

Recherche par N° de PA PA07230110P0003

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07230110P0003

Ref locale du dossier ADS

6190

Nom du lotissement

ERABLES 3

Code INSEE commune

72301

Commune

SAINT MARS SOUS BALLON

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

SAINT MARS SOUS BALLON

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

COM

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

17/02/2011

N° DE LA DERNIERE MODIF

1

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

23/03/2012

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE	REPARTITION SHON
PA07230110P0003	\\D72-sig\DONNEES\17 lotissements	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisseme	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisseme	

PA07230110P0003_ARR.pdf

PA07230110P0003_REGL.pdf

PA07230110P0003_GRAPH.pdf

PA07230110P0003_SHON.pdf

COMMENTAIRE

Tous les lots sont en périmètre MH. PRE appliquée au lotisseur.

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

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

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

23/08/2011

DATE DE MISE A JOUR

30/04/2012



REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA 072 301 10 P0003-1

date de dépôt : 03 janvier 2012

demandeur : Commune de Saint Mars sous Ballon, représenté par Monsieur STOUFF Raymond,

pour : la réalisation d'un lotissement de 8 lots à usage d'habitation

adresse terrain : Rue Albert Gotron, à Saint-Mars-sous-Ballon (72290)

Commune de Saint-Mars-sous-Ballon

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Saint-Mars-sous-Ballon

Le maire de Saint-Mars-sous-Ballon

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 03 janvier 2012 par Commune de Saint Mars sous Ballon, Commune de Saint Mars sous Ballon, représenté par STOUFF Raymond, demeurant à Rue François Nocolas, Saint-Mars-sous-Ballon (72290) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 8 lots à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé Rue Albert Gotron, à Saint-Mars-sous-Ballon (72290) ;

Vu le code de l'urbanisme ;
Vu le code du patrimoine ;
Vu le plan local d'urbanisme ;
Vu les pièces fournies en date du 24/02/2012 ;
Vu le permis initial n° 07230110P0003 accordé le 17/02/2011 ;
Vu l'avis favorable de l'architecte des bâtiments de France du 02/02/2012 ;
Vu la demande de modification portant sur l'autorisation de construction avec sous sol sur le lot n°1 ;
Considérant que le lotisseur est, à ce jour le seul propriétaire des lots ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

Les prescriptions antérieures restent applicables.



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.

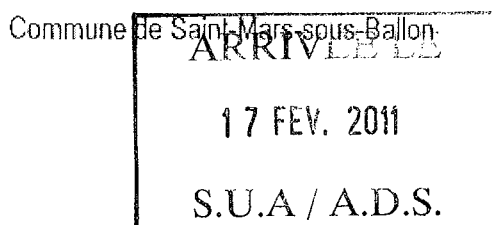
Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :
- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- 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.

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

LE
- 2 AVR. 2012
S.U.A / A.D.S.



date de dépôt : 06 octobre 2010

demandeur : Commune de Saint Mars sous Ballon, représentée par Monsieur STOUFF Raymond,

pour : la création d'un lotissement de 8 lots, adresse terrain : Rue Albert Gotron, à Saint-Mars-sous-Ballon (72290)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Saint-Mars-sous-Ballon

Le maire de Saint-Mars-sous-Ballon,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 06 octobre 2010 par la commune de Saint Mars sous Ballon, représentée par monsieur STOUFF Raymond, 1 Rue François Nicolas, Saint-Mars-sous-Ballon (72290);

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 8 lots ,
- sur un terrain situé Rue Albert Gotron, à Saint-Mars-sous-Ballon (72290) ;

Vu la demande de différer les travaux de finition du lotissement,

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis favorable conforme de l'architecte des Bâtiments de France en date du 06/01/2011 ;

Vu l'avis d'électricité réseau distribution de France (ERDF) du 03/12/2010 , indiquant que « la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 325 kVA triphasé » ;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'eau potable du 27/10/2010,

Vu l'avis du gestionnaire du réseau assainissement du 27/10/2010,

Vu le code de la santé publique ;

Vu la délibération du syndicat intercommunal en date du 07/04/2008 instituant la participation pour raccordement à l'égout ;

Vu les cadres 4-1 et 4-2 de la demande, modifiés le 10/01/2011,

Vu les pièces modifiées reçues les 15/12/2010 et 26/01/2011, (note de présentation, plan de l'état actuel, situation photographique, programme de travaux, plan assainissement, plan de composition, vue en coupe, plan de voirie, plan des tranchées communes, plan d'hypothèse d'implantations, plan de règlement graphique, règlement du lotissement),

Vu l'engagement du lotisseur, en date du 03 janvier 2011, à terminer les travaux de finition du lotissement au plus tard le 06 octobre 2014,

Considérant la délibération du 07/04/2008 qui fixe le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 760,81 € (sept cent soixante euros et quatre-vingt-un centimes) par raccordement;

Considérant que le projet comporte 8 raccordements ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 8 lots,
La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3886 m²,
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau des surfaces joint au règlement du lotissement,

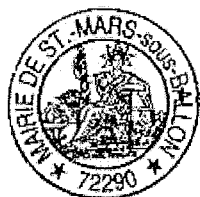
Article 3

Le présent projet donne lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 6 086,48 € (six mille quatre-vingt-six euros et quarante-huit centimes).

Article 4

Conformément à l'article R442-13 du code de l'urbanisme, les travaux de finition du lotissement seront terminés au plus tard le 06 octobre 2014,

Le 17 FEV. 2011



Le maire,

 M. LE MAIRE
Raymond STOUFF

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 deux ans 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.

L'autorisation peut être prorogée par périodes d'une année si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

Commune de SAINT MARS SOUS BALLON

LOTISSEMENT COMMUNAL

« **Les Erables 3** »

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

REGLEMENT DU LOTISSEMENT

<u>Maître d'Ouvrage</u>	Commune de SAINT MARS SOUS BALLON	1, rue François Nicolas 72290 SAINT MARS SOUS BALLON Tél : 02.43.27.30.16 Fax : 02.43.27.29.38
<u>Bureau d' Etudes V. R. D.</u>	SODEREF Développement	Bureaux de l'Océane Rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél : 02 43 51.10.28 Fax : 02 43 25 40 15

Août 2010

Mise à jour le 7 décembre 2011

Règlement du lotissement

SOMMAIRE

REGLEMENT DU LOTISSEMENT.....	1
1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	4
1.1 type d'occupation des sols autorisés.....	4
1.2 type d'occupation des sols interdits.....	4
2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL.....	4
2.1 Accès et voirie.....	4
2.2 RESEAUX.....	5
2.2.1 Assainissement.....	5
2.2.2 Réseaux divers.....	5
3 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	5
4 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES.....	5
5 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES.....	5
6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE.....	5
7 EMPRISE AU SOL.....	5
8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS.....	5
9 ASPECT EXTERIEUR - PROTECTION DES SITES - ASPECT DES CONSTRUCTIONS.....	6
9.1 généralités.....	6
9.2 Constructions à usage d'habitation individuelle, extensions et annexes accolées.....	7
9.3 Annexes dissociées.....	7
9.4 Autres constructions.....	7
10 CLÔTURES.....	7
11 STATIONNEMENT DES VÉHICULES.....	8
12 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS.....	8
13 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL.....	9
13.1 Coefficient d'occupation des sols.....	9
13.2 Tableau des surfaces	9
13.3 Dépassement du C.O.S.....	9
Annexe : liste végétaux.....	10

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement a pour but de définir, en application du code de l'urbanisme, les règles 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 est situé sur la Commune de SAINT MARS SOUS BALLON (SARTHE) sur les parcelles cadastrées :

- section AB n° 506
- section AB n° 532
- section AB n° 533
- section AB n° 218 en partie
- section AB n° 370 en partie

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 POS, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement. Il sera soumis aux formalités de publicité foncière.

1 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

1.1 type d'occupation des sols autorisés

Le lotissement est destiné à recevoir des maisons individuelles à usage d'habitation en résidence principale ou secondaire, sous forme de constructions isolées réalisées au coup par coup ou sous forme de groupes d'habitation, et d'un foyer d'hébergement (lot n°1).

1.2 type d'occupation des sols interdits

Toutes occupations non définies à l'article 1 et notamment :

- Tous dépôt et établissement artisanaux ou industriels.
- Toute ouverture et exploitation des carrières
- les terrains de camping
- Les dépôts de ferraille, véhicules désaffectés, déchets, matériaux de démolition

2 CONDITIONS D'OCCUPATION DU SOL

2.1 Accès et voirie

Le lotissement est desservi par une voie principale, dénommée Rue Albert Goltron, de 5,00m de largeur chaussée, de la rue Verte à la rue des Erables.

Hormis le lot n°8, les accès aux lots sont dessinés sur le plan de composition à titre indicatif, mais ne devront en aucun cas traverser les espaces verts, exception faite pour l'accès au champs.

Règlement du lotissement**2.2 RESEAUX****2.2.1 Assainissement**Eaux Usées :

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

Eaux Pluviales :

Le branchement sur le réseau collectif d'assainissement Eaux Pluviales est obligatoire.

2.2.2 Réseaux divers

Les lignes de télécommunication, d'eau potable, de gaz, de distribution d'énergie électrique devront être installés en souterrain.

Le coffret électrique sera posé sur socle sans muret technique, en limite des parcelles.

Alimentation en eau potable

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

3 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

4 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement, y compris les lots 7 et 8 par rapport au chemin.

5 IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir PLU

6 IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS SUR UNE MEME PROPRIETE

Voir PLU

7 EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol autorisée est obtenue par la formule ci-après (E est l'emprise autorisée et T la surface de l'unité foncière).

$$E = 200m^2 + T/3$$

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale.

8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions des habitations individuelles ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel.

Les combles aménageables sont autorisés.

Pour toutes les autres constructions admises dans la zone (équipements commerciaux, artisanaux et de services, médicosocial, médical, hôtellerie, résidentiel, foyer-logement...), une hauteur différente, limitée à 7m à l'égout du toit, peut-être autorisée.

Les pentes ou rampes d'accès au garage devront être inférieures à 10%.

Règlement du lotissement

9 ASPECT EXTERIEUR – PROTECTION DES SITES – ASPECT DES CONSTRUCTIONS

9.1 généralités

Les sous-sols sont interdits, exceptés sur la parcelle n°1.

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Toutes 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 interdite sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains avoisinants.

- Leurs dimensions et les proportions de leurs volumes .
- L'aspect des matériaux .
- Le rythme des ouvertures .
- L'harmonie des couleurs .

L'emploi à nu de matériaux destinés à être enduits (parpaings, briques creuses..) est interdit. L'emploi de tôles galvanisées, de matériaux ondulés ou de plaques fibro non teintées est interdit.

Chaque ouverture recevra un encadrement en saillie de 16 cm de large de ton pierre, pour les façades en enduit.

Les coffres des volets roulants ne seront pas apparents.

Les fenêtres et baies vitrées seront plus hautes que larges. Si une baie doit être plus large que haute, elle sera découpée en éléments respectant la première prescription.

Les citernes de gaz devront être enterrées.

Règlement du lotissement

9.2 Constructions à usage d'habitation individuelle, extensions et annexes accolées

Voir PLU

9.3 Annexes dissociées

Voir PLU

9.4 Autres constructions

Voir PLU

10 CLÔTURES

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Les clôtures sur rues pourront être réalisés soit :

- Par des haies vives d'essence locale doublées ou non d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques côté habitation. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1,20 mètre et celle de la haie 1,50 mètre.
- Par des murs de 0,40 mètre à 0,80 mètre maximum surmonté ou non d'une lisse, le tout ne devra pas excéder 1,20 mètre. En cas de doublage d'une haie, celle-ci devra être d'essence locale et ne pas excéder 1,50 mètre de hauteur.

Dans les deux cas, ces hauteurs sont comptées par rapport au niveau du trottoir.

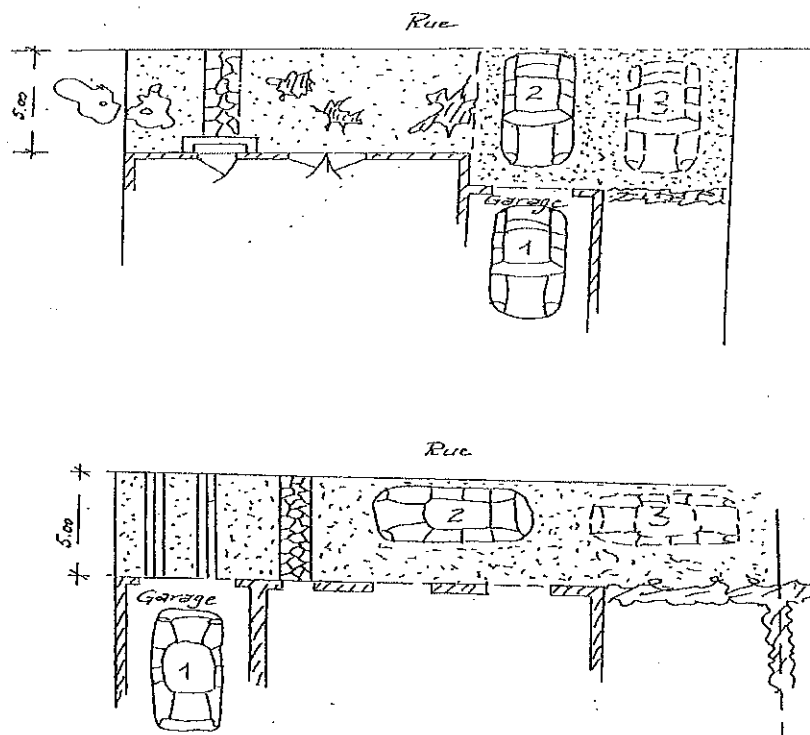
Les clôtures sur les limites séparatives pourront être réalisées par des haies vives adossées ou non à un grillage plastifié vert sur poteaux de nature indifférente. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1,20 mètre et celle de la haie 2 mètres. L'axe des plantations constituant la haie sera implantée à 0,50 mètre minimum de la limite séparative. Les brise-vues sur les clôtures sur rue sont interdits.

(voir annexe végétaux)

Nota : l'accès aux compteurs d'énergie, d'eau potable, aux branchements d'assainissement et aux boîtes à courrier doit être laissé libre de façon permanente.

Règlement du lotissement**11 STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

Pour les constructions d'habitations individuelles, il sera créé deux places de stationnement, à l'intérieur de chaque lot (dont au moins une sera intégrée ou accolée au bâtiment principal) : abri couvert, garage, aire extérieure accolée. L'autre, de préférence non close, située côté rue sera envisagée suivant les croquis explicatifs joints en annexe.

**12 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

La culture de jardins potagers est interdite dans ces zones.

A l'intérieur de chaque parcelle devront être plantés 2 arbres de haute tige minimum.

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

Que ce soit pour les haies ou pour l'ornementation, les essences des plantations seront choisies dans la liste figurant en annexe.

Règlement du lotissement**13 NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL****13.1 Coefficient d'occupation des sols**

Le coefficient d'occupation des sols est fixé à :

- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe.
- 0,40 pour les autres habitations.

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S

13.2 Tableau des surfaces

La SHON maximum autorisée pour chacun des lots est répartie de la façon suivante :

LOT N°	SURFACE (m ²)	SHON (m ²)
1	4490.....	1796.....
2	1009.....	404.....
3	938.....	375.....
4	590.....	236.....
5	587.....	235.....
6	720.....	288.....
7	684.....	274.....
8	694.....	278.....

13.3 Dépassement du C.O.S.

Sans objet

Annexe : liste végétaux

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES

Aubépine commune	Nerprun purgatif
Aubépine monogyne (1) (2) (3)	Noisetier commun
Bourdaie	Noisetiers gros fruits
Cornouillers à bois colorés	Prunellier (1) (2)
Cornouiller mâle	Sureau noir
Cornouiller sanguin	Sureau rouge
Cytise	Viorne lantane
Fusain	Viorne mancienne
Fusain d'Europe	Viorne obier

ARBUSTES A FEUILLES PERSISTANTES

En caractères romains: espèces champêtre. *Italiques: espèces plus ornementales*

Ajone d'Europe	
Buis	
Genévrier	Nerprun alaterné (2)
Genet à balais	Nerprun purgatif
Houx (4)	Troène champêtre (2)
<i>If commun (Taxus baccata)</i>	<i>Troène de Californie vert ou panaché, de Chine, du Japon (5)</i>
	Troène commun

(1) Epineux, pour haies défensives.

(2) Adaptés aux embruns salés en front de mer.

(3) Sensibles au feu bactérien, mais peu de risques en haies de mélange.

(4) Charme Hêtre et Houx sont utilisables aussi bien en arbres, qu'en taillis, et en buisson.

(5) Espèces plutôt méridionales, mais pouvant être utilisées dans des régions plus nordiques, surtout la façade atlantique. Nerprun, Filaria,

Règlement du lotissementESPECES VEGETALES
TRADITIONNELLES

ARBRES

Les variétés en italiques, tout en étant d'origine étrangère, s'adaptent par leurs formes et leurs coloris saisonniers aux paysages de notre région.

Alisier torminal	Orme champêtre (2)
Aulnes glutineux, blanc	Orme de montagne (2)
Aulnes rouge, cordé	Orme de Sibérie (2)
Bouleau pubescent	Orme résistant (<i>Ulmus résista</i>) (2)
Bouleau verruqueux	Osier blanc
Cerisier à grappes (<i>Prunus padus</i>)	Peuplier grisard (<i>Populus canescens</i>) (3)
Charme commun	<i>Obintier faux acacia</i>
Châtaignier commun	Saules à oreillettes
Chêne pédonculé	Saules blanc et osier
Chêne rouvre (sessile)	Saule cendré
Erable champêtre	Saule marsault
<i>Erable plane</i>	Sorbier des oiseaux
<i>Erable sycomore</i>	Tilleul commun
Frêne commun	Tilleul à grandes feuilles
Hêtre commun (1)	Tilleul à petites feuilles
Marronnier	Tremble
Merisier	
Tous les arbres fruitiers	

(1) Aulnes et Hêtre ne rejettent pas toujours après recépages surtout jeunes. Il est donc préférable de les employer soit en haut jet soit en intercalaires non recépés.

(2) L'Orme champêtre, est très sensible à la Graphiose mais existe parfois en sujets résistants. L'Orme de montagne est plus résistant, mais pas complètement, de même que l'Orme de Sibérie *Ulmus pumila*. L'Orme résistant *Ulmus résista* résiste parfaitement. Les Ormes sont particulièrement adaptés au front de mer qu'ils occupaient autrefois.

(3) Les peupliers sont déconseillés : très vigoureux, ils concurrencent trop les autres espèces. Seul *Populus simonii*, moins agressif, légèrement pleureur, est recommandé.

ARBUSTES FLORIFERES

Altea	Grosciller à fleurs	Essences pour haies à tailler
Aubépine rouge	Hortensias	Aubépines
Boule de neige	Lilas	Buis
Buddleya	Magnolia	Charmille
Ceanothus	Rhododendron	Noisetier
Cognassier du Japon	Rosier	Troène
Corrette du Japon	Seringat	Essences pour haies à développement libre
Cytise	Spirée	Tous les arbustes et arbustes florifères.
Dentzia	Symphorine	Un arbres de haut jet peu être planté de place en place.
Forsythia	Weigelia	
CERTAINES VARIETES ONT DES EXIGENCES EN SOL.		

ZONE NAa

CARACTERE DE LA ZONE

Zone naturelle, non équipée, réservée à l'urbanisation future où certaines opérations à usage d'habitation peuvent être autorisées à condition qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 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 équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

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

* Les constructions à usage d'habitation 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 :

- qu'ils fassent partie d'une opération de 5 logements au moins, ou présentant une S.H.O.N. totale d'au moins 500 m² ou qu'elle intéresse le reste de la zone,

- que cette opération soit compatible :

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

* 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.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

Les constructions sont interdites sur les terrains qui ne sont pas desservis par une voie publique ou privée permettant la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie.

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile (toutefois, un deuxième accès pourra être autorisé sur demande justifiée). Lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, l'accès sera établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Les constructions peuvent être interdites si leur accès présente un risque pour la sécurité des usagers de la voie publique ou des personnes les utilisant. Cette sécurité est appréciée en fonction de la nature et de l'intensité du trafic des dites voies, de la position des accès et de leur configuration.

Les accès sur les voies publiques peuvent se voir imposer des aménagements spéciaux nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.

2 - VOIRIE

Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile devront avoir des caractéristiques techniques adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles devront permettre la circulation aisée du matériel de lutte contre l'incendie. Leur projet devra recueillir l'accord du gestionnaire des voies auxquelles elles se raccordent.

(Les voies en impasse doivent dans leur partie terminale être aménagées de façon à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour.)

ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement normal des eaux pluviales vers le réseau les collectant ou l'exutoire qui aura été désigné.

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

- les réseaux seront entièrement souterrains,
- les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis.

ARTICLE NAa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Pour être constructibles, les terrains devront avoir une superficie moyenne minimale de 250 m² pour les logements locatifs et de 700 m² pour les autres constructions.

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance d'au moins 5 m de l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Des implantations autres que celles définies ci-dessus pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble concernant au moins 5 logements fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

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

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement ou de la limite d'emprise qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

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

* Au-delà de la profondeur de 20 m, comptée comme indiqué ci-dessus, toute construction doit être implantée par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur et jamais inférieure à 3 m.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3 m de hauteur à l'égout du toit et 20 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3 m.

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

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

Deux constructions non contiguës, implantées sur une même unité foncière doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la plus grande hauteur des deux constructions sans jamais être inférieure à 4 m lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 m lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

ARTICLE NAa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel pour les constructions à usage d'habitation

Un comble aménageable est autorisé

Modifié le 27.10.10.

{ - autres = 7m.

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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: le sous sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0.80 m du niveau du sol naturel avant travaux et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 33 cm* 23 cm) en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

Les annexes autorisées (même dissociées) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux identiques. Les annexes dissociées de petite taille pourront éventuellement être en bois.

La couverture des autres constructions devra être exécutée avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

L'emploi de bardage métallique n'est autorisé que si les coloris sont en harmonie avec l'environnement.

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

ARTICLE NAa 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 :

2 places de stationnement par logement.

1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces

0,8 place de stationnement par chambre pour les hôtels et pour les équipements médico-sociaux

Ces dispositions sont cumulatives.

La règle applicable aux établissements non prévus ci-dessus est celle auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

ARTICLE NAa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Les haies de thuyas, lauriers et cupressus en alignement sont interdites. Elles devront être réalisées avec des espèces locales. Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements médico-sociaux, de commerce, bureaux et toutes autres activités, la surface de l'unité foncière, non occupée par les places de stationnement imposées à l'article 12 ci-avant et leurs aires de dégagement, sera aménagée en espaces verts.

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

A partir de 2 000 m² de surface, elles seront de plus coupées par des haies.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,50 pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,
- 0,40 pour toutes les autres constructions.

$$12410 \times 0,40 = 4964 \text{ m}^2$$

$$P = 3798 \text{ m}^2 = 0,40$$

Les constructions scolaires, sanitaires ou hospitalières et les équipements publics ne sont pas soumis au C.O.S.

ARTICLE NAa 15 - DEPASSEMENT DU C.O.S. -

Sans objet