

Recherche par N° de PA PA07221212R0001

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07221212R0001

Ref locale du dossier ADS

6270

Nom du lotissement

CORDONNERIE

Code INSEE commune

72212

Commune

MOULINS LE CARBONNEL

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE FRANCELOT

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

STE

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

02/05/2012

N° DE LA DERNIERE MODIF

1

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE	REPARTITION SU
PA07221212R0001	\\D72-SIG\DONNEES\17_lotissemen	\\D72-SIG\DONNEES\17_lotissement	\\D72-SIG\DONNEES\17_lotissements\	\\D72-SIG\DONNEES\17_lotissements\72212

PA07221212R0001_ARR.pdf

PA07221212R0001_REGL.pdf

PA07221212R0001_GRAPH.pdf

PA07221212R0001_SURF.pdf

COMMENTAIRE

Ce permis d'aménager fait l'objet d'une prorogation. Arrêté du 11/02/2014

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

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

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

03/10/2012

DATE DE MISE A JOUR

13/02/2014



REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Moulins-le-Carbonnel

dossier n° PA 072 212 12 R0001-1

D.D.T DE LA SARTHE

date de dépôt : 21 mai 2012

demandeur : SCI LE CLOS DE
CARBONNEL, représentée par
Monsieur MURANO Daniel

~ 6 SEP 2012

Courrier arrivé

pour : La modification de tracé de la
voirie et du parcellaire, la modification
de la surface de plancher maximale
autorisée.

adresse terrain : La Cordonnerie, à
Moulins-le-Carbonnel (72130)

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager modificatif n°1
au nom de la commune de Moulins-le-Carbonnel

RIVÉE LE

06 SEP. 2012

Le maire de Moulins-le-Carbonnel

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 21 mai 2012 par la SCI LE CLOS DE CARBONNEL, représentée par M. MURANO Daniel, Chemin de Serre-Long, Camps-la-Source (83170).

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification de tracé de la voirie et du parcellaire, la modification de la surface de plancher hors oeuvre nette maximale autorisée.
- sur un terrain situé « La Cordonnerie », à Moulins-le-Carbonnel (72130).

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

Vu le permis d'aménager initial n° 07221212R0001 accordé le 02/05/2012 autorisant le lotissement « La Cordonnerie ».

Considérant que la demande porte :

- sur la réorganisation du parcellaire de 31 lots autour du nouveau tracé de la voirie,
- sur la surface de plancher hors oeuvre nette maximale dont la construction est autorisée pour le lotissement de 7700 m² au lieu de 8000 m².

Considérant que le lotisseur est, à ce jour, le seul propriétaire des lots et qu'ainsi les conditions de l'article L 442-10 du code de l'urbanisme sont remplies.

ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF n°1 est ACCORDE.

Article 2

L'article 2 de l'arrêté initial du permis d'aménager est modifié comme suit :

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 31 lots.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 7700 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée selon le tableau joint à la présente demande.

Article 3

Les prescriptions antérieures non contraires au présent arrêté restent applicables.

Le  07/2012
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.

Commune de Moulins-le-Carbonnel

date de dépôt : 10 février 2012

demandeur : SCI LES CLOS DE
CARBONNEL, représentée par
Monsieur MURANO Daniel

pour : La réalisation d'un lotissement
de 31 lots à usage d'habitation

adresse terrain : La Cordonnerie, à
Moulins-le-Carbonnel (72130)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Moulins-le-Carbonnel

Le maire de Moulins-le-Carbonnel,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 10 février 2012 par la SCI LES CLOS DE CARBONNEL, représentée par M. MURANO Daniel demeurant Chemin de Serre-Long, Camps-la-Source (83170),

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 31 lots à usage d'habitation.
- sur un terrain situé La Cordonnerie, à Moulins-le-Carbonnel (72130).

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

Vu l'avis favorable du gestionnaire de la voirie en date du 24/02/12.

Vu l'avis d'électricité du réseau de distribution de France (ERDF) du 8/03/12 indiquant que « la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 200 kVA triphasé et qu'une extension du réseau public d'électricité est nécessaire.

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 13/02/12.

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 29 février 2012 à savoir : le schéma d'aménagement, le programme des travaux (PA8), la convention de rétrocession (PA12).

Vu les pièces modifiées reçues en mairie en date du 30/03/12 : le plan de composition (PA4), le plan des travaux-réseaux divers (PA8).

Vu le règlement du lotissement reçu en mairie le 12/04/12.

Vu l'engagement de la commune en date du 10/04/12, relatif à la réalisation des travaux d'extension du réseau public d'électricité pour le 10/04/2014.

ARRÊTÉ

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 31 lots.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 8000 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée selon le tableau annexé au formulaire de la demande. Ces surfaces devront être exprimées en surface de plancher pour toutes les autorisations d'urbanisme comprises dans le lotissement.



Le 02 *juin 2012*

Le maire,

Le Maire

Jean-Marie JOUVE

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.

Commune de

Moulins le Carbonnel

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation /
révision	PLU	24/06/2003	08/07/2009	15/08/2009	Actualisée le 01/05/2010
révision	POS	01/03/1995	14/03/1997	28/05/1997	
élaboration	POS	30/05/1973	03/12/1980	29/09/2005	

Dispositions applicables à la zone AU

Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques, etc.) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité, etc.).

Elle recouvre une superficie d'environ 10,9ha et correspond à des terrains situés en continuité de l'agglomération.

Dans cette zone, pour un secteur, la commune a déterminé un schéma d'aménagement destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes.

Cette zone comprend un sous-secteur 'AUL' dans lequel les formes architecturales sont libres dans leur expression, et leurs formes.

Article AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

Les carrières,

Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,

Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,

Les terrains de campings et de caravanning,

Les garages collectifs de caravanes,

Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,

Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,

Les lotissements d'activités,

Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisées sous conditions à l'article

Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,

Les creusements, affouillements et exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées

Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

Article AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisés :

- les équipements publics sous réserve d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune,
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements de services 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 4 logements au moins, ou que l'opération présente une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 600m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 4 logements ou 600m² de SHON.
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les équipements commerciaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - Qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale maximum de 400 m²,
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone,
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le stationnement isolé non couvert de caravane à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière et d'être située à moins de 100m de la résidence principale,
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique,
- les annexes dans la limite par unité d'habitation : d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, d'un abri de jardin, et d'un préau. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * le préau sous réserve d'être accolé à la construction principale
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

Article AU.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 4 logements au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

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. La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4 mètres.

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 ne peuvent excéder une longueur de 80m si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent :

- soit dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer
- soit prévoir un accès futur sur une voie privée ou publique

Article AU.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

Les constructions d'habitations devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Les puits de forages sont autorisés pour la géothermie et les eaux de lavage mais interdits pour l'alimentation domestique.

II Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées gravitairement ou par l'intermédiaire d'une pompe de relevage.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

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.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III réseaux divers – électricité – téléphone - vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrées au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Pour toute construction nouvelle sa façade principale doit être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour les parcelles à l'angle de 2 voies, dans le respect de la continuité urbaine, l'implantation de toute construction principale respectera l'alignement au minimum d'un des 2 alignements.

En cas de rupture groupée d'au moins trois immeubles par rapport à cet alignement général, la construction de l'un d'entre eux, hors extrémités du groupement, devra respecter le recul ou l'avancée voisine afin de ne pas provoquer d'effet de rupture, sauf impossibilité technique justifiée.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m

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

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à 6 mètres.

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20m, sur la même unité foncière.

Article AU.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise peut être portée à 70% de la superficie totale pour y permettre l'installation ou l'extension d'un établissement de service public.

Le coefficient de surface imperméabilisée hors construction principale est fixé à 0.5,

Article AU.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et de services, et les annexes accolées :
6m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes dissociées autorisées :
4m au faîtage pour permettre un RDC

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- les ouvrages nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif

Article AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

Les constructions principales en bois et à ossatures bois typiques de type chalets, et/ou constituées en bois de type rondins ou demi-rondins sont interdites.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée (voir notamment paragraphe III Polychromie)

I Façades - matériaux

Toute extension, dans son choix des matériaux et son aspect, devra s'harmoniser avec les constructions existantes. Elle devra être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en bois ou en matériau translucide

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

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

L'emploi de bardage métallique ou en bois, n'est autorisé que si les coloris favorisent l'intégration des bâtiments dans l'environnement. Le blanc est exclu. Les teintes seront mates, de préférences foncées.

La brique apparente comme matériau exclusif ou majoritaire de façade est interdite.

Pour les abris de jardin :

- * le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois

Dans le sous-secteur 'AUL' :

- Concernant l'enduit des façades, il n'y a pas de réglementation particulière s'appliquant.
- Concernant l'emploi de bardage métallique ou en bois il n'y a pas de réglementation particulière s'appliquant.

II Toitures - couvertures

Considérations générales à toute les zones AU :

La coloration des matériaux de couverture privilégiera les teintes sombres et mates afin d'en diminuer l'impact visuel général.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

- le shingle, sauf pour les annexes inférieures à 20m²,
- les tôles galvanisées,
- les plaques fibrociment.

Pour les abris de jardin :

- * le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
- * le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale

Dans les zones 'AU', hors secteur 'AUL' :

Les toitures seront à 2 pans.

La couverture des constructions principales à usage d'habitation doit être exécutée soit en ardoise naturelle, soit en tuiles de teinte nuancée, ou en matériaux similaires ou identiques.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en matériau translucide.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

Les toitures des annexes et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Dans le sous-secteur 'AUL' :

Concernant la couverture des constructions principales seules les préconisations avec une liste de matériaux interdits s'appliquent.

Les toitures ne sont pas limitées en nombre de pans.

Les toitures terrasses sont autorisées.

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teinte mate.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement. Pour cela ils doivent respecter les couleurs suivantes :

- ardoise
- gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- tuile très foncée
- brun foncé
- gamme des teintes RAL
 - 7000 à 7008
 - 8000 à 8012

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal.

Dans le sous-secteur 'AUL' :

Sur la construction principale, des couleurs vives seront possibles sur 15% par façade murale de bâtiment.

IV Clôtures

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

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

Les balustrades seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncée.
- soit en bois traitée, ou peintes dans des couleurs foncées.

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique, d'une lisse ou palissade en bois ou en PVC,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de couleur en harmonie avec son environnement proche. Leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visible des voies principales.

Les équipements (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les capteurs solaires sont autorisés sous conditions. Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public, sauf dans le sous-secteur 'AUL 'où aucune règle spécifique n'est imposée.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade.

VI Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, en alu ou en pvc d'une teinte approchant de la teinte du mur, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres doivent être situées en dehors du domaine public.

Article AU.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée,.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article AU.13 Obligation imposée dans la réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les limites parcellaires des voies publiques seront plantées de haies bocagères. Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, cette règle s'applique comme suit :

- en totalité pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Sur 50% de la limite parcellaire pour les limites à l'intérieur de l'opération.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalentes.

Les haies traditionnelles existantes seront de préférence conservées. En cas d'arrachage notamment pour l'implantation d'une clôture, elles devront être replantées en haies traditionnelles.

Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 20% du terrain libre concerné.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés exclusivement d'essences locales, pour leur intégration paysagère, doivent être réalisés.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans les dispositions générales.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportés le long des Routes Départementales afin de valoriser les entrées d'agglomération.

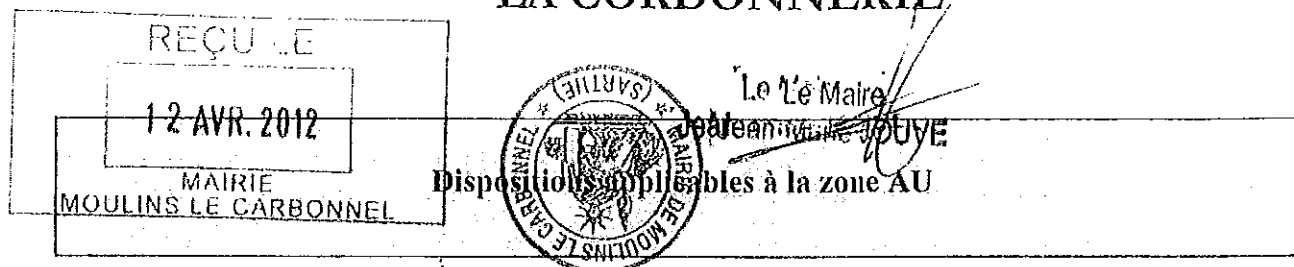
Les défrichements et les coupes sont soumis à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Article AU.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Moulins-le-Carbonnel

Règlement du P.L.U. s'appliquant au Lotissement LA CORDONNERIE



Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future réservée pour l'implantation d'habitations résidentielles, d'activités et de commerces de proximité, et d'équipements publics.

L'urbanisation est conditionnée par la réalisation des équipements publics (réservoirs d'eau, stations de traitement, protection contre des risques, etc.) et par celle des travaux de viabilisation (voirie, assainissement pluvial, eau, électricité, etc.).

Elle recouvre une superficie d'environ 10,9ha et correspond à des terrains situés en continuité de l'agglomération.

Dans cette zone, pour un secteur, la commune a déterminé un schéma d'aménagement destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, en lien avec les constructions existantes.

Cette zone comprend un sous-secteur 'AUL' dans lequel les formes architecturales sont libres dans leur expression, et leurs formes.

Article AU.1 Occupations et utilisations du sol interdites

- Les carrières,
- Les installations et travaux divers de types parcs d'attractions, aires de jeux et de sports ouverts au public,
- Les plans d'eau de loisirs ouverts au public,
- Les terrains de campings et de caravanning,
- Les garages collectifs de caravanes,
- Les habitations légères de loisirs, et les mobil-homes,
- Les dépôts non liés à une activité non couverts et de quelque nature qu'ils soient,
- Les lotissements d'activités,
- Les constructions à usage agricole, industriel et d'entrepôt,
- Les creusements, affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux autorisés sous conditions à l'article
- Les travaux ou utilisation du sol ayant pour objet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU,
- Les creusements, affouillements et exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées
- Toutes constructions, occupations du sol ou installations contraire au caractère de la zone,

Article AU.2 Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières

Sous réserve qu'il ne soit pas porté atteinte au caractère de la zone, sont autorisés :

- les équipements publics sous réserve d'être compatibles avec la capacité des équipements de la commune,
- les constructions à usage d'habitation, et les équipements de services 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 4 logements au moins, ou que l'opération présente une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale d'au moins 600m², ou qu'elle intéresse la totalité de la zone, ou que l'opération intéresse le reste de la zone si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 4 logements ou 600m² de SHON.
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone.
- les équipements commerciaux, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :
 - Qu'ils présentent une Surface Hors d'œuvre Nette (SHON) totale maximum de 400 m²,
 - Que cette opération soit compatible avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires, etc.), et avec un aménagement interne et externe de la zone,
- l'extension des constructions à usage d'habitation et la création d'annexes dissociées,
- les creusements, affouillements et exhaussements du sol liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées,
- les constructions nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- le stationnement isolé non couvert de caravane à la condition d'une seule par foyer, sur la même unité foncière et d'être située à moins de 100m de la résidence principale,
- les puits de forages sont autorisés pour la géothermie mais interdits pour l'alimentation domestique,
- les annexes dans la limite par unité d'habitation : d'une annexe à usage de garage pour deux voitures particulières, d'une véranda, d'un abri de jardin, et d'un préau. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation,
 - * le préau sous réserve d'être accolé à la construction principale
 - * les abris de jardin sous réserve du strict respect des conditions suivantes :
 - leur emprise au sol doit être inférieure à 20m²,
 - le toit doit être à 2 pentes, ou alors à une pente pour les annexes accolées
 - le matériau de façade utilisé doit être un matériau enduit de la même teinte que la façade de la construction principale ou en bois
 - le matériau de couverture doit être de couleur identique ou similaire à celui de la construction principale
 - une construction par unité d'habitation. Ces constructions doivent se faire sur la même unité foncière que l'habitation.

Article AU.3 Conditions de dessertes des terrains par les voies publiques ou privées, et conditions d'accès des voies ouvertes au public

I Accès

Pour être constructible, un terrain doit posséder un accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile, et de la défense contre l'incendie. Ils ne devront en aucun cas être inférieurs à 4 mètres de large, stationnement non compris.

Toute opération de construction doit comporter un accès sur les voies publiques. Dans le cas d'une opération de 4 logements au moins, ou intéressant la totalité de la zone, ou en cas d'impossibilité technique, il sera possible avec l'accord du gestionnaire de comporter deux accès sur la voie publique.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus, ainsi que d'autres liées à la nature de la voie.

Les constructions donnant directement accès sur les routes départementales 56, 150, 200, 200p, 258 hors agglomération sont interdites. L'interdiction ne concerne pas les activités liées directement à la route et les activités agricoles.

II Voirie nouvelle

La réalisation des voiries nouvelles devra respecter les principes de dessertes de la zone tels que définis.

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. La bande de roulement ne doit en aucun cas être inférieure à 4mètres.

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 ne peuvent excéder une longueur de 80m si elles ne sont pas conçues pour être ultérieurement raccordées à des voies existantes ou projetées.

Les voies en impasse doivent :

- soit dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de ramassage des ordures ménagères de faire aisément demi-tour, dans la mesure où ces derniers doivent y pénétrer
- soit prévoir un accès futur sur une voie privée ou publique

Article AU.4 Conditions de dessertes des terrains par les réseaux publics

Toute construction doit être raccordable aux réseaux et satisfaire à toute obligation vis à vis des gestionnaires de ces réseaux. Tous les aménagements doivent être conformes à la législation en vigueur et au schéma général de dessertes des réseaux d'eaux et d'assainissement quand il existe.

Les constructions d'habitations devront se trouver à moins de 200 m par les voies praticables d'un poteau d'incendie ou d'un point d'aspiration aménagé pour les services d'incendie et de secours.

I Réseau d'alimentation en eau potable

Toute construction d'habitation doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Les raccordements se feront dans les conditions prévues par le règlement du service d'adduction d'eau potable.

Les puits de forages sont autorisés pour la géothermie et les eaux de lavage mais interdits pour l'alimentation domestique.

II Réseau d'assainissement

Les réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales doivent être réalisés selon un système séparatif.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public collecteur d'eaux usées gravitairement ou par l'intermédiaire d'une pompe de relevage.

L'évacuation des eaux usées industrielles et, plus généralement, de toutes eaux usées autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement est subordonnée à un traitement et à l'établissement d'une convention de rejet avec le gestionnaire des réseaux.

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.

En cas d'insuffisance des réseaux publics, le constructeur devra réaliser à sa charge les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain pour permettre soit directement, soit après stockage, l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

III réseaux divers – électricité – téléphone – vidéocommunication

Dans toutes les opérations d'aménagement, hors domaine public :

- les réseaux seront entièrement souterrains
- les coffrets de comptage nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis, et ce dans le respect du paysage urbain

En cas d'impossibilité technique justifiée, les réseaux, locaux et installations techniques doivent être intégrés au plan masse et au paysage dans les meilleures conditions.

Article AU.5 Superficie minimale des terrains constructibles

Sans objet.

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

Pour toute construction nouvelle sa façade principale doit être implantée à une distance minimale de 6 m de la limite d'emprise des voies existantes ou futures.

Pour les parcelles à l'angle de 2 voies, dans le respect de la continuité urbaine, l'implantation de toute construction principale respectera l'alignement au minimum d'un des 2 alignements.

En cas de rupture groupée d'au moins trois immeubles par rapport à cet alignement général, la construction de l'un d'entre eux, hors extrémités du groupement, devra respecter le recul ou l'avancée voisine afin de ne pas provoquer d'effet de rupture, sauf impossibilité technique justifiée.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Article AU.7 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

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

La distance par rapport au fond de parcelle sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment sans pouvoir être inférieure à 3m

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

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées pour les ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Les règles de l'article AU7 du POS s'appliqueront également à l'intérieur du lotissement de « La Cordonnerie ».

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre jamais être inférieure à 6 mètres.

Les abris de jardin, et autres annexes autorisées, devront être accolés à la construction principale ou à moins de 20m, sur la même unité foncière.

Article AU.9 Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder 30% de la superficie totale du terrain.

Cette emprise peut être portée à 70% de la superficie totale pour y permettre l'installation ou l'extension d'un établissement de service public.

Le coefficient de surface imperméabilisée hors construction principale est fixé à 0,5,

Article AU.10 Hauteur maximale des constructions

La hauteur des constructions est mesurée de la cote moyenne du terrain naturel au droit du polygone d'implantation au point le plus haut de la construction, cheminées et ouvrages techniques exclus.

Les constructions nouvelles ne devront pas dépasser les hauteurs suivantes :

- pour les constructions à usage d'habitation et de services, et les annexes accolées :
6m au faîtage pour permettre un RDC + des combles aménageables
- pour les annexes dissociées autorisées :
4m au faîtage pour permettre un RDC

Sauf règle de hauteur prescrite par des servitudes, les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.)
- les ouvrages nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif

Article AU.11 Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

Condition Générale

Les constructions à ossatures bois, hors constructions typiques de type chalets, sont autorisées.

Les annexes autorisées (même dissociées) doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois, ou en verre, ou en matériau translucide.

Les constructions principales en bois et à ossatures bois typiques de type chalets, et/ou constituées en bois de type rondins ou demi-rondins sont interdites.

10. *Journal of the American Statistical Association*, 1997, 92, 1023-1032.

Les toitures des annexes et constructions autorisées devront avoir la même pente à 5% près que la construction principale de l'unité foncière.

Les pentes des constructions, annexes comprises, seront comprises entre 15 et 45°, sauf pour :

- les installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc.),
- les constructions ou installations nécessaires aux Services Publics ou d'intérêt collectif quand leurs caractéristiques l'imposent,

Dans le sous-secteur 'AUL' :

Concernant la couverture des constructions principales seules les préconisations avec une liste de matériaux interdits s'appliquent.

Les toitures ne sont pas limitées en nombre de pans.

Les toitures terrasses sont autorisées.

III Polychromie

Le blanc est exclu.

Les couleurs seront de teinte mate.

L'enduit des façades sera en général de teinte claire.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris diminuent l'impact visuel général, et facilitent l'intégration des constructions dans leur environnement. Pour cela ils doivent respecter les couleurs suivantes :

- ardoise
- gris à 80% rappelant la couleur ardoise
- tuile très foncée
- brun foncé
- gamme des teintes RAL

- 7000 à 7008

- 8000 à 8012

Les balustrades peintes respecteront les couleurs mentionnées ci-dessus, dans un même souci d'intégration à leur environnement.

Les menuiseries des vérandas seront de teinte mate, de préférence d'une teinte se rapprochant de l'enduit de façade du bâtiment principal.

Dans le sous-secteur 'AUL' :

Sur la construction principale, des couleurs vives seront possibles sur 15% par façade murale de bâtiment.

IV Clôtures

Pour les constructions en retrait de voie, des clôtures assureront l'alignement de la voie.

L'emploi de bris de verre est interdit.

Les plaques en béton en façade sur le domaine public sont interdites.

Les grilles et grillages, utilisés pour les clôtures, seront plastifiés ou galvanisés, et seront de couleur foncée.

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

Règles d'usage

Les balustrades seront :

- soit en PVC teintées dans la masse et de couleur foncée,
- soit en bois traitée, ou peintes dans des couleurs foncées.

Clôtures sur Rue

Les clôtures sur rue ne devront pas excéder 1,80m de hauteur.

Les nouvelles clôtures sur rue assureront la continuité urbaine, et leur conception tiendra compte de l'architecture située en retrait de celle-ci.

Tous les murs de clôtures en pierre seront conservés et restaurés, toutefois leur ouverture partielle et raisonnable pourra être autorisée.

Les nouvelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit d'un muret bahut pouvant être surmonté d'une grille ou d'un grillage métallique, d'une lisse ou palissade en bois ou en PVC,
- soit d'un mur plein,
- soit d'un grillage métallique rigide, doublé ou non d'une haie,
- soit d'une haie végétale comprenant plusieurs essences végétales.

Clôtures Séparatives

Les clôtures séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

V Antennes de réception, paraboles, capteurs solaires, paratonnerres, pylônes, etc.

Les antennes de réception et paraboles seront positionnées au sol, ou en cas d'impossibilité en toiture et de couleur en harmonie avec son environnement proche. Leurs couleurs et leurs dispositions devront aller dans le sens de ce souci d'esthétique. Sauf impossibilité technique, elles ne devront pas être visible des voies principales.

Les équipements (climatisation, chauffage, pompe à chaleur, etc.) sont interdits en façade sur le domaine public.

Les capteurs solaires sont autorisés sous conditions. Les capteurs solaires sont interdits en façade du bâtiment (hors toiture) et au sol en façade sur le domaine public, sauf dans le sous-secteur 'AUI' où aucune règle spécifique n'est imposée.

Les logements collectifs devront prévoir une antenne parabolique collective afin d'éviter la multiplication des antennes individuelles en façade.

VI Divers

Les volets roulants sont autorisés dans la mesure où le coffre du volet est encastré.

Les citernes seront enterrées sauf contrainte technique, auquel cas elles seront masquées par un environnement végétal composé d'essences locales.

Les gouttières et descentes d'eaux pluviales seront en zinc, en alu ou en pvc d'une teinte approchant de la teinte du mur, et seront conçues et placées de façon discrète.

Les boîtes aux lettres doivent être situées en dehors du domaine public.

Article AU.12 Obligation imposée en matière de stationnement

Le stationnement sera assuré en dehors du domaine public.

Le projet devra prévoir et justifier le nombre de places de stationnement prévues en rapport avec l'activité prévue et le nombre de personnes accueillies, au vu de l'environnement existant, sauf impossibilité technique liée à l'existant et justifiée.

Des aires de stationnement facilement accessibles pour les deux roues motorisées ou non devront être aménagées pour toute occupation foncière autre que de l'habitat. Ces aires de stationnement devront être facilement accessibles et réalisées sur des emplacements aménagés.

De plus, pour les équipements scolaires, une aire de stationnement temporaire devra être aménagée pour le dépôt des élèves afin de s'assurer de la sécurité des riverains et de celle des enfants.

A titre indicatif, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25m², circulation comprise.

Tout projet, hors construction à usage d'habitation, devra prévoir un nombre de stationnement réservé aux personnes à mobilité réduite, en fonction de l'activité prévue, et sans descendre en dessous d'une place réservée. Ces emplacements devront être signalés et se trouver au plus près de l'établissement desservi. Un emplacement est réputé aménagé lorsqu'il comporte une bande d'accès latérale d'une largeur de 0,80 m libre de tout obstacle, protégée de la circulation, sans que la largeur totale de l'emplacement ne puisse être inférieure à 3,30m.

Article AU.13 Obligation imposée dans le réalisation des espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

Les limites parcellaires des voies publiques seront plantées de haies bocagères. Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire ou d'un permis d'aménager, cette règle s'applique comme suit :

- en totalité pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.
- Sur 50% de la limite parcellaire pour les limites à l'intérieur de l'opération.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations d'essence équivalentes.

Les haies traditionnelles existantes seront de préférence conservées. En cas d'arrachage notamment pour l'implantation d'une clôture, elles devront être replantées en haies traditionnelles.

Les aires de stationnement réalisées dans l'emprise de la voirie des lotissements doivent être plantées, à raison d'un arbre pour quatre emplacements de voiture.

Les plantations qui accompagnent les nouvelles opérations d'habitats collectifs couvriront au moins 20% du terrain libre concerné.

Lorsque des bâtiments autres que ceux à usage d'habitation posent des problèmes d'intégration au paysage, des écrans plantés exclusivement d'essences locales, pour leur intégration paysagère, doivent être réalisés.

Dans tous les cas, les plantations réalisées doivent s'inspirer des espèces arbustives et arborescentes préconisés pour la préservation des paysages du Parc Naturel et Régional Normandie Maine telles que listées dans le Titre I.

Dans tous les cas, les conifères plantés en haies sont interdits en façade sur le domaine public.

Des efforts spécifiques dans le traitement paysage et la réalisation des plantations seront apportés le long des Routes Départementales afin de valoriser les entrées d'agglomération.

Les défrichements et les coupes sont soumis à autorisation sauf pour les coupes de régénération ou pour les coupes de perchis et de taillis sous futaie lorsqu'elles sont effectuées pour les besoins de l'exploitation agricole (bois de chauffage, clôtures), conformément au statut du fermage et selon les usages locaux.

Article AU.14 Coefficient d'occupation du sol

Néant

Lots	Surfaces	Surface Plancher
1	655	262
2	659	264
3	658	263
4	652	261
5	671	268
6	765	306
7	539	216
8	515	206
9	554	222
10	551	220
11	678	271
12	638	255
13	619	248
14	685	274
15	638	255
16	626	250
17	624	250
18	564	226
19	573	229
20	525	210
21	572	229
22	567	227
23	591	236
24	525	210
25	566	226
26	527	211
27	590	236
28	714	286
29	710	284
30	721	288
31	777	311
	Total	
Surface	19249	7700