots à usage d'habitation. La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 18515 m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée selon le tableau joint au dossier de permis d'aménager.

Le 25 sept 2014
Le maire,



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.

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, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois 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).

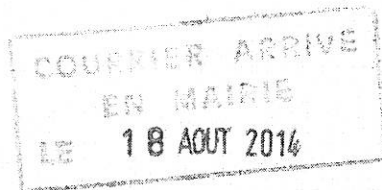
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- 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.



PREAMBULE

Les habitants du nouveau quartier sont informés du sens qui a prévalu lors de l'initiative de création de ce quartier, une démarche qui cherche à la fois à favoriser une vie agréable de quartier, la rencontre de ses habitants et à en faciliter la convivialité tout en permettant la tranquillité et l'intimité des individus.

Le secteur de *Pont Chabeau* est conçu de manière à répondre aux besoins de ses futurs résidents, en matière de logements et d'espaces de vie de quartier. Il cherche à favoriser la mixité sociale et la solidarité de voisinage, à susciter une offre de logements diversifiée, et promouvoir le développement durable.

DISPOSITIONS COMPLEMENTAIRES AU REGLEMENT D'URBANISME EN VIGUEUR dans le périmètre du lotissement

Champ d'application :

Un exemplaire du présent règlement devra être remis à chaque acquéreur par le lotisseur. La mention de cette remise devra figurer dans l'acte de cession.

Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

Adhésion aux présentes :

La signature des actes comporte l'adhésion complète aux dispositions du présent règlement.

L'article R 442-6 du Code de l'Urbanisme dispose que :

Le dossier de la demande de Permis d'aménager constituant un lotissement au titre de l'article R.442-1 CU est « *s'il y a lieu, complété par ...un projet de règlement, s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur* ».

L'article R 123-10-1 du Code de l'Urbanisme dispose en outre que :

« Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose. »

Le présent règlement consiste en des dispositions complémentaires au règlement applicables au document d'urbanisme de la commune. Elles portent sur :

- *La mise en place de zones non aedificandi (article 1)*
- *La prise en compte du périmètre de 100m lié à l'exploitation agricole (article 2)*
- *La réglementation des accès et voirie (article 3)*
- *Les règles de recul par rapport aux voies et limites d'emprises publiques (article 6)*
- *L'emprise au sol (article 9)*
- *L'aspect extérieur des constructions (article 11)*
- *L'aménagement des espaces libres / verts (article 13)*

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Article 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

Toute construction soumise à autorisation et / ou déclaration préalable de travaux (habitat et annexes) est interdite :

- dans les « zones non aedificandi » figurant au plan réglementaire,
- dans les « linéaires de plantations réalisés – type haies bocagères + haies vives + haies taillées » figurant au plan réglementaire,
- à l'emplacement des places de midi figurant au plan réglementaire.

Article 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions

Dans le périmètre de 100m lié à l'exploitation agricole figurant au plan réglementaire, seules sont autorisées les annexes dissociées (abris de jardin, garages...) soumises à déclaration préalable .

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 3 – Accès et voirie

Tout accès automobile à la parcelle est interdit en dehors de l'aire de stationnement privative figurant au plan réglementaire sauf dans le cas d'un permis groupé.

Article 4 – Desserte par les réseaux

Idem PLU

Article 5 – Superficie minimum des terrains

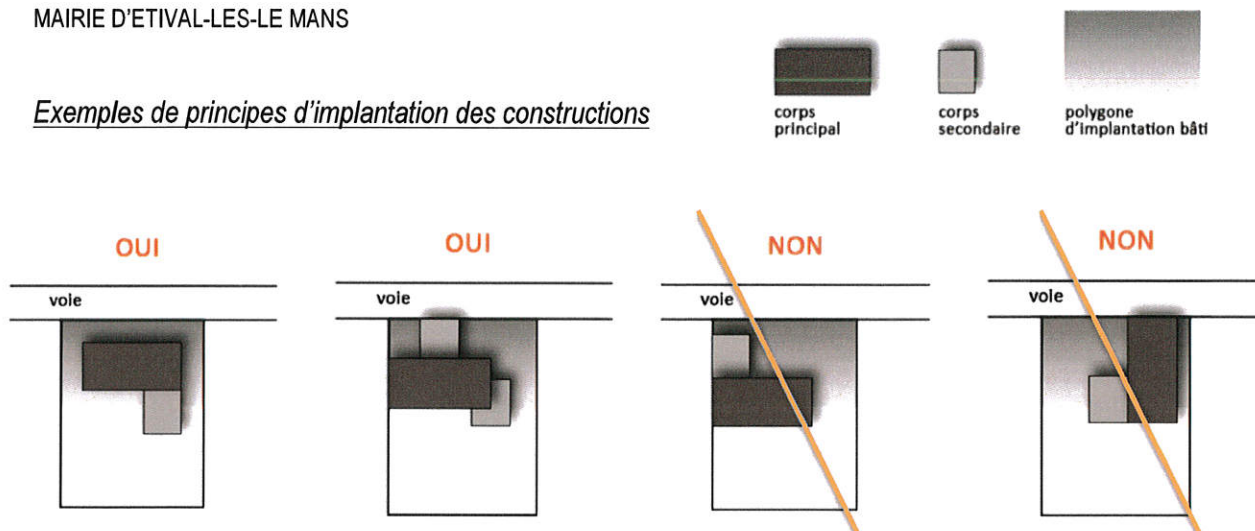
Idem PLU

Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

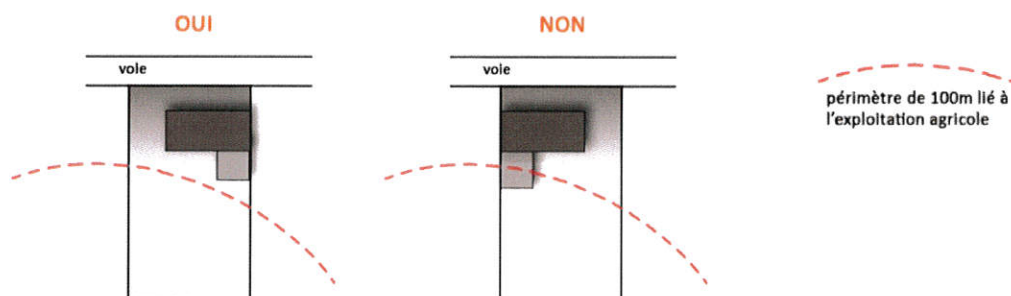
Le corps principal englobant la façade la plus longue de la construction doit être implanté à l'intérieur des polygones d'implantation figurant au plan réglementaire à l'exception du corps secondaire attenant et annexe pour lesquels les débords sont autorisés.

Toutefois, pour les lots n°8,9,10 & 31, les débords des corps secondaires attenants sont autorisés mais doivent impérativement demeurer hors du périmètre de 100m lié à l'exploitation agricole.

Exemples de principes d'implantation des constructions



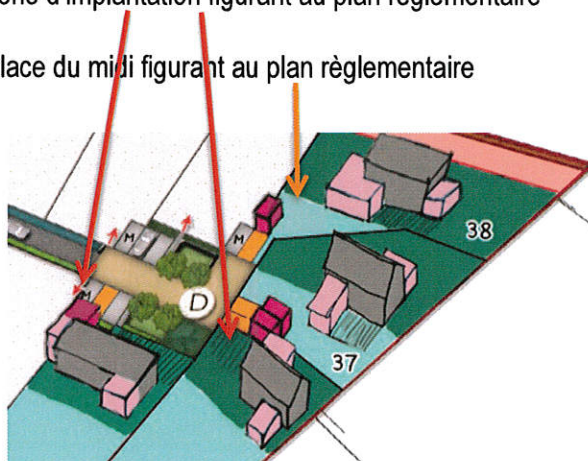
Exemples de principes d'implantation des constructions pour les lots n°8, 9, 10 & 31



L'axe d'orientation de la façade la plus longue devra suivre celui indiqué sur le plan réglementaire et proposera le maximum d'ouvertures orientées au sud.

Les annexes doivent être implantées :

- soit au sein du polygone d'implantation figurant au plan réglementaire
- soit attenantes à la place du midi figurant au plan réglementaire



Exemples de principes d'implantation des constructions et annexes

- Cas particulier pour les lots 8, 9, 10 & 31 concernés par le périmètre de 100m lié à l'exploitation agricole figurant au plan réglementaire, pour lesquelles sont autorisées les annexes dissociées (abris de jardin, garages...) soumises à déclaration préalable.

Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Idem PLU

Article 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Idem PLU

Article 9 – Emprise au sol

L'emprise au sol du corps principal des constructions doit rester dans la limite de la surface du polygone d'implantation bâtie figurant au plan réglementaire.

Article 10 - Hauteur des constructions

Idem PLU

Article 11 - Aspect extérieur des constructions

En plus des dispositions applicables par le PLU, on prendra soin de respecter les règles suivantes.

L'aspect extérieur des constructions et des annexes à édifier doit correspondre aux objectifs principaux du secteur :

- la création d'un ensemble de bâtiments et d'aménagements paysagers cohérent et de qualité.
- la qualité environnementale des bâtiments construits.

GENERALITES

Les constructions et les annexes devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Elles seront étudiées de manière à assurer leur parfaite intégration dans le secteur avec une continuité stylistique respectant l'esprit architectural général.

Une attention particulière sera portée à l'insertion des bâtiments par rapport aux perspectives principales, et à la topographie du terrain naturel.

Façades :

Les bâtiments feront l'objet d'une attention particulière dans le dessin et la réalisation de leurs façades. Les ouvertures et baies principales seront le plus possible de hauteur similaire ou bien accordée avec celles des bâtiments voisins. Les ouvertures seront en harmonie avec l'architecture de la construction, les plus grandes orientées sud.

Les façades pourront être réalisées en bardage bois (bien approprié pour ses qualités environnementales), en bardage métallique de qualité ou en maçonnerie appareillée.

Les différentes façades devront donner des garanties de bonne conservation.

Sont interdits, les peintures et revêtements colorés de façon vive, les bardages de matière plastique et/ou fibrociment.

Toitures :

Des couvertures de conception différente et novatrice tant par les matériaux utilisés que par la forme peuvent éventuellement être utilisées.

Dans le cas de constructions mitoyennes, on prendra soin de concevoir des liaisons cohérentes. La première des constructions constituera la référence ou la contrainte de base.

Pour les annexes sont néanmoins autorisés les tuiles de bois et les bacs acier de teinte similaire au corps principal de la construction.

Mitoyenneté :

Le travail sur les mitoyennetés, quand elles seront envisagées, devra faire l'objet d'une attention particulière afin de permettre des juxtapositions, volumétriques et typologiques, harmonieuses.

Panneaux solaires :

L'installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire ou photovoltaïque est autorisée sur les volumes construits uniquement.

Ils devront être parfaitement intégrés aux toitures et façades en temps qu'élément d'architecture et non comme un élément rapporté.

Pour le solaire thermique, on l'insérera comme une fenêtre de toit.

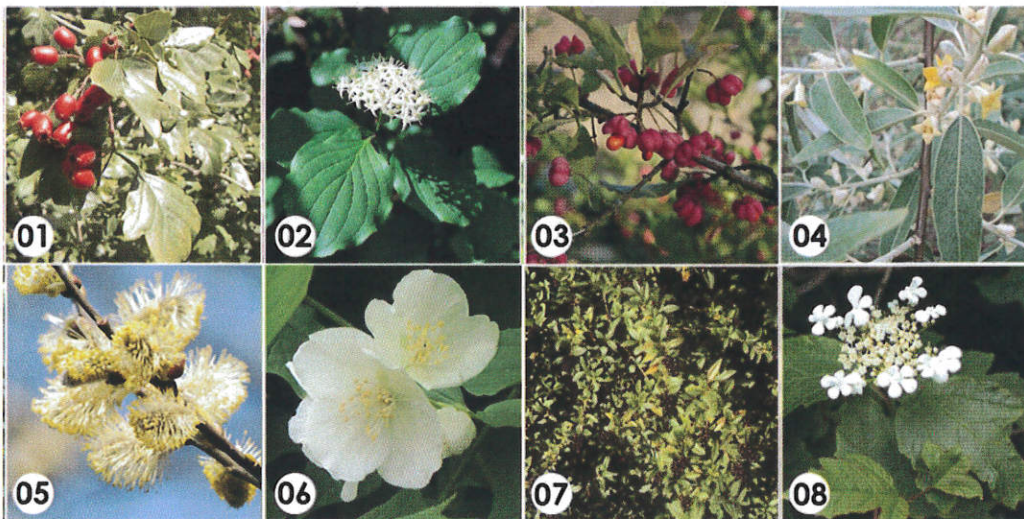
Clôtures :

Elles doivent être végétales, composées d'une haie vive d'essences locales, proscrivant les essences exotiques persistantes.

Essences préconisées :

1. Aubépine *Crataegus monogyna*
2. Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
3. Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
4. Olivier de Bohême *Eleagnus angustifolia*

5. Saule marsault *Salix caprea*
6. Seringat des jardins *Philadelphus coronarius*
7. Troène commun *Ligustrum vulgare*
8. Viorne obier *Viburnum opulus*



Elles peuvent être doublées d'un grillage d'une hauteur maximale d'1,50m qui sera disposé en limite intérieure du terrain. Pour une harmonisation de l'ensemble du secteur, les clôtures grillagées de couleurs vives sont prosrites afin d'éviter l'effet patchwork. Les couleurs claires dans les tons gris sont préconisées.

Cette haie doit au moins atteindre la hauteur du grillage.

Pour les lots comprenant une haie en pré-verdissement, se reporter également à l'article 13.

Portail et portillon :

Il doit être de qualité, simple et proportionné à l'usage. En cas d'implantation d'un portail en continuité de l'aire de stationnement, celui-ci doit être positionné sur la limite intérieure de l'aire de stationnement figurant au plan réglementaire.

Il sera possible d'insérer un portillon dans les clôtures qui séparent les jardins des espaces verts et chemins piétonniers publics aux emplacements fixés au plan réglementaire.

Article 12 – Stationnement

Les allées de garage, espaces de stationnement et de circulation sur les parcelles devront être en matériaux poreux : pavage sur lits de sable, stabilisés, graviers à l'exception de la place de stationnement minute figurant au plan réglementaire.

Article 13 – Espaces libres et plantations

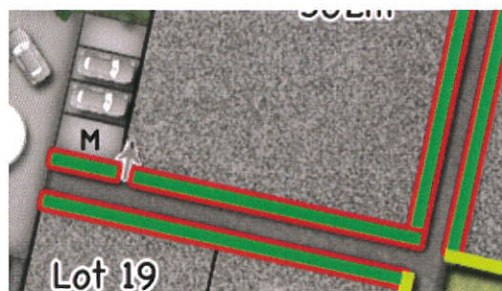
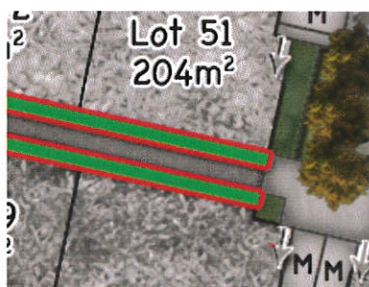
La sélection végétale des aménagements paysagers de l'ensemble de l'opération doit s'établir selon le type de sol, l'exposition, les associations végétales possibles et l'harmonie de l'ambiance d'ensemble attendue. Elle a pour objet d'assurer une qualité paysagère et environnementale du site.

Les haies en pré-verdissement, figurants au plan réglementaire et réalisées par l'aménageur, devront être conservées et entretenues par les futurs acquéreurs.

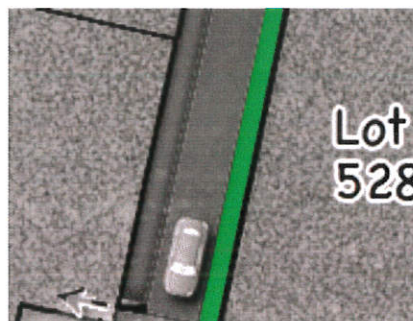
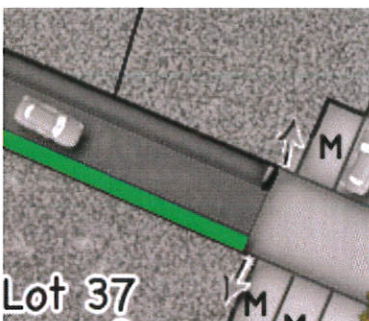
- La plantation de haies vives :

Il est distingué les haies vives *en pré verdissement* et les haies vives *à réaliser*.

Les haies vives en pré verdissement : elles sont positionnées sur le domaine privé et en limite séparative d'un cheminement piéton public. Elles seront plantées par l'aménageur de la zone et devront être conservées par les futurs acquéreurs.

**Les haies vives :**

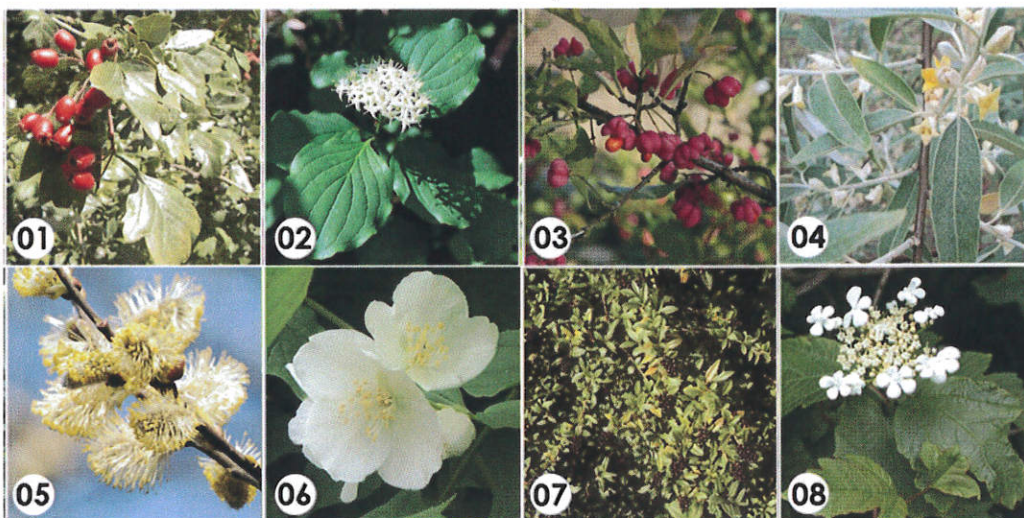
Elles seront positionnées sur le domaine public principalement en accompagnement d'une voirie secondaire mixte et réduite à 3 m de chaussée.



Essences préconisées :

1. Aubépine *Crataegus monogyna*
2. Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
3. Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*
4. Olivier de Bohême *Eleagnus angustifolia*

5. Saule marsault *Salix caprea*
6. Seringat des jardins *Philadelphus coronarius*
7. Troène commun *Ligustrum vulgare*
8. Viorne obier *Viburnum opulus*

**- La plantation de haies bocagères en pré-verdissement :**

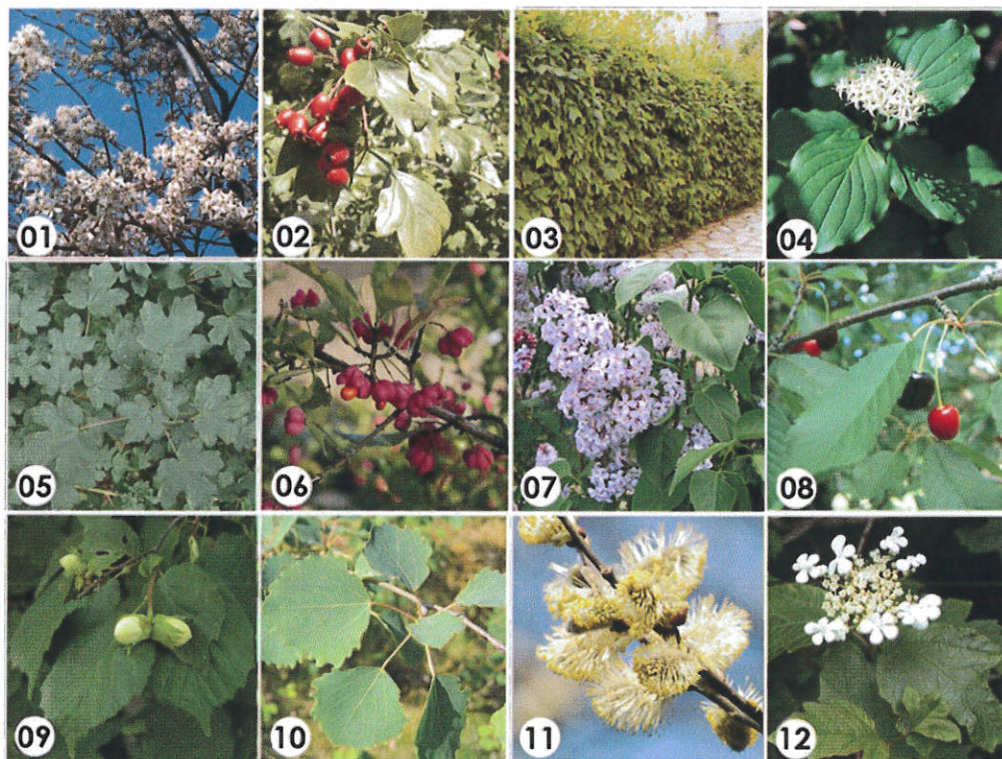
La plantation de ce type de haie sera imposée aux acquéreurs pour les lots 38 à 41, 45 à 47 ainsi que 62 et 63. Elle sera plantée par l'aménageur de l'opération et traitera les franges au regard de la construction se trouvant au centre de l'opération. Elle devra être conservée et entretenue par les futurs acquéreurs.



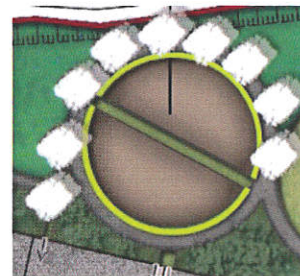
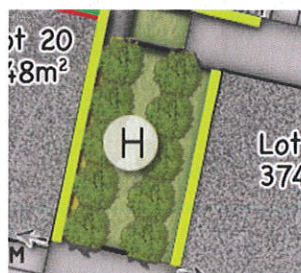
Essences préconisées :

1. Amélanchier *Amelanchier laevis*
2. Aubépine *Crataegus monogyna*
3. Charme commun *Carpinus betulus*
4. Cornouiller sanguin *Cornus sanguinea*
5. Erable champêtre *Acer campestre*
6. Fusain d'Europe *Euonymus europaeus*

7. Lilas commun *Syringa vulgaris*
8. Merisier commun *Prunus avium*
9. Noisetier commun *Corylus avellana*
10. Peuplier tremble *Populus tremula*
11. Saule marsault *Salix caprea*
12. Viorne obier *Viburnum opulus*

**- La plantation de haies taillées :**

Elles seront plantées par l'aménageur de l'opération et permettent de cadrer des espaces structurants paysagers du projet tels que la place centrale, les jardins familiaux, le verger et deux places à vocation hydraulique.



Essence préconisée :

1. Charme commun *Carpinus betulu*



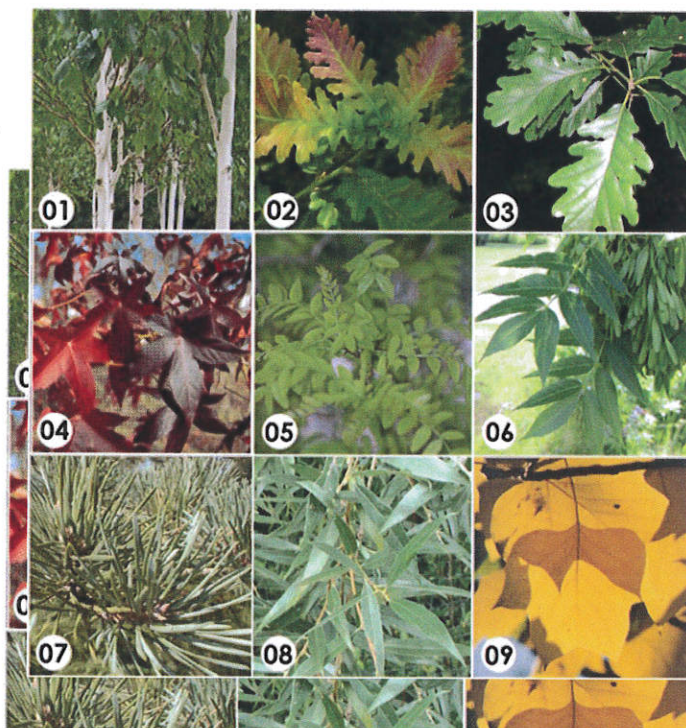
– **La plantation d'arbres :**



Arbre remarquable

Essences préconisées :

1. Bouleau de l'Himalaya *Betula jacquemontii*
2. Chêne de Hongrie *Quercus frainetto*
3. Chêne sessile *Quercus petrae*
4. Copalme d'Amérique *Liquidambar styraciflua*
5. Févier d'Amérique *Gleditsia triacanthos*
6. Frêne commun *Fraxinus exelsior*
7. Pin sylvestre *Pinus sylvestris*
8. Saule blanc *Salix alba*
9. Tulipier de Virginie *Liriodendron tulipifera*



Essences préconisées :

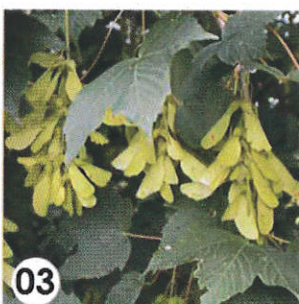
1. Chêne écarlate *Quercus coccinea*
2. Chêne rouge d'Amérique *Quercus rubra*
3. Erable sycomore *Acer pseudoplatanus*
4. Orme de Sibérie *Zelkova carpinifolia*



Arbre de haut jet de grand développement

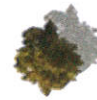


Arbre de haut jet d'alignement de moyen développement



Essences préconisées :

1. Arbre de Judée *Cercis siliquastrum*
2. Cerisier du Japon *Prunus*
« Accolade »
3. Charme houblon *Ostrya carpinifolia*
4. Erable du fleuve Amour *Acer ginnala*
5. Orme de Sibérie *Zelkova carpinifolia*



Arbre de haut jet de
faible développement
(cloître)



Arbre sur tige de
moyen développement

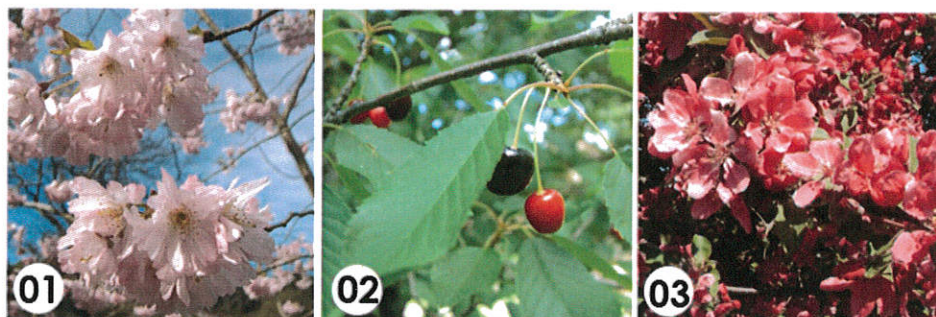


Essences préconisées :

1. Cerisier du Japon *Prunus* « Accolade »
2. Merisier commun *Prunus avium*
3. Pommier à fleurs *Malus floribunda*



Arbre sur tige de
petit développement
(fruitier)



DEPARTEMENT DE LA SARTHE COMMUNE D'ETIVAL-LES-LE MANS



Plan Local d'Urbanisme

Document n°4 : Règlement

Modification n°1 Dossier d'approbation

Vu pour être annexé à la délibération du 27 septembre 2013

ZONES AU

AU1 – AU2 – AUZi1 - AUL

La zone AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation, dans les conditions prévues à l'article R.123-6 du code de l'urbanisme.

Les occupations et utilisations du sol doivent être, d'une part, compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU, d'autre part être conformes aux dispositions écrites et graphiques du règlement du PLU.

Caractère de la zone

Les zones AU sont des zones d'urbanisation future où les équipements publics sont en cours de réalisation, à réaliser ou à programmer.

Les zones AU destinées à l'habitat se situent en continuité du tissu urbain existant autour de la zone agglomérée actuelle pour répondre tout à la fois :

- au renforcement du centre bourg, à la qualité et la cohérence de son organisation,
- à la préservation d'espaces agricoles cohérents,
- à la préservation des sites et espaces naturels remarquables.

L'aménagement de la zone devra être établi en cohérence avec les tracés viaires existants et permettre des liaisons avec les extensions futures voisines.

Les zones AUZ destinées aux activités économiques se situent en prolongement de la zone d'activités intercommunale.

Les zones AUL se situent autour du plan d'eau de loisirs du bourg.

Décomposition en sous zones

La zone AU se décompose en 4 sous zones :

- **AU1** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
La zone AU1 concerne le secteur de Pont Chateau.
- **AU2** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
Cette zone n'est constructible qu'après modification ou révision du PLU.
- **AUzi1** : destinée aux activités économiques.
Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.
- **AUL** : destinée aux activités de loisirs et aux équipements publics.
Cette zone peut être ouverte à l'urbanisation, soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

Dispositions particulières

La zone comprend des secteurs où existent des contraintes, marquées par une trame spécifique au plan de zonage, se traduisant par des points de règlement particuliers :

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des zones soumises à des nuisances sonores, et où des règles d'isolation phonique spécifiques doivent être respectées.
- Des parcours de randonnée à préserver.
- Des mares et zones potentiellement humides répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage
En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, et conduisant à la disparition de ces zones humides, doit prévoir le cas échéant des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables dans le rapport de présentation du PLU et sur le site www.argiles.fr.

SECTION 1 : NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception de celles visées à l'article 2 ;

ARTICLE AU - 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

A l'exception des occupations et utilisations du sol interdites à l'article 1, sont admis dans la zone, sous réserve des conditions suivantes :

Zone AU1 :

- Les constructions et installations à destination d'habitat, ainsi que les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition de ne pas porter atteinte à la sécurité ni à la salubrité publique ;

Zone AU2 :

- L'adaptation, la réfection sans changement de destination ni extension des constructions existantes.

Zone AUZi1 :

- Les constructions à usage d'activités et les installations qui y sont liées.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable.

Zone AUL :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif destinées au tourisme ou aux loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Il est rappelé que:

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable
- A l'intérieur des zones de nuisances sonores figurées au plan, les constructions à destination d'habitation sont soumises aux normes d'isolation acoustique contre les bruits de l'espace extérieur, prévues par la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.
- La destruction totale ou partielle d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable.
- Il est précisé que les constructions et installations dites "existantes" dans le présent règlement s'entendent "existantes" à la date de publication du Plan Local d'Urbanisme.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU3 - ACCES ET VOIRIE

AU 3 - 1 : Accès

- Les accès doivent permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie.
- Pour les accès automobiles, les caractéristiques et la configuration des accès doivent répondre à l'importance et à la destination du projet, et permettre d'assurer la sécurité des usagers des voies au regard de la nature et de l'intensité du trafic.
- Lorsque le terrain est riverain de plusieurs voies, l'accès sur celle(s) de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.
- Les accès doivent être localisés de façon à respecter les aménagements réalisés ou prévus sur les espaces publics.
- Le nombre et la configuration des accès doivent être liés et nécessaires à l'occupation du sol.
- Toute création d'accès automobile sur les voies piétonnes doit être justifiée par l'impossibilité d'accès sur une autre voie.
- Les espaces ou accès pour livraison doivent être localisés et conçus en prenant en compte l'organisation fonctionnelle de la voie. Ils doivent demeurer discrets et être le moins perturbants possibles pour la circulation publique.
- Le chemin rural n°9 doit être conservé en liaison piétonne structurante. Aucun accès privé n'est autorisé sur le chemin rural n°9.
- Tout nouvel accès individuel sur les portions de voies indiquées au plan de zonage est interdit, sauf s'il est lié à une exploitation agricole existante ou à une activité liée à la route.
- Dans la zone AUZi1, l'aménagement de la zone devra faire l'objet d'un conventionnement avec le service gestionnaire de la RD 23 pour prendre en compte les impacts de l'aménagement de la zone sur la gestion du trafic routier et réaliser les aménagements éventuellement rendus nécessaires.

AU 3 - 2 : Voirie

- Les caractéristiques des voies existantes ou à créer doivent :
 - Etre adaptées à l'importance ou à la destination des constructions et aménagements qu'elles doivent desservir ;
 - Permettre l'utilisation des moyens de secours et de lutte contre l'incendie et le bon fonctionnement du service de collecte des déchets ;
 - Permettre la desserte pour tout passage des réseaux nécessaires à l'opération projetée.
- En outre, les voies nouvelles doivent être conçues pour faciliter les circulations douces (piétons, vélos,...) dans des conditions optimales et s'intégrer à l'organisation du tissu urbain et au maillage général des voies.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**AU 4 - 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.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.

AU 4 - 2 : Assainissement**b) Eaux usées**

- Dans les zones AU1, AU2 et AUL, le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans la zone AUZi1, en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...).
- Dans le cas d'un lotissement, d'une opération d'aménagement ou d'un permis dit « valant division », les dispositifs nécessaires à la régulation de l'écoulement des eaux peuvent être conçus à l'échelle de l'ensemble du projet. Dans ce cas on recherchera au maximum les possibilités d'infiltration.

AU 4 - 3 : Electricité - Gaz - Téléphone - Télécommunications

Dans toute nouvelle opération d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés à un élément de clôture (mur, haie,...) ou à un volume bâti et ne devront pas être implantés de façon isolé sur la parcelle.

AU 4 - 4 : Antennes paraboliques, râteaux ou treillis destinés à la réception d'émissions radios ou télévisuelles

- Ces installations doivent être autant que possible dissimulées pour n'être que très peu visibles depuis le domaine public.

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Dans la zone AUZi1, la surface des parcelles devra être suffisante pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.
- Non réglementé pour les zones AU1, AU2 et AUL.

ARTICLE AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**1- Dispositions générales :**Dans les zones AU1 et AU2 :

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport à cet alignement. Le terme alignement désigne ici la limite entre le domaine public et le domaine privé, ou la limite d'emprise d'une voie ou place privée.
- Dans le cas d'une construction située à l'angle de deux voies publiques, la règle ne s'applique que par rapport à la principale voie qui dessert la parcelle.

Dans les zones AUZi1 et AUL:

- Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'axe de la voie d'au moins :
 - 15 m pour les routes départementales
 - 10 m pour les autres voies

2- Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :
 - Lorsqu'il s'agit de travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, non conformes aux dispositions générales. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante.
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur un bâtiment existant, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
 - Pour les constructions annexes.
 - Pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

1- Dispositions générales :

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Les constructions principales **doivent** s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en recul des limites séparatives. En cas de recul, celui-ci doit être de 1 m minimum.

Dans les zones AUZi1 et AUL :

- Toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à 5 mètres.

2- Dispositions particulières :

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée dans les cas suivants :

- Lorsqu'il s'agit de travaux d'adaptation, de réfection, ou d'extension de constructions existantes, non conformes aux dispositions générales. Dans ce cas, l'extension peut être réalisée en conservant la même implantation que la construction existante.
- pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
- lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
- Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur sur un bâtiment existant, qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.
- Pour les constructions annexes.
- Pour l'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, postes de relèvement, abribus,...), sous réserve que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

- Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% de la superficie de l'unité foncière.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**1- Dispositions générales :****Dans les zones AU1 et AU2 :**

- La hauteur des façades des constructions d'habitations ne doit pas dépasser 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur totale des constructions d'habitations ne doit pas dépasser 10 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- La hauteur des façades des annexes dissociées est limitée à 3,5 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit.

Dans les zones AUZi1 et AUL :

- La hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser :
 - 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone AUZi1
 - 7 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone AUL
- Les toits plats sont autorisés.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, des cheminées installées sur le toit.

2- Dispositions particulières :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif dont la nature et les caractéristiques techniques imposent une hauteur plus importante, telles que les pylônes ou châteaux d'eau.
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans excéder la hauteur initiale de la construction.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- 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 et des terrains voisins.
- Les éléments d'architecture régionale typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées.
- L'utilisation d'autres matériaux que ceux indiqués au présent article (zinc, verre, matériaux translucides,...), en façade ou en toiture, est autorisée, en respectant l'échelle du bâti existant (vérandas, serres, panneaux solaires, toitures végétales,...).

- *Pour les projets faisant l'objet d'une recherche architecturale, d'une intégration particulièrement soignée à l'environnement et (ou) d'une démarche de haute qualité environnementale ou énergétique, on pourra déroger à certaines règles du présent article : matériaux employés, configuration des ouvertures, couleurs, volumes....*
- *Dans ce cas, la démarche de qualité architecturale et ou environnementale doit être clairement justifiée.*
- *La qualité environnementale et énergétique sera notamment examinée au regard d'une architecture bioclimatique : la position des ouvertures par rapport au sud, la performance de l'isolation thermique, la compacité des volumes construits, l'utilisation de matériaux sains et recyclables peu consommateurs d'énergie grise, la mise en place de dispositifs de récupération des eaux de pluie, de dispositifs de production d'énergie renouvelable.*
- *La qualité architecturale sera analysée en étudiant les qualités d'intégration de la construction dans son environnement paysager et bâti, de l'harmonie des formes et des couleurs. La commune pourra s'appuyer sur l'avis d'un homme de l'art pour juger de la qualité de la démarche et du projet.*

Habitations et annexes accolées**Façades :**

- Les teintes d'enduit reprendront les teintes de la pierre et des sables locaux.
- Les bois en bardage seront, soit laissés naturels, soit peints.

Toitures :

- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.
- Les toitures mixtes, à pente et terrasse sont autorisées.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à destination d'habitation devront présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm ou en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 19/m² minimum à moins qu'il ne s'agisse de projets faisant l'objet d'une recherche architecturale et économe en énergie.

En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.

- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée.

Autres constructions (Bâtiments d'activité, annexes dissociées,...)

- Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**

Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.

- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

- soit un matériau d'aspect similaire à celui utilisé sur le bâtiment principal,
- soit des bardeaux d'asphalte teinte ardoise ou rouge sombre,
- soit du bac acier de teinte ardoise,
- soit des tuiles de bois.

Façades :

On devra employer soit le même matériau que celui utilisé sur le bâtiment principal, soit un bardage bois de teinte mate ou peint.

- **Autres constructions (bâtiment d'activité,...)**

Façades :

Les couleurs vives ou criardes et le blanc pur sont interdits.

Toitures :

Elles doivent être de teinte foncée (schiste ou brun).

L'emploi de matériaux ondulés, de tôles galvanisées non teintées ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Dans les zones AUZi1 et AUL, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,...) mettant en valeur l'identité de l'entreprise ou de l'équipement.

Clôtures sur rue

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies constituées d'une seule essence de résineux.
- Dans les zones AUZi1 et AUL, les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :
 - soit d'une haie d'essences locales variées,
 - soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les grillages ne devront pas être de teinte vive ou criarde et présenteront une hauteur maximum de 2 m, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Clôtures en limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- L'usage de plaques et poteaux en ciment.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations de toute nature doit être assuré en dehors des voies et espaces publics.

1- Dispositions générales :

- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :

Dans les zones AU1 et AU2 :

➞ logement :

- 2 places de stationnement minimum par logement, à l'exception des logements sociaux.
- Dans le cadre d'opérations d'ensemble, il devra être réalisé au minimum 1 place supplémentaire par tranche de 3 logements, sur des espaces collectifs

➞ autres constructions :

Le nombre de places exigé sera apprécié en fonction de la nature et de l'importance du projet.

Dans les zones AUZi1 et AUL :

- ➞ Le nombre de places nécessaire à leur fonctionnement et à leur fréquentation est déterminé en fonction de la nature, de leur groupement, de leur situation au regard des possibilités de desserte par les transports en commun, de la polyvalence éventuelle d'utilisation des aires de stationnement, ainsi que des places offertes dans les parcs publics de stationnement à proximité.

2- Dispositions particulières :

- Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Lors de plantations nouvelles, on privilégiera des essences locales : charme, noisetier... On évitera les haies de conifères.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- 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.
- Dans les groupes d'habitations, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace libre collectif, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés.
Sa superficie et sa localisation devront être compatibles avec les orientations d'aménagement du PLU.
- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des déchets devra être prévu pour toute opération d'ensemble de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

Eléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois, comblement pour une mare) :
 - dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
 - dans le cadre de la mise en œuvre d'un programme concerté d'aménagement foncier.
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARRIVÉE LE

17 JUIL. 2014

S.U.A / A.D.S.

Département de La Sarthe
Commune d'Etival-lès-le-Mans

COURRIER ARRIVE

EN MAIRIE

LE 16 JUIL. 2014

Secteur de Pont Chabeau

PERMIS D'AMENAGER

PA 28 TABLEAU DE REPARTITION DE LA CONSTRUCTIBILITE

Maître d'ouvrage



MAIRIE D'ETIVAL-LES-LE-MANS
Route d'Allonnes
72700 ETIVAL-LES-LE-MANS
Tél : 02 43 47 19 51
Fax : 02 43 47 24 62
mairie.detival-les-le-mans@wanadoo.fr

Assistant à Maîtrise d'Ouvrage



SIAM CONSEILS
109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS
Tél : 02 47 36 92 36
c.clement@siamconseil.com

Architecte



3A Studio, Atelier d'Architecture & d'Aménagement
109 bis rue Jules Charpentier
37000 TOURS
Tél : 06 72 70 45 00
milene.catala@gmail.com

Bureau d'étude technique
VRD



SO.DE.REF DEVELOPPEMENT
Rue Lucien Chaserant
72650 SAINT SATURNIN
Tél : 02 43 51 10 28
mickael.verite@soderef-dev.fr

Paysagiste



Agence Tendre Vert
2 rue Henri Drussy
41000 BLOIS
Tél : 02.54.58.92.53
tendrevert@gmail.com

TABLEAU DE REPARTITION DE LA CONSTRUCTIBILITE

Au regard de l'article R. 442-3 et des articles R. 442-9 et suivants du Code de l'Urbanisme, la demande de permis d'aménager constituant un lotissement au titre de l'article R. 442-1 précise « le nombre maximum de lots et la surface hors œuvre nette maximale (surface de plancher) dont la construction est envisagée dans l'ensemble du lotissement ».

L'estimation de la surface de plancher est basée sur un COS à la parcelle de 0,50

	LOTS	SURFACE PREVISIONNELLE (en m ²)	COS appliqué à la parcelle	Surface de plancher maximum au lot (indicative)
	1	326	0,5	163,0
	2	319	0,5	159,5
lots sociaux	3	218	0,5	109,0
	4	223	0,5	111,5
	5	230	0,5	115,0
	6	222	0,5	111,0
	7	333	0,5	166,5
	8	1491	0,5	745,5
	9	1 097	0,5	548,5
	10	573	0,5	286,5
	11	360	0,5	180,0
accession sociale	12	330	0,5	165,0
	13	321	0,5	160,5
	14	320	0,5	160,0
	15	330	0,5	165,0
	16	348	0,5	174,0
	17	338	0,5	169,0
	18	502	0,5	251,0
	19	456	0,5	228,0
	20	617	0,5	308,5
	21	590	0,5	295,0
	22	353	0,5	176,5
	23	374	0,5	187,0
	24	361	0,5	180,5
	25	415	0,5	207,5

	LOTS	SURFACE PREVISIONNELLE (en m ²)	COS appliqué à la parcelle	Surface de plancher maximum au lot (indicative)
	26	415	0,5	207,5
	27	351	0,5	175,5
	28	580	0,5	290,0
	29	605	0,5	302,5
	30	487	0,5	243,5
	31	743	0,5	371,5
	32	642	0,5	321,0
	33	695	0,5	347,5
	34	702	0,5	351,0
	35	586	0,5	293,0
	36	797	0,5	398,5
	37	581	0,5	290,5
	38	778	0,5	389,0
	39	427	0,5	213,5
	40	531	0,5	265,5
	41	521	0,5	260,5
	42	371	0,5	185,5
	43	375	0,5	187,5
	44	374	0,5	187,0
	45	681	0,5	340,5
	accession sociale	46	405	0,5
47		364	0,5	182,0
lots sociaux	48	204	0,5	102,0
	49	202	0,5	101,0
	50	203	0,5	101,5
	51	209	0,5	104,5
	52	202	0,5	101,0
	53	200	0,5	100,0
	54	554	0,5	277,0
	55	645	0,5	322,5

	LOTS	SURFACE PREVISIONNELLE (en m ²)	COS appliqué à la parcelle	Surface de plancher maximum au lot (indicative)
	56	545	0,5	272,5
	57	649	0,5	324,5
	58	567	0,5	283,5
accession sociale	59	319	0,5	159,5
	60	320	0,5	160,0
	61	379	0,5	189,5
	62	612	0,5	306,0
	63	424	0,5	212,0
	64	400	0,5	200,0
	65	534	0,5	267,0
	66	695	0,5	347,5
	67	859	0,5	429,5
	68	333	0,5	166,5
	69	533	0,5	266,5
	70	442	0,5	221,0
	71	401	0,5	200,5
	72	903	0,5	451,5
	73	832	0,5	416,0
	74	519	0,5	259,5
lots sociaux	75	207	0,5	103,5
	76	204	0,5	102,0
	77	207	0,5	103,5
	78	222	0,5	111,0
	79	218	0,5	109,0
	80	229	0,5	114,5
	TOTAL DE LOTS :	Surface totale destinée à une utilisation privative :		Surface de plancher maximale dans l'ensemble du projet (en m ²) :
	80	37 030		18 515