

Recherche par N° de PA PA07238113P1015

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07238113P1015

Ref locale du dossier ADS

6345

Nom du lotissement

CHAMPFLEURY

Code INSEE commune

72381

Commune

VOIVRES LES LE MANS

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

LEVEILLE

PRENOM BENEFICIAIRE

MICHEL

CATEGORIE BENEFICIAIRE

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

21/08/2013

N° DE LA DERNIERE MODIF

2

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

13/05/2014

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE
PA07238113P1015	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements\72381_voivres_les_le_m	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements\	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements\72381_voivres_le\10.72.8

PA07238113P1015_ARR.pdf

PA07238113P1015_REGL.pdf

PA07238113P1015_GRAPH.pdf

PA07238113P1015_SURF.pdf

COMMENTAIRES

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

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

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

08/10/2013

DATE DE MISE A JOUR

13/08/2014



Commune de Voivres-lès-le-Mans

date de dépôt : 16 juin 2014

demandeur : Monsieur LEVEILLE Michel

pour : la modification de la surface des lots et
de la position des branchements

adresse terrain : 14 RUE de Louplande, à
Voivres-lès-le-Mans (72210)

ARRIVÉE LE

17 JUIL. 2014

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Voivres-lès-le-Mans

E

Le maire de Voivres-lès-le-Mans

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 16 juin 2014 par Monsieur LEVEILLE Michel, 8 RTE de la Suze, Louplande (72210).

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification de la surface des lots et de la position des branchements.
- sur un terrain situé 14 RUE de Louplande, à Voivres-lès-le-Mans (72210).

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

Vu le permis initial n° 07238113P1015 accordé le 21/08/2013, autorisant le lotissement « Champfleury », modifié.

Vu la demande de modification portant sur la surface des lots et la position des branchements.

Vu les pièces complémentaires fournies en mairie les 26/06/2014 et 2/07/2014 (plan règlement graphique, le tableau de répartition des surfaces de plancher).

Considérant que le lotisseur est propriétaire de l'ensemble 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 est ACCORDE.

Article 2

Les dispositions du présent arrêté, non contraires à celle du présent acte, demeurent en vigueur.

Le 04 JUIL. 2014



Le maire,
Po/Claude DOUSSE,
l'Adjoint délégué

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.

Remis en main propre
le 07/07/2014

Commune de Voivres-lès-le-Mans

date de dépôt : 11 avril 2014

demandeur : Monsieur LEVEILLE Michel

pour : La réalisation d'un lotissement de 5 lots à usage d'habitation. La demande de vente des lots par anticipation.

adresse terrain : 14 RUE de Louplande, à Voivres-lès-le-Mans (72210)

ARRIVÉE LE

23 MAI 2014

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



ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Voivres-lès-le-Mans

Le maire de Voivres-lès-le-Mans

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 11 avril 2014 par Monsieur LEVEILLE Michel demeurant 8 RTE de la Suze, Louplande (72210).

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 5 lots à usage d'habitation. La demande de vente des lots par anticipation.
- sur un terrain situé 14 RUE de Louplande, à Voivres-lès-le-Mans (72210) ;

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme,

Vu les pièces complémentaires fournies en mairie en date du 05/05/2014 (page 3 du formulaire de la demande de permis d'aménager, engagement à terminer les travaux du lotissement).

Vu le permis initial n° 07238113P1015 du 21/08/2013 autorisant le lotissement « Champfleury ».

Vu l'attestation délivrée le 28 mars 2014 par la Banque Crédit Agricole mutuel de l'Anjou et du Maine, 40, rue Prémartine, 72083 LE MANS CEDEX 09, relative à la garantie d'achèvement de l'ensemble des travaux du lotissement.

Vu l'engagement du lotisseur, en date du 28/04/2014, à terminer les travaux de l'ensemble du lotissement au plus tard le 27 avril 2020.

Considérant que le lotisseur est propriétaire de l'ensemble 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 d'aménager MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots avant d'avoir exécuté les travaux prescrits par l'arrêté.

En cas de défaillance du bénéficiaire de l'autorisation, la garant devra mettre en œuvre les sommes nécessaires au financement des travaux à la disposition des attributaires de lots, du maire ou du préfet au plus tard le 27 avril 2020. Les obligations du garant cesseront le jour de l'achèvement des travaux constaté par la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Article 3

En application de l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, les travaux du lotissement seront terminés au plus tard le 27/04/2020.

Article 4

Les dispositions du précédent arrêté, non contraires à celle du présent acte, demeurent en vigueur.

Le 13 MAI 2014

Le maire,
Plo Claude JOUSSE,
1-Adjoint délégué



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.

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA 072 381 13 P1015

Commune de Voivres-lès-le-Mans



date de dépôt : 09 juillet 2013

demandeur : Monsieur LEVEILLE Michel

pour : la création de lotissement de 5 lots pour habitation

adresse terrain : 14 rue de Louplande, à Voivres-lès-le-Mans (72210)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Voivres-lès-le-Mans

ARRIVÉE LE
22 AOÛT 2013
S.U.A / A.D.S.

Le maire de Voivres-lès-le-Mans,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 09 juillet 2013 par Monsieur LEVEILLE Michel demeurant 8 RTE de la Suze, Louplande (72210);

Vu l'objet de la demande :

- pour la création de lotissement de 5 lots pour habitation ;
- sur un terrain situé 14 RUE de Louplande, à Voivres-lès-le-Mans (72210) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu les pièces complétées en date du 15 juillet 2013 (déclaration fiscale, attestation communale, plan PA4, coupe PA8bis) ;

Vu l'avis d'électricité réseau distribution de France (ERDF) du 18/07/2013, indiquant que « la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 47 kVA triphasé » ;

Vu l'avis du 23/07/2013 du gestionnaire du réseau eau potable ;

Vu l'avis du 10/07/2013 du gestionnaire du réseau assainissement ;

Vu l'engagement de la commune du 12 juillet 2013 à réaliser les travaux d'aménagement du cheminement piéton prévu en emplacement réservé du plan local d'urbanisme, au plus tard le 31 décembre 2014 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 5 lots .

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1500m². La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée selon le tableau des surfaces joint au dossier.

Le

21 AOUT 2013

Le maire,

Philippe GIRARDOT



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.

Remis en main propre

Voivres le 21 08 2013

Levaille Michel

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE VOIVRES LES LE MANS

Lotissement CHAMPFLEURY

ARRIVÉE LE

10 JUIL. 2013

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

Additif au Règlement

SECTION 1 NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 - SONT INTERDITS –

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

Aucune disposition complémentaire au PLU

SECTION 2 CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE –

1 – ACCES

Aucune disposition complémentaire au PLU

2 – VOIRIE

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX –

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

Aucune disposition complémentaire au PLU

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Aucune disposition complémentaire au PLU

b) Eaux pluviales

Chaque acquéreur de lot devra infiltrer en priorité les eaux pluviales sur sa parcelle. Une noue sera créée en fond de lot pour l'infiltration des eaux pluviales. Un réseau busé afin de récupérer les eaux pluviales des toitures et des terrasses sera néanmoins créé sous voirie.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION- COLLECTE DES DECHETS

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

Aucune disposition complémentaire au PLU

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

Les lots devront implanter au moins 50 % de la façade principale y compris le garage sur l'alignement défini sur le plan graphique.

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

Aucune disposition complémentaire au PLU

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

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

Aucune disposition complémentaire au PLU

ARTICLE 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Deux places de stationnement devront être réalisées dans chaque lot.

ARTICLE 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS –

L'acquéreur du lot n° 5 devra obligatoirement réaliser une haie champêtre en limite Ouest dans la partie non construite (cf plan) afin d'intégrer les lots dans l'environnement.

Palette végétale recommandée :

En haie :

Erable Champêtre

Charme

Prunier myrobolan

Cornouiller mâle

Deutzia

Fusain d'Europe

Fusain japonais

Fusain ailé

Forsythia

Houx

Troène commun

Seringat

Groseiller

Lilas commun

Viorne

Arbres dans les parcelles

Les arbres fruitiers: le pommier, le poirier, le cerisier, le prunier

Chêne pédonculé

Erable champêtre

Tilleul à petites feuilles

Cerisiers à fleurs

Arbre de Judée

Aubépines

Savonnier de Chine

SECTION 3 POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Il sera affecté une surface de plancher maximum pour chaque lot (cf tableau de répartition des surfaces de plancher).

Fait à VOIVRES LES LE MANS, le 01 Juillet 2013

A handwritten signature in black ink, consisting of a stylized, cursive script that appears to be a name followed by a surname, possibly 'J. B. L.' or similar, with a long horizontal stroke extending to the right.

ZONES AU

AU1 – AU2 – AUZi1 – AUZt1

La zone AU comprend les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Une urbanisation est autorisée sous réserve de respecter les prescriptions indiquées dans le document « Orientations d'aménagement et de programmation » et d'équiper la zone des différents réseaux.

Caractère de la zone

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

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

- au renforcement du centre bourg et du quartier de la gare,
- à la préservation d'espaces agricoles cohérents,
- à la préservation des sites et espaces naturels remarquables.

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

Les zones AUZ destinées aux activités économiques se situent aux carrefours des axes routiers principaux (RD 23 et RD 326) et dans le quartier de la gare.

Décomposition en sous zones

La zone AU se décompose en 4 sous zones :

- **AU1** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à court ou moyen terme.
- **AU2** : destinée principalement à l'habitat, dont l'urbanisation est envisagée à moyen ou long terme.
- **AUZi1** : destinée aux activités économiques à dominante industrielle et logistique.
- **AUZt1** : destinée aux activités tertiaires (bureaux, commerces,...).

Les zones indicées « 1 » sont immédiatement constructibles sous réserve du respect des dispositions réglementaires applicables dans la zone et des principes d'aménagement et de programmation définis dans le document orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les zones indicées « 2 » ne sont constructibles qu'après modification du PLU. La modification du PLU aura pour effet de transformer tout ou partie d'une ou plusieurs zones « 2 » en zone « 1 ».

Dispositions particulières

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

- Des éléments de patrimoine protégés au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme, pour lesquels toute destruction doit faire l'objet d'une demande préalable de permis de démolir,
- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-5-7° du code de l'urbanisme pour lesquels toute destruction totale ou partielle doit faire l'objet d'une déclaration préalable.
- Des emplacements réservés pour des voies ou ouvrages publics,
- Des itinéraires de randonnée à préserver,
- Des portions de voies sur lesquelles la création de nouveaux accès individuels est interdite (RD 23, RD 326 et RD 212 pour partie).
- Des zones humides à préserver, répertoriées de façon non exhaustive sur les plans de zonage.

En application du SDAGE Loire Bretagne, approuvé le 18 novembre 2009, toute opération d'aménagement soumise à autorisation ou à déclaration en application des articles L 214-1 à L 214-6 du Code de l'environnement, sans alternative avérée, et conduisant à la disparition de zones humides répertoriées au PLU, doit prévoir des mesures compensatoires telles que prévues aux dispositions du code de l'environnement.

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

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

ARTICLE AU - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

- d'être compatible avec le schéma exposé dans le document « orientations d'aménagement et de programmation »,
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,

Zone AU1 :

- Les constructions et installations à vocation d'habitat ainsi que les activités commerciales et de services, les équipements et notamment ceux à vocations sportives, culturelles et de loisirs, complément normal de cet habitat, sous réserve que ces projets se réalisent dans le cadre d'une opération d'au moins 5 logements.
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Zone AUZ11 :

- Les constructions à usage d'activités et les installations qui y sont liées (stationnement, aires de stockage,...) ;
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Zone AUZt1 :

- Les constructions à usage d'activités tertiaires (bureaux, commerces,...) et les installations qui y sont liées (stationnement,...) ;
- Les installations nécessaires à la production d'énergie renouvelable ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

AU 3 - 2 : Voirie

- Les voies publiques ou privées communes ainsi que tout passage ouvert à la circulation automobile doivent avoir des dimensions, formes et caractéristiques techniques adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.
- Pour les voies en impasse, il pourra être exigé un aménagement de retournement des véhicules (incendie, collecte des ordures ménagères,...), suivant les caractéristiques de l'opération, la longueur de la voie et le nombre de logements desservis.
- Tout aménagement réalisé sur un itinéraire de randonnée doit permettre de conserver la continuité de l'itinéraire de randonnée, ses qualités paysagères et la sécurité de ses usagers.

ARTICLE AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUXAU 4 - 1 : Alimentation en eau potable

- Le branchement sur le réseau d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau potable.
- La récupération des eaux de pluie, pour des usages autres qu'alimentaires, est autorisée dans le respect des règlements du service de distribution de l'eau potable et du service d'assainissement.
- Une disconnexion totale devra être établie entre le réseau public d'alimentation en eau potable et les réseaux privés (cuves eaux pluviales, puits,...).

AU 4 - 2 : Assainissement

b) Eaux usées

- Dans les zones AU1 et AU2, le branchement sur le réseau d'assainissement collectif est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.
- Dans les zones AUZt1 et AUZi1, en l'absence de possibilité de raccordement à un réseau public, un dispositif d'assainissement non collectif doit être mis en place après avis favorable des services compétents pour toute construction, extension ou installation nouvelle qui requiert un dispositif d'assainissement.
- Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonnée à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain doivent privilégier l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle.
- Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). Le raccordement sur le réseau collecteur est soumis à l'autorisation du service gestionnaire du réseau.
- Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain.

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

- Dans toute nouvelle opération d'aménagement, les coffrets techniques devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.
- Dans les opérations groupées et les lotissements, les réseaux seront entièrement souterrains,

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

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

ARTICLE AU 5 - SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

- Dans les zones AUZi1 et AUZt1, la surface des parcelles devra être suffisante le cas échéant pour permettre la mise en place d'un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur.
- Non réglementé pour les zones AU1 et AU2.

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

- Le mode d'implantation des constructions devra respecter les principes exposés dans le document « orientations d'aménagement et de programmation » du PLU le cas échéant.

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 mètre par rapport à cet alignement.

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - lorsque la configuration du terrain (accès étroit, talus, faible visibilité,...) le justifie,
 - pour les opérations groupées (groupe d'habitations, lotissements,...) lorsque le parti architectural le justifie.
 - lorsque l'implantation est justifiée par une recherche de captation d'apports solaires (positionnement des ouvertures principales au sud, gestion des ombres portées de bâtiments voisins,...).
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

- Toute construction nouvelle doit respecter les dispositions du document « orientations d'aménagement et de programmation » pour son implantation par rapport aux voies et emprises publiques.
- Une marge de recul de 35 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle installation (parking, stockage,...) par rapport à l'axe de la RD 23 au sud du giratoire RD 23 / RD 326. Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.
- Un recul de 50 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction par rapport à l'axe de la RD 23 au sud du giratoire RD 23 / RD 326.
- Une marge de recul de 75 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à l'axe de la RD 326 au sud du giratoire RD 23 / RD 326. Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.
- Une marge de recul de 35 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à l'axe de la RD 326 au nord du giratoire RD 23 / RD 326. Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.
- Une marge de recul de 55 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à l'axe la RD 23 sur la partie de la zone située au nord-ouest du giratoire RD 23 / RD 326, c'est-à-dire entre la RD 326 (direction échangeur autoroutier) et la RD 23 (direction Allonnes). Cette bande est réservée pour des aménagements paysagers et des circulations douces.
- Une marge de recul de 35 m minimum devra être respectée pour toute nouvelle construction ou installation par rapport à l'axe la RD 23 sur la partie de la zone située au nord-est du giratoire RD 23 / RD 326, c'est-à-dire entre la RD 326 (direction Est) et la RD 23 (direction Allonnes).
- Toute construction nouvelle doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à l'alignement de l'Allée du Fourneau (quartier de la Gare).
- Le recul minimum des constructions par rapport à l'axe des autres voies doit être de 10 m.

- Une implantation différente peut être autorisée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport à la limite du domaine public :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple).

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

Dans les zones AU1 et AU2 :

- Les constructions principales **peuvent** s'implanter sur une ou plusieurs limites séparatives. En cas de retrait d'une construction par rapport aux limites séparatives, celui-ci ne pourra être inférieur à 1 mètre.
- Dans le cas de groupes d'habitations faisant l'objet d'une seule demande de permis de construire, les dispositions du présent article ne s'appliquent que pour les limites entre l'opération et les parcelles riveraines.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

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

Dans l'ensemble des zones AU :

- Une implantation différente peut être autorisée ou imposée, à condition de respecter un recul minimum de 1 m par rapport aux limites séparatives :
 - pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, poste de relèvement, abri bus, bâtiments et installations publiques,...),
 - pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, à condition de ne pas aggraver la situation (non respect du recul minimum exigé après extension par exemple),
 - Pour les annexes de moins de 16 m² d'emprise au sol qui pourront s'implanter soit sur une ou plusieurs limites séparatives, soit en retrait par rapport aux limites séparatives.
 - Dans le cadre de la mise en place d'une isolation thermique par l'extérieur qui aurait pour conséquence de réduire le recul de la construction par rapport aux limites séparatives.

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

- Non réglementé.

ARTICLE AU 9 - EMPRISE AU SOL

- Pour toute nouvelle construction, le pétitionnaire doit conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 25% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Les logements locatifs sociaux ou en accession sociale doivent conserver une superficie minimale minérale ou végétale non imperméabilisée (y compris les surfaces en toitures végétalisées) correspondant à 10% minimum de la superficie de l'unité foncière.
- Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE AU 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONSDans les zones AU1 et AU2 :

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

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

- La hauteur des façades des constructions ne doit pas dépasser :
 - 13 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone AUZi1
 - 9 mètres par rapport au terrain naturel avant travaux dans la zone AUZt1
- Les toits plats sont autorisés.
- Une hauteur supérieure peut être admise lorsque que des impératifs techniques l'exigent (passerelles, ponts roulants,...), à condition d'être clairement justifiés, ou lorsque le projet prévoit l'installation de dispositifs de production d'énergie renouvelable sur le bâtiment.
- Ces hauteurs maximales pourront être dépassées pour des ouvrages d'aération, ou des cheminées installées sur le toit.

Dans toutes les zones :

- Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :
 - aux installations techniques nécessaires aux constructions ou indispensables dans la zone (antennes, pylônes, châteaux d'eau,...),
 - en cas d'extension d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante,
 - aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
 - en cas de reconstruction à la suite d'un sinistre jusqu'à une hauteur équivalente à celle du bâtiment existant à la date d'opposabilité du présent document.

ARTICLE AU 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

- Les demandes d'autorisation d'occupation du sol pourront être refusées ou assorties de prescriptions spéciales si la construction par sa situation, son volume, l'aspect, le rythme de ses ouvertures ou la coloration de ses façades est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.
- Tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain est interdit, sauf s'il permet de se mettre au niveau de la voirie et des terrains voisins.
- Les maisons bois sont admises mais les éléments d'architecture régionale trop typés (chalet savoyard, maison scandinave,...) sont interdits.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits est interdit (parpaing, brique creuse,...).
- Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique et si possible enterrées.
- Les citernes de récupération des eaux pluviales, dans le cadre d'une construction neuve, doivent être enterrées.
- D'autres matériaux que ceux indiqués au présent article peuvent être employés en façade ou en toiture, notamment pour la réalisation d'appentis, de vérandas ou la pose de panneaux solaires. Ces matériaux peuvent être du zinc, du verre, des matériaux translucides, des toitures végétales.... Dans ce cas, ils devront être utilisés de façon à respecter l'échelle du bâti existant.

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

1) Habitations et annexes accolées

Façades :

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

Toitures :

- Les toits horizontaux, végétalisés ou non, sont autorisés.
- Les toits inclinés du corps principal des constructions à usage d'habitation devront présenter une pente minimum de 30° comptés à partir de l'horizontale. En cas de réhabilitation ou d'extension d'un bâtiment existant présentant une pente inférieure, on pourra reprendre la pente initiale de la construction.
- Les toits inclinés des habitations et de leurs annexes accolées doivent être couverts en ardoises naturelles ou artificielles de taille maximum 230 mm x 360 mm, en tuiles plates de teinte terre cuite foncée de petit moule de type 19/m² minimum ou en bardeaux de bois non teintés.
En cas d'extension ou de réhabilitation de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture pourra être exécutée en reprenant des matériaux similaires à ceux d'origine, à l'exception de tôle ondulée.
- L'installation de panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sur toitures est autorisée.

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

Les toits horizontaux végétalisés ou non sont autorisés.

- **Annexes dissociées de l'habitation supérieures ou égales à 16 m² :**
Elles sont soumises aux mêmes conditions d'intégration que les bâtiments principaux.
- **Annexes dissociées de l'habitation inférieures à 16 m² :**

Toitures :

On devra employer :

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

L'emploi de matériaux ondulés est interdit.

Façades :

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

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

Façades :

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

Toitures :

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

Dans les zones AUZi1 et AUZt1, une teinte vive peut être utilisée pour des éléments d'architecture ponctuels (auvents, enseignes, petits volumes en excroissance,...) mettant en valeur l'identité de l'entreprise.

3) Clôtures sur rue

Sont interdits en clôtures sur rue :

- L'usage de claustras, canisses, palissades, ou plaques et poteaux en ciment.
- Les haies de conifères.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1, les clôtures en limite du domaine public doivent être constituées :

- soit d'une haie d'essences locales variées,
- soit d'un grillage doublé d'une haie.

Les grillages, poteaux et mailles, devront être de teinte sombre et présenteront une hauteur maximum de 2 m, sauf en cas de contrainte technique justifiée par la nature de l'activité.

Le long de la RD 23, la hauteur des clôtures est limitée à 1 m de hauteur. Au-delà de 50 m de profondeur dans la parcelle par rapport à l'axe de la RD 23, les clôtures sont limitées à 2m de hauteur.

4) Clôtures en limites séparatives

Sont interdits en clôtures sur les limites séparatives :

- L'usage de plaques et poteaux en ciment.
- Les haies de conifères.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1, les limites séparatives doivent être plantées de haies bocagères, les haies pouvant être mitoyennes.

ARTICLE AU 12 - STATIONNEMENT

- Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.
- Pour les établissements recevant du public, des aires de stationnement pour les deux roues doivent être aménagées.
- Nombre de places de stationnement à prévoir (ces dispositions sont cumulatives) :
 - Des dispositions autres que celles indiquées ci-après peuvent être admises dans le cadre d'un projet d'ensemble intégrant une mutualisation du stationnement établie par une convention adaptée
 - Il doit être réalisé une place de stationnement par logement locatif financé par un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existante avant le début des travaux.

Dans les zones AU1 et AU2 :

- logement :
 - 1 place de stationnement par logement social (location, accession).
 - 2 places de stationnement par logement d'accession ou location libre, dont une peut être dissociée de l'unité foncière principale et implantée à une distance de 50 m maximum par rapport à l'habitation
 - 1 place visiteur par tranche de 3 logements
- autres constructions :

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

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

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

ARTICLE AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales : charme, noisetier... à l'exclusion des haies de conifères.
- Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.
- Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site. A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.
- Dans les groupes d'habitations, lorsque l'unité foncière est supérieure à 5 000 m², un espace libre commun, pouvant comprendre des espaces non clos de régulation des eaux pluviales, devra être aménagé de façon à valoriser l'opération. Il ne devra pas être constitué d'espaces résiduels dispersés.
Sa superficie et sa localisation devront respecter les principes définis dans le document « orientations d'aménagement » du PLU, le cas échéant.
- Pour les constructions d'immeubles à usage de logements collectifs, les constructions à usage de commerce, et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.
- Les aires de stockage ou de dépôt doivent être masquées par une haie végétale, d'essences variées.
- Un espace commun de dépôt et collecte des ordures ménagères et tri sélectif devra être prévu pour toute opération de groupe de logements, en cohérence avec le mode de collecte des déchets en vigueur.

Dans les zones AUZi1 et AUZt1 :

- les installations de stockage ou de dépôts de matériaux sont interdites dans la bande de recul des constructions définies par rapport aux voies publiques à l'article 6 du présent règlement ;
- Dans la zone AUZi1 uniquement, 10% au minimum de la superficie du terrain devront être végétalisés sous formes de boisements denses (distance de 4 m entre les plants) composés d'essences indigènes (chêne pédonculé, chêne sessile, érable, alisier, aulne, acacia, pin) ;
- La bande de recul des constructions par rapport aux RD 23 et RD 326 devra être aménagée de la façon suivante :
 - Sur la partie située au sud du giratoire RD 23 / RD 326 : un double alignement d'arbres haute tige le long de la RD 23 sous lequel doit pouvoir circuler un cheminement piéton et une piste cyclable ; et au-delà un ensemble de bosquets (de 5 à 10 arbres) ou de cépées venant animer la bande de terrain enherbée sur 50 m de profondeur par rapport à l'axe de la RD 23 ;
 - Sur la partie située au nord du giratoire RD 23 / RD 326 : un simple alignement d'arbres haute tige sous lequel doit pouvoir circuler un cheminement piéton et une piste cyclable ; et au-delà un ensemble de bosquets (de 5 à 10 arbres) ou de cépées venant animer la bande de terrain enherbée sur 45 m de profondeur par rapport à l'axe de la RD 23.

Eléments de paysage de type végétal à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme :

- Les éléments de paysage existants et à protéger au titre de l'article L.123-1-5-7° du code de l'urbanisme et indiqués sur les plans de zonage devront être préservés.
- Toutefois, les travaux ayant pour effet de modifier ou de porter atteinte à ces éléments peuvent être autorisés (arasement pour une haie, défrichement pour un bois) dans le cadre d'une intervention très ponctuelle (ouverture d'accès, extension de construction...)
- Cette autorisation pourra être assortie de mesures compensatoires telle que l'obligation de replantation sur un linéaire ou une surface équivalents.
- Les travaux d'entretien courant d'un élément de paysage ne sont pas concernés par ces dispositions et sont dispensés de déclaration préalable : coupe des houppiers des arbres de haut jet et des arbres têtards, coupes d'éclaircies, coupe d'arbuste respectant les capacités de reprise de la souche, enlèvement du bois mort,... On s'appuiera sur les dispositions définies à l'arrêté préfectoral n°05-5074 du 29 novembre 2005 pour définir les opérations qui ne sont pas soumises à déclaration préalable.

Zones humides relevées sur les plans de zonage :

- Les zones humides repérées sur les plans de zonage doivent être protégées. Tous travaux et constructions, tous affouillements, exhaussements, remblais et drainages des sols susceptibles d'affecter leur fonctionnalité sont interdits, excepté dans les cas où est démontrée l'absence d'alternative avérée au projet.

SECTION 3 : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

- Non règlementé.

VOIVRES LES LE MANS

LOTISSEMENT "CHAMPFLEURY"

REÇU LE
02 JUL. 2014
Mairie de Voivres-lès-Le-Mans

Tableau de répartition des surfaces de plancher

N° de LOT	Surface terrain environ (en m²)	Surface de plancher (en m²)
1	1 299	500
2	505	250
3	505	250
4	505	250
5	487	250
Total	3 301	1 500

Fait à VOIVRES LES LE MANS, le 01 Juillet 2014

Le lotisseur,

