

Recherche par N° de PA

Recherche par nom

Recherche par N° local

6392

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07233814P0001

Ref locale du dossier ADS

6392

Nom du lotissement

Champ long

Code INSEE commune

72338

Commune

SOUILLE

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

DROUIN

PRENOM BENEFICIAIRE

ANTHONY

CATEGORIE BENEFICIAIRE

SCI

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

04/10/2014

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE
PA07233814P0001	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72338_Souillé\PA0723381	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72\	\\D72-sig\donnees\17_lotissements\72338_Souillé\PA0

PA07233814P0001_ARR.pdf

PA07233814P0001_REGL.pdf

PA07233814P0001_GRAPH.pdf

PA07233814P0001_SURF.pdf

COMMENTAIRES

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

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

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

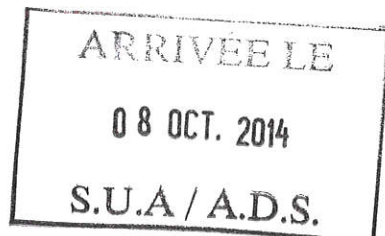
DATE NUMERISATION

17/11/2014

DATE DE MISE A JOUR



Commune de Souillé



date de dépôt : 08 juillet 2014

demandeur : BGBD AMENAGEMENT,
représenté par Monsieur DROUIN ANTHONY
pour : la création d' un lotissement de 16 lots
pour habitation dont un lot destiné à des
logements sociaux.

adresse terrain : RUE DE LA MAIRIE, à Souillé
(72380)

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Souillé**

Le maire de Souillé,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 8 juillet 2014 par BGBD AMENAGEMENT, représenté par M. DROUIN Anthony, 8 BD MARIE ET ALEXANDRE OYON, Le Mans (72100).

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d' un lotissement de 16 lots pour habitation dont un lot destiné à des logements sociaux.
- sur un terrain situé RUE DE LA MAIRIE, à Souillé (72380).

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'avis du Conseil Général, gestionnaire de la voirie départementale en date du 4/09/2014 assorti de prescriptions.

Vu l'avis du gestionnaire d'électricité de France en date du 22/07/2014 précisant que la puissance de raccordement prise en compte est de 125 kVA triphasé.

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'assainissement en date du 26/07/2014.

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'adduction d'eau potable en date du 28/07/2014.

Vu l'avis du gestionnaire du ramassage des ordures ménagères en date du 22/09/2014 assorti de prescriptions.

Vu la pièce complémentaire reçue en mairie le 27 août 2014 : la convention de rétrocession des espaces communs et des équipements du 17/07/2014.

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 20/09/2014 : le plan de l'état actuel (PA3), le plan de composition (PA4), le plan de coupes (PA5), le programme des travaux (PA8a), le plan voirie (PA8b), le plan assainissement (PA8c), le plan d'hypothèse d'implantation des futures constructions (PA9), le projet de règlement (PA10a), le plan règlement graphique (PA10b).

Vu la pièce reçue en mairie le 2/10/2014 : la page 6 de la notice (PA2).

Vu l'engagement de la collectivité du 13/08/2014 à réaliser une liaison à sens unique dans le sens de la salle polyvalente vers le lotissement, à l'Est de l'opération, laquelle sera réalisée en même temps que les travaux du lotissement.

ARRÊTE

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

Article 1

Toutes les prescriptions formulées par le gestionnaire de la voirie départementale dans son avis du 4/09/2014 devront être respectées.

Il devra être prévu un point de regroupement pour les ordures ménagères pour l'îlot A. La collecte du point de regroupement devra se faire par la rue de la mairie conformément à l'avis produit par le gestionnaire du ramassage des ordures ménagères en date du 22/09/2014.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 16 lots.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 6087m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée selon le tableau figurant dans le règlement du lotissement.

Michel LEBRETON

Le 04 octobre 2014
Le maire,

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.

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

COMMUNE DE SOUILLE

20 SEP. 2014

Maitre d'ouvrage:

FONCIER AMENAGEMENT
8 Boulevard Marie et Alexandre Oyon
72 100 LE MANS
02 43 86 64 76



Maîtres d'oeuvre:

- Urbanisme:

X.DEWAILLY
3 allée Jean Jaurès
72 100 LE MANS
02 43 72 79 13

- Géomètre

AIREGEO
74 Avenue du Général de Gaulle
72000 LE MANS
02 43 81 47 28

ARRIVÉE LE

24 SEP. 2014

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

LOTISSEMENT
"CHAMP LONG "

REGLEMENT ECRIT

Date: SEPTEMBRE 2014

PA 10a

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « Champ Long » se situe dans le bourg de SOUILLE en zone 1AUh dans le dossier de révision n° 2 du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 12 février 2014.

Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façon plus contraignante certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible et des clôtures.

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

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - SONT INTERDITS -

- Les bâtiments à usage d'élevage,
- Tous dépôts et établissements artisanaux ou industriels,
- L'habitat léger de loisirs
- Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés; déchets, matériaux de démolition et le stationnement des caravanes.
- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction à l'exception des clôtures et des portiques

ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

- Les caves sont autorisées mais les garages en sous-sol sont interdits.
- Les constructions permettant dans un même corps de bâtiment l'exercice de professions libérales non gênantes pour le voisinage et sous réserve que cette construction soit utilisée à titre mixte pour l'habitation et pour l'exercice de telles professions.
- Les clôtures sont soumises à déclaration préalable dans tout le lotissement.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE -

A - ACCES

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions.
- Les accès privés aux parcelles se feront en dehors des emplacements des coffrets et citerneaux et des emplacements des lampadaires.
- Il n'y aura qu'un seul accès automobile par parcelle.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

A) ALIMENTATION EN EAU

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

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de sa construction.

B) ASSAINISSEMENT

1) Eaux usées

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement Eaux Usées est obligatoire pour toute construction et se fera gravitairement.

SOUILLE. FONCIER AMENAGEMENT.

Dans tous les cas, toutes les pièces habitables devront être raccordables gravitairement au réseau de collecte des eaux usées.

2) 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.

Les grilles de collecte de l'eau de ruissellement placées en entrée des sous-sols doivent pouvoir être raccordées au réseau pluvial collectif.

La récupération et le stockage des eaux de pluie issues de la toiture sont autorisés pour un usage domestique autre qu'alimentaire, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

C) RESEAUX DIVERS

Les lignes de télécommunication, de distribution d'énergie électrique doivent être installées en souterrain. Les coffrets E.D.F. seront posés sur socle sans muret technique, en limite des parcelles.

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

L'ilot A est destiné à accueillir une opération groupée de logements locatifs.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES-

Sur les lots 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 11, 12 et 15, afin d'avoir un alignement harmonieux des constructions par rapport aux voies, plus de 50 % de la façade de la construction située coté rue devra être implantée dans la bande d'accroche (voir règlement graphique).

Sur les lots 1, 2, 10, 13 et 14, il n'y a pas de bande d'accroche (voir règlement graphique).

La façade comportant l'accès du garage devra toujours être implantée en retrait d'au moins 5 m par rapport à l'accès de la parcelle afin de permettre le stationnement d'une voiture devant le garage.

La majeure partie de la façade (avant ou arrière) des constructions devra respecter l'axe indiqué sur le règlement graphique avec une tolérance de + ou - 10 °.

Les maisons en L sont cependant autorisées à condition que la plus grande partie de la façade (avant ou arrière) respecte l'axe indiqué sur le règlement graphique avec une tolérance de + ou - 10 °.

Dans la zone inconstructible de 2 m définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures.

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

Toute construction peut s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives, sauf disposition contraire mentionnée sur le règlement graphique.

Sur les lots 5, 11 à 13 et sur l'ilot A, les constructions doivent être implantées à au moins 1 m de la limite séparative extérieure du lotissement.

A l'intérieur de l'opération de lotissement, 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 2 mètres.

SOUILLE. FONCIER AMENAGEMENT.

Les annexes dissociées de moins de 40 m² d'emprise au sol pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives (sauf sur la limite séparative extérieure du lotissement), soit en retrait de 1 mètre minimum par rapport aux limites séparatives.

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

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION ET ANNEXES ACCOLEES,

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

4) AUTRES CONSTRUCTIONS (EQUIPEMENTS PUBLICS ; ACTIVITES...)

5) DIVERS

Pour les lots 1 à 15, les clôtures réalisées côté rue, en limites séparatives et en fond de parcelle seront constituées soit de haies vives, soit d'un grillage plastifié vert fixé sur des montants métalliques d'une hauteur maximale d'1,20 m avec éventuellement un soubassement en dur d'une hauteur maximale de 0,20 m, soit des deux.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

Pour les lots bordant un espace vert commun ou un cheminement piétonnier, il sera possible d'installer un portillon à l'arrière ou sur le côté du lot pour favoriser l'utilisation des chemins piétonniers et la fréquentation des espaces verts.

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Pour les lots 1 à 15, un espace d'au moins 25 m² (au moins 5 m sur 5 m) sera aménagé à l'aplomb de l'entrée du garage, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public.

Les acquéreurs souhaitant s'installer en profession libérale devront prévoir à l'intérieur de leur lot le nombre de places de stationnement nécessaire à leur activité et à son développement avec un minimum d'une place de stationnement pour 25 m² de bureau.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les végétaux d'une hauteur supérieure à 2 m doivent être implantés à au moins 2 m de la limite de propriété.

Les haies vives situées en clôture de deux lots mitoyens ou en clôture de fond de parcelle seront des haies champêtres ou bocagères composées uniquement d'essences feuillues à feuilles persistantes ou caduques. En aucun cas elles ne pourront être composées exclusivement de lauriers palmes. Les thuyas et les cyprès sont interdits.

SOUILLE. FONCIER AMENAGEMENT.

Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

Les plantations existantes et les plantations réalisées par l'aménageur sur les terrains privés devront être sauvegardées. Les personnes qui feront l'acquisition des terrains s'engagent à les entretenir régulièrement. Ils ne pourront en aucun cas les arracher. En cas de dépérissement de ces plantations, elles devront être remplacées à l'identique par les propriétaires des lots.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

La Surface de planchers globale du lotissement est fixée à 6 087 m² et sera répartie entre les lots conformément au tableau ci joint.

LOTS	TAILLE DES LOTS	SURFACE DE PLANCHERS MAXIMALE AUTORISEE
Lot 1	411	247
Lot 2	578	347
Lot 3	409	245
Lot 4	401	241
Lot 5	427	256
Lot 6	459	275
Lot 7	448	269
Lot 8	476	286
Lot 9	562	337
Lot 10	578	347
Lot 11	481	289
Lot 12	531	319
Lot 13	909	545
Lot 14	870	522
Lot 15	651	391
ILOT A	1 675	1 173
TOTAL	9 866	6 087

ARRIVÉE LE

23 JUL. 2014

25

SOUILLE

du 12/02/14

ZONE 1AUh

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

La zone 1AUh est une zone réservée pour l'implantation d'habitations dans le cadre d'opérations groupées et sous certaines conditions.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (côté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone 1AUh.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (côté rue) des terrains sont soumises à déclaration préalable dans toute la zone 1AUh.

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

* Les constructions à usage d'habitation et leurs éventuelles annexes, 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 cette opération :

- ait une surface de planchers d'au moins 500 m² (200 m² pour les équipements publics)
- s'inscrive dans un schéma d'organisation d'ensemble qui prenne en compte les dimensionnements des équipements publics et soit compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU

* 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.

* Pour les constructions à usage d'habitation légalement autorisées dans la zone 1AUh, l'extension de ces constructions et la création d'annexes dissociées

Les installations classées ne sont tolérées que si leurs nuisances sont compatibles avec le caractère du secteur (vie et commodité des habitants: droguerie, boulangerie, laverie.....) et sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter ces nuisances.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

La création ou la modification d'accès sollicitée pour toute opération de construction ou d'aménagement peut être refusée ou subordonnée à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

FEVRIER 2014

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant cet accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position de l'accès, de sa configuration ainsi que de nature et de l'intensité du trafic de la voie.

La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les accès sur les voies publiques et notamment sur la RD 148 et sur la RD 148 bis 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 *en veillant à éviter tout surdimensionnement*. 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 devront être évitées et aménagées uniquement lorsque cela se justifie. Les voies en impasse desservant plus de 3 lots doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.

Les revêtements perméables seront privilégiés

ARTICLE 1AUh 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU

a) Eau

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 est autorisée pour un usage extérieur à l'habitation et pour le lavage des sols et l'évacuation des excréta à l'intérieur de l'habitation, conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 21 août 2008, dans le respect du règlement du service de distribution d'eau potable et du service d'assainissement.

b) Lutte contre l'incendie

La sécurité incendie doit être assurée par des poteaux incendie ou tout autre moyen.

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Il devra y avoir deux boîtes de branchement (eaux pluviales et eaux usées).

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.

La gestion des eaux pluviales devra être réalisée en partie au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage. Les cuves enterrées pour la récupération des eaux de pluie sont autorisées.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS- ECLAIRAGE PUBLIC

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- *les coffrets nécessaires à leur installation devront être au maximum intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.*
- *les antennes paraboliques, individuelles ou collectives, seront disposées de telle sorte qu'elles soient le moins visible possible depuis les espaces publics*

Les dispositions prises en matière d'éclairage public devront limiter au maximum les consommations d'énergie et les pollutions lumineuses

ARTICLE 1AUh 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet.

ARTICLE 1AUh 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES-

Pour les limites entre l'opération et les voies et emprises publiques, toute construction nouvelle doit être implantée en retrait d'au moins 1 m par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) pourront être implantés à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux voies devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 m de l'alignement.

ARTICLE 1AUh 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

Pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines, toute construction nouvelle doit être implantée en limite séparative ou en retrait d'au moins 1 m des limites séparatives.

Les équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) pourront être implantés en limite séparative ou en retrait d'au moins 0,50 m de la limite séparative à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement. *(Plantations autour de l'équipement quand c'est possible)*

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération. Les constructions seront implantées en limite séparative ou en retrait d'au moins 1,50 m des limites séparatives.

ARTICLE 1AUh 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

A l'intérieur de l'opération, l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur la même unité foncière devra être optimisée par rapport à l'ensoleillement et à la recherche de la contiguïté pour limiter la consommation d'énergie et favoriser l'utilisation de l'énergie solaire tout en s'efforçant de préserver la cohérence de l'ensemble de l'opération.

ARTICLE 1AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Afin de faciliter la gestion des eaux pluviales au niveau de la parcelle et de limiter la quantité d'eaux pluviales en sortie de parcelle, l'emprise au sol des constructions (surface au sol des bâtiments) ne doit pas représenter plus de 60 % de la surface de la parcelle.

Cependant, l'emprise au sol n'est pas limitée pour les équipements publics.

ARTICLE 1AUh 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder un rez de chaussée et un comble aménageable en cas de toiture à pans inclinés et 2 niveaux en cas de toiture horizontale ou faiblement inclinée (< 10 °) ou arrondie.

La cote du plancher du rez-de-chaussée sera au maximum à 0,80 mètre de la cote du terrain naturel avant travaux.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas:

- aux bâtiments publics ou d'intérêt général
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,

ARTICLE 1AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

1) GENERALITES

Les constructions par leur architecture, leurs dimensions et leur aspect extérieur ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: 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 ou des terrains voisins. Les garages en sous sols sont interdits si leur niveau de plancher est inférieur au niveau du réseau d'eaux pluviales ou au niveau de la nappe phréatique en période haute.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques en fibres ciment non teintées dans la masse est interdit

Les matériaux nouveaux ou les techniques innovantes ou les formes architecturales innovantes découlant de la mise en œuvre d'une démarche de haute qualité environnementale clairement justifiée par le pétitionnaire ou de l'utilisation d'énergies renouvelables sont autorisés en toiture et en façade, sous réserve que ces éléments s'intègrent harmonieusement dans leur environnement bâti. Ainsi, les toitures et façades végétalisées sont autorisées.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

Les toitures inclinées des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutée en ardoise ou en tuile aspect plat de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées ou de plaques en fibres ciment.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, bac acier, panneaux solaires, cellules photovoltaïques) peut être autorisée s'ils sont en harmonie avec l'environnement bâti.

Le traitement en toiture horizontale ou faiblement inclinée ou arrondie peut être autorisé s'il est en harmonie avec l'environnement bâti.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti traditionnel.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires.

Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement bâti.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

La hauteur maximale des clôtures est limitée à 1,80m sauf si la clôture fait office de mur de soutènement

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrées).

ARTICLE 1AUh 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 de planchers, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de planchers 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 utile pour les bureaux et les locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces
- 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile pour les ateliers
- 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
- 1 place de stationnement pour 5 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

Pour les cas non cités, le nombre de places sera fixé au regard ces caractéristiques propres de l'opération en tenant compte des besoins chiffrés par le demandeur afin que le personnel et les visiteurs puissent stationner en dehors des voies publiques.

Conformément à l'article L 111-6-1 du code de l'Urbanisme, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale ne peut pas excéder une fois et demie la surface de planchers des bâtiments affectés au commerce.

Lorsqu'un établissement cinématographique n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol des surfaces affectées aux aires de stationnement annexes de cet équipement cinématographique ne doit pas excéder une place de stationnement pour 3 fauteuils.

Tout permis groupé et tout lotissement devra en outre intégrer une place de stationnement publique pour 4 lots.

Les aires de stationnement seront dans la mesure du possible réalisées en revêtement en partie perméable (dalles gazon, stabilisé, mélange terre / pierre...)

ARTICLE 1AUh 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les éléments de paysage, repérés au titre de l'article L 123-1-5 7° du code de l'urbanisme, sur le règlement graphique, sont à entretenir et à conserver.

Les demandes d'arrachages et de percements sont soumises à une déclaration préalable en fonction de l'article R421-23 alinéa h du code de l'urbanisme ; elles sont autorisées sous réserve d'une compensation.

Afin de favoriser la biodiversité, les haies en limites séparatives et d'emprise publique devront être composées d'au moins 4 espèces, dont une majorité à feuilles caduques.

La plantation d'espèces invasives est proscrite selon l'arrêté en vigueur

Les essences plantées devront être adaptées au contexte local

Pour les constructions d'immeubles, 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 plantés.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Dans la zone 1AUh située autour du cimetière, il n'y a pas d'obligation de réaliser des espaces communs plantés en raison de la situation de cette zone en bordure d'une zone NL que la commune a mis en emplacement réservé pour en faire un espace vert public.

Dans la zone 1AUh située au Sud de la RD 148 bis, il doit être réalisé des espaces communs plantés (chemins piétonniers bordés de haies, aires de jeux, jardin public...) ayant une superficie d'au moins 30 m² par habitation.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUh 14 - FIXATION DU C.O.S. -

Il n'est pas fixé de Coefficient d'Occupation du Sol.

ARTICLE 1AUh 15 - OBLIGATION EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES -

Sont autorisés sous réserve d'une réflexion sur leur intégration paysagère :

- le recours aux technologies et matériaux nécessaires à l'utilisation ou à la production d'énergies renouvelables (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, blocs de Pompes à Chaleur, micro-éoliennes...)
- les dispositifs nécessaires à la conception de constructions de qualité environnementale : serre, véranda, murs et toitures végétalisés...

ARTICLE 1AUh16: INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUE

La desserte de toutes les constructions par la fibre optique (solution FttH : fiber to the home) devra être rendue possible par le passage de fourreaux en attente lors de la réalisation des travaux d'aménagement du lotissement.