

Recherche par N° de PA

PA07215211R0002

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07215211R0002

Ref locale du dossier ADS

6255

Nom du lotissement

DOMAINE DES RUCHETTES

Code INSEE commune

72152

Commune

JUILLE

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

BOBET

PRENOM BENEFICIAIRE

JACKY

CATEGORIE BENEFICIAIRE

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

03/01/2012

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE	REPARTITION SHON
PA07215211R0002	\\D72-sig\DONNEES\17 lotissements	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisseme	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisseme	

PA07215211R0002_ARR.pdf

PA07215211R0002_REGL.pdf

PA07215211R0002_GRAPH.pdf

PA07215211R0002_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

19/06/2012

DATE DE MISE A JOUR



Commune de Juillé

date de dépôt : 25 octobre 2011

demandeur : Monsieur BOBET Jacky

pour : la réalisation d'un lotissement de 9 lots
à usage d'habitation

adresse terrain : lieu-dit Les Ruchettes, à
Juillé (72170)

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

ARRIVÉE

23 JAN. 2012

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

Le maire de Juillé,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 25 octobre 2011 par Monsieur BOBET Jacky
demeurant 32 Rue saint Martin, Souigné-sous-Ballon (72290);

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 9 lots à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé lieu-dit Les Ruchettes, à Juillé (72170) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 08/12/2011, à savoir :
notice, plan de composition, plan des travaux (voirie et assainissement), programme des travaux,
règlement écrit, règlement graphique, hypothèses d'implantation, convention de rétrocession des
équipements communs ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 9.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble
du lotissement est de 3600 m²

La répartition de cette surface entre les différents lots sera effectuée selon le tableau joint au
règlement écrit.

Le 13 JAN. 2012

Le maire,

LE MAIRE

J. E. LEMASSON

*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.

Département : LA SARTHE

Commune : JUILLE

Localisation : Rue Marcel Yzeux

Lotissement

"LE DOMAINE DES RUCHETTES"

Maître d'ouvrage

M. Jacky BOBET

Maître d'oeuvre

Géomètre
Bureau d'études VRD

Société Civile Professionnelle



**Maïore
Vrignon
Jouck
Baisieux**

Géomètres-Experts Fonciers D.P.L.G.

74, avenue du Général de Gaulle 72000 LE MANS
Tél 02 43 81 47 28 - Fax 02 43 81 70 54 - lemans@maïore-vrignon.com

REGLEMENT ECRIT

PA 10a

Dossier : LM.113.2011

Date : octobre 2011

Fichier : LM.113.2011_règlement.doc

Modifié le :

Objet :

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

TITRE II - DISPOSITIONS SUREROGATOIRES A CELLES DU PLAN

LOCAL D'URBANISME.

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, surérogatoires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Conforme à l'article en vigueur du PLU

ARTICLE 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Conforme à l'article en vigueur du PLU

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les accès aux lots se feront obligatoirement par les voies internes du lotissement sauf pour le lot n°7 qui aura un accès direct depuis la rue Marcel Yzeux. Cette accès se fera au Nord de la parcelle avec une largeur de 10m maximum.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les lots 3, 4, 8 et 9 supporteront une servitude de passage de la ligne électrique aérienne existante.

Chaque acquéreur de lot devra équiper son lot d'un assainissement eaux usées autonome.

L'acquéreur du lot 7 devra équiper son lot d'une rétention eaux pluviales individuelle.

ARTICLE 5 – SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront donc être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique avec un recul minimal de 5m devant le garage. Le reste de l'habitation aura une marge de recul de 3m minimum.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les constructions principales devront donc être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

Les annexes dissociées devront donc être édifiées à l'intérieur de la zone constructible définie au règlement graphique.

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

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 9 – POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

Conforme à l'article en vigueur du PLU.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Le rez-de-chaussée des constructions principales des lots 6, 8 et 9 devra respecter au minimum la cote indiquée au règlement graphique.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les façades sur rue seront obligatoirement composées d'une haie arbustive sur bâche tissée avec possibilité d'une clôture grillagée de hauteur 1.20m maximum à l'arrière.

Les limites séparatives seront composées d'un grillage torsadée vert sur poteles métalliques de hauteur 1.50m maximum doublé d'une haie arbustive.

Les essences composant les haies arbustives seront : charmille, photinia, elanus, laurier thym...

La mare existante dans le lot 2 devra être conservée.

ARTICLE 12 – OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT

Conforme à l'article en vigueur du PLU

ARTICLE 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Conforme à l'article en vigueur du PLU et complété comme suit :

Les arbres existants sur le lot 4 devront être entretenus et conservés par l'acquéreur du lot.

Les haies existantes sur les lots 1, 5, 6 et 7 devront être entretenues et conservées par les acquéreurs de ces lots.

ARTICLE 14 – FIXATION DU C.O.S.

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à 0.4. Pour l'ensemble du lotissement, la Surface Hors Œuvre Nette globale est de **3 600 m²** conformément au tableau de répartition suivant :

TABIEAU DE REPARTITION DE SHON
Lotissement « Le Domaine des Ruchettes »

N° lot	SHON (m²)
1	400
2	400
3	400
4	400
5	400
6	400
7	400
8	400
9	400
TOTAL	3600

ZONE AUh

Elle comprend un secteur "s" le long de la RN 138 où les constructions sont soumises à des nuisances sonores.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2, des équipements d'infrastructure et des constructions dans le cadre d'un cimetière.

ARTICLE AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics 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 :

- que les constructions fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins 500 m² ou que les équipements publics présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins 200 m² ou que l'opération intéresse le reste de la zone, si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots ,

- que cette opération soit compatible:

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

* L'extension des constructions à usage d'habitation légalement autorisées et la création d'annexes dissociées

* 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.

Dans le secteur « s »: la construction, l'extension et la transformation des bâtiments destinés à servir d'habitation ou à recevoir du public,, si elles sont autorisées dans la zone, ne le sont que si les mesures concernant l'isolement acoustique des bâtiments contre le bruit de l'espace extérieur sont prises conformément aux dispositions de l'arrêté du 30 Mai 1996 et de l'arrêté préfectoral n° 980/4669 du 23 novembre 1998 pour une infrastructure de 3ème catégorie.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 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.

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 AUh 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. Les branchements particuliers eaux usées et eaux pluviales seront distincts et raccordés au collecteur existant par l'intermédiaire de deux boîtes de branchement quelle que soit la nature du collecteur (unitaire ou séparatif).

En cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles pourront être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour pouvoir, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

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 AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Pour les terrains non raccordables au réseau collectif d'assainissement, la superficie des terrains doit permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et avoir un minimum de 2 000 m².

Sans objet pour les terrains raccordables au réseau collectif d'assainissement.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de l'habitation sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur à l'égout du toit la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m.

* 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 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 3 m.

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur à l'égout du toit la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

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.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Non réglementé lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...).

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE AUh 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 :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec 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 existant avant le début des travaux.
- 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces et par 25 m² d'équipements publics
- 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.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

ARTICLE AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

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 publics, d'équipements, 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.

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. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts, il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone AUh.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AUh 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 et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.