

Recherche par N° de PA

PA07230113P0004

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07230113P0004

Ref locale du dossier ADS

6348

Nom du lotissement

MOULINS 2

Code INSEE commune

72301

Commune

SAINT MARS SOUS BALLON

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

COMMUNE

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

COM

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

16/10/2013

N° DE LA DERNIERE MODIF

1

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

03/02/2015

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE
PA07230113P0004	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements\72301_Saint_mars_sous	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements\	\\10.72.8.35\donnees\17_lotissements\72301_Saint_ma

PA07230113P0004_ARR.pdf

PA07230113P0004_REGL.pdf

PA07230113P0004_GRAPH.pdf

PA07230113P0004_SURF.pdf

COMMENTAIRES

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

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

17/12/2013

DATE DE MISE A JOUR

05/02/2015



Commune de Saint-Mars-sous-Ballon



date de dépôt : 12 août 2014

demandeur : Commune de St Mars Sous Ballon, représentée par Monsieur ALLICHON Jean-Louis

pour : La réalisation d'un lotissement de 15 lots à bâtir.

adresse terrain : Le Bourg, à Saint-Mars-sous-Ballon (72290)

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 12 août 2014 par Commune de St Mars Sous Ballon, représentée par M ALLICHON Jean-Louis demeurant 1, rue François nicolas, Saint-Mars-sous-Ballon (72290).

Vu l'objet de la demande :

- La réalisation d'un lotissement de 15 lots à bâtir.
- sur un terrain situé Le Bourg, à Saint-Mars-sous-Ballon (72290).

Vu le plan local d'urbanisme,

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le code du patrimoine,

Vu l'arrêté de permis d'aménager initial n° 07230113P0004 accordé le 16/10/2013 pour le lotissement "Moulins 2".

Vu l'accord de l'architecte des Bâtiments de France en date du 26/08/2014.

Vu la demande de modification portant sur :

- Le lot 2 destiné à accueillir 4 logements collectifs sociaux au lieu de 6,
- Le lot 13 destiné à accueillir 5 logements locatifs au lieu de 6.
- la surface des lots n°3, 4, 5, 10 et 15 est modifiée,
- la surface des espaces verts,
- la mise en place d'une plateforme pour le tri sélectif aux abords de l'espace vert central,
- les structures individuelles d'infiltration sont adaptées au règlement.

Considérant que la moitié des propriétaires détenant ensemble les deux tiers au moins de la superficie d'un lotissement ou les deux tiers des propriétaires détenant au moins la moitié de cette superficie a donné son accord 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 précédent arrêté, non contraires à celle du présent acte, demeurent en vigueur.

Notifié le 22/09/2014
Le Maire Absent
L'Adjoint G. BERGER

Le 16 SEP. 2014
Le maire pour le Maire absent
L'Adjoint,
T. Y. GOUSSET



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Commune de Saint-Mars-sous-Ballon

date de dépôt : 17 juillet 2013

demandeur : **Commune de St Mars Sous Ballon, représentée par Monsieur STOUFF Raymond**

pour : **La réalisation d'un lotissement de 15 lots à bâtir.**

adresse terrain : **Le Bourg, 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 17 juillet 2013 par la commune de St Mars Sous Ballon, représentée par M. STOUFF Raymond demeurant 1, rue François nicolas, Saint-Mars-sous-Ballon (72290).

Vu l'objet de la demande :

- pour La réalisation d'un lotissement de 15 lots à bâtir.
- sur un terrain situé Le Bourg, à Saint-Mars-sous-Ballon (72290).

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme,

Vu l'avis du Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de la Sarthe en date des 1/08/2013 et 30/09/2013.

Vu l'avis d'électricité réseau distribution de France (ERDF) du 29/08/13, indiquant que « la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 132 kVA triphasé».

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 22/07/13.

Vu l'avis du gestionnaire du réseau assainissement en date du 25/07/13.

Vu l'avis du gestionnaire des ordures ménagères en date du 23/09/13.

Vu les pièces complémentaires reçues en mairie le 13/08/13 : la notice (PA2), le plan de composition (PA4), le programme des travaux (PA8), le plan des travaux (PA8), le plan assainissement (PA8), le plan des réseaux divers (PA8), le plan travaux bordures (PA8), le plan d'hypothèse d'implantation (PA9), le projet de règlement (PA10).

Vu les pièces modifiées reçues en mairie le 8/10/13 : le plan de composition (PA4), le plan d'hypothèse d'implantation (PA9), le projet de règlement (PA10).

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 15 lots.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5579 m².

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



Le  16 OCT. 2013
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 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.

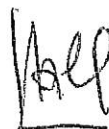
Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

Notifié le

16 OCT. 2013

Signature



Département de la Sarthe

Commune de Saint-Mars-sous-Ballon

ARRIVÉE LE

18 AOÛT 2014

A / A.D.S.

Section AB

Lotissement "Moulins 2"



Règlement du lotissement

Cabinet Guillerminet

Géomètres-Experts associés

7, rue de Belle-Ile
72190 Coulaines
Tél: 02.43.82.32.00

Août 2014
Dossier 632

Sommaire

PREAMBULE.....	2
SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL	3
ARTICLE 1 : SONT INTERDITS :	3
ARTICLE 2 : SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :	3
SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL	3
ARTICLE 3 : ACCES VOIRIE :	3
ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :	3
4.1 Alimentation en eau potable.....	3
4.2 Assainissement	3
4.3 Electricité-Téléphone-Vidéocommunication.....	4
ARTICLE 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES :	4
ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :	4
ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES :	4
ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE	5
ARTICLE 9 : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL	5
ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE :	5
ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :	6
11.1 Généralités.....	6
11.2 Constructions à usage d'habitation individuelle, extensions et annexes accolées.....	6
11.3 Annexes dissociées.....	7
11.4 Autres constructions	7
11.5 Clôtures	7
ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT :	8
ARTICLE 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS :	8
SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL	11
ARTICLE 14 : FIXATION DU C.O.S.....	11
Tableau des surfaces.....	11
ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.....	11

PREAMBULE

Le lotissement « MOULINS 2 » se situe dans l'agglomération de SAINT-MARS-SOUS-BALLON (SARTHE), en zone NAa au Plan d'Occupation des Sols, sauf pour le lot 15 situé en zone UA.

La zone NAa est une 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.

Le règlement des zones NAa, et UA pour le lot concerné, du Plan d'Occupation des Sols est applicable. Le règlement spécifique ci joint reprend les articles du Plan d'Occupation des Sols en les complétant et en précisant de façon plus contraignante certaines règles du Plan d'Occupation des Sols, en particulier pour la définition de la zone constructible et pour l'aspect extérieur des constructions.

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 les parcelles cadastrées :

section AB n° 46
 section AB n° 237 pour partie
 section AB n° 238 pour partie
 section AB n° 252
 section AB n° 462
 section AB n° 473
 section AB n° 474
 section AB n° 475
 section AB n° 476 pour partie
 section AB n° 538 pour 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.

SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS :

Toutes occupations non définies à l'article 2 et notamment :

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

ARTICLE 2 : SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

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.

L'exercice de professions libérales est autorisé dans les maisons utilisées à titre mixte pour l'habitation et l'exercice de telles professions.

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3 : ACCES VOIRIE :

Les accès à des lots 1, 3 à 12, 14 et 15 sont fixés par le plan de composition et non déplaçables.

Les accès des lots 2 et 13 seront fixés par les projets de construction du bailleur social retenu par la commune (en fonction du permis de construire).

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

4.1 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.

Chaque acquéreur sera responsable du dimensionnement des conduites à l'intérieur de son pavillon et de sa parcelle.

4.2 Assainissement

4.2.a) Eaux usées domestiques

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

4.2.b) Eaux pluviales

Les eaux de toitures de chaque lot seront acheminées dans des structures individuelles d'infiltration centennale avec surverse vers la voirie.

Ces structures seront réalisées par la commune.

Pour les lots « individuels » (lots 1, 3 à 12, 14 et 15), la réalisation de ces structures précédera la vente des lots.

Pour les lots « collectifs » (lots 2 et 13), ces structures seront réalisées en fonction des permis de construire déposés par le bailleur social choisi par la commune.

Le lot n°5 est grevé d'une servitude d'écoulement des eaux superficielles du débordement exceptionnel du bassin d'infiltration de l'espace vert central (zone non aedificandi de 3m de large le long de sa limite Sud).

4.3 Electricité-Téléphone-Vidéocommunication

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

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

ARTICLE 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES :

La division du terrain constituant le lotissement doit donner naissance à 15 lots.

Le lot 2 est destiné à recevoir 4 logements locatifs sociaux.

Le lot 13 est destiné à recevoir 5 logements locatifs pour personnes âgées.

Le lot 11 n'appartient pas à la commune de Saint-Mars-sous-Ballon, mais à un riverain.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

Les constructions nouvelles doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres de l'alignement par rapport aux voies, sauf pour les lots 2 et 13 pour lesquels les règles du P.O.S. s'appliqueront (Articles 6, 7 et 8).

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

Sur une profondeur de 20 mètres, 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 une 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 mètres.

Au delà de la profondeur de 20 mètres, 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 mètres.

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

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

ARTICLE 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 mètres lorsque l'une des constructions n'est pas à usage d'habitation et à 6 mètres lorsque les deux constructions sont à usage d'habitation.

ARTICLE 9 : POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL

LOTS	SURFACE EN M ² PAR LOT	EMPRISE MAXIMALE AUTORISEE EN M ² PAR LOT
Lot 1	628	414
Lot 2	1200	900
Lot 3	513	350
Lot 4	495	347
Lot 5	656	369
Lot 6	632	416
Lot 7	629	415
Lot 8	551	376
Lot 9	551	376
Lot 10	572	379
Lot 11	555	378
Lot 12	679	440
Lot 13	1200	900
Lot 14	631	416
Lot 15	656	428

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

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE :

La hauteur des constructions des habitations individuelles ne devra pas excéder 4 mètres à l'égout du toit par rapport au sol naturel, sauf pour l'habitation du lot 15 qui est située en zone UA où la hauteur des constructions des habitations individuelles ne devra pas excéder 6 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%.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :**11.1 Généralités**

Les sous-sols sont interdits.

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.

Le présent lotissement est situé à l'intérieur du périmètre de protection de l'église (500m) et les autorisations de construire sont soumises à l'accord de l'Architecte des Bâtiments de France.

Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine

24 place du Cardinal Grete

72000 Le Mans

télécopie : 02.43.74.02.89

<http://www2.culture.gouv.fr/culture/sites-sdaps/sdap72/>

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

Les constructions à usages d'habitation individuelle doivent s'intégrer à leur environnement par :

Leur adaptation au sol, tout apport de terre modifiant la topographie initiale de l'ensemble du terrain étant interdit sauf s'il permet 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 et implantées selon la réglementation en vigueur.

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

Le traitement des façades devra être de teinte harmonieuse avec l'environnement.

L'usage du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre en façade peut-être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

La couverture des constructions devra être exécutée en ardoises naturelles (taille maximale : 33cm x 23cm maximum), en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

L'utilisation d'autres matériaux en toiture (verres, matériaux translucides, zinc, bois, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable) et le traitement en toitures végétalisées peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

11.3 Annexes dissociées

Les bâtiments annexes aux habitations (abri de jardin, garage...) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traités dans des matériaux similaires.

Cependant, ils pourront être traités en bois, métal laqué, verre, matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec la construction principale.

11.4 Autres constructions

L'emploi de bardage et la couverture des autres constructions devront être exécutés avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

11.5 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 de hauteur 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.

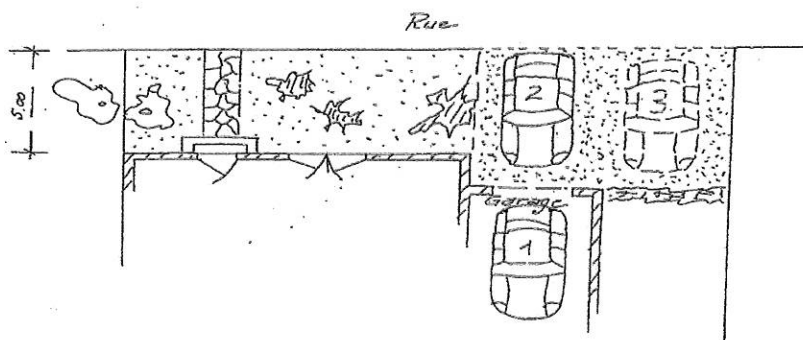
Les clôtures sur les limites séparatives pourront être réalisées par des haies vives adossées ou non à un grillage plastifié vert sur poteaux de nature indifférente. La hauteur du grillage ne devra pas excéder 1,20 mètre et celle de la haie 2 mètres. L'axe des plantations constituant la haie sera implanté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

(voir article 13)

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.

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT :

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.



ARTICLE 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS :

Pour les constructions d'habitations individuelles, les espaces situés entre les voies de desserte et la façade de la construction seront obligatoirement réservés à des plantations de fleurs, de plantes vivaces, d'arbustes et engazonnés.

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.

La haie bocagère nouvellement créée au Sud des lots 8 et 9 sera conservée et entretenue par les acquéreurs des lots 8 et 9. Sa hauteur sera limitée à 2m (axe de la haie à 50cm de la limite de propriété Sud des lots 8 et 9).

La haie bocagère nouvellement créée à l'Est des lots 3, 4 et 10 sera conservée et entretenue par les acquéreurs des lots 3, 4 et 10. Sa hauteur sera limitée à 2m (axe de la haie à 50cm de la limite de propriété Est des lots 3, 4 et 10).

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

ARBUSTES A FEUILLES CADUQUES

Aubépine commune	Nerprun purgatif
Aubépine monogyne (1) (2) (3)	Noisetier commun
Bourdaine	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*

Ajonc d'Europe	
Buis	
Genévrier	Nerprun alatern (2)
Genet à balais	Nerprun purgatif
Houx (4)	Troène champêtre (2)
<i>If commun (Taxus baccata)</i>	<i>Troène de Californie vert ou</i> <i>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,

ESPECES 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>Obinier 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 oiseleurs
<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	Groseille à fleurs	Essences pour haies à tailler
Aubépine rouge	Hortensias	Aubépines
Boule de neige	Lilas	Buis
Buddleia	Magnolia	Charmille
Ceanothé	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.
Deutzia	Symphorine	Un arbres de haut jet peu être planté de place en place.
Forsythia	Weigelia	
CERTAINES VARIÉTÉS ONT DES EXIGENCES EN SOL.		

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 14 : FIXATION DU C.O.S.****Tableau des surfaces**

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

LOTS	SURFACE EN M² PAR LOT	SURFACE DE PLANCHER MAXIMALE AUTORISEE EN M² PAR LOT
Lot 1	628	314
Lot 2	1200	900
Lot 3	513	250
Lot 4	495	247
Lot 5	656	269
Lot 6	632	316
Lot 7	629	315
Lot 8	551	276
Lot 9	551	276
Lot 10	572	279
Lot 11	555	278
Lot 12	679	340
Lot 13	1200	900
Lot 14	631	316
Lot 15	656	328

ARTICLE 15 : DEPASSEMENT DU C.O.S.

Sans objet.

Commune de Saint Mars sous Ballon

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
modification	POS	23/02/2010	27/10/2010	08/12/2010	Actualisée le 14/01/2011
révision	POS	11/12/1995	16/09/1998	23/11/1998	
élaboration	POS	22/02/1986	29/04/1991		

ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UA est la zone urbaine centrale et ancienne du Bourg où les constructions sont pour la plupart en ordre continu et à l'alignement

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 1 - SONT INTERDITS -

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs.

L'aménagement de terrains de camping et de caravaning.

Le stationnement des caravanes.

Les dépôts de véhicules susceptibles de contenir plus de 10 véhicules, ainsi que les garages collectifs de caravanes ou de camping cars susceptibles de contenir plus de 2 véhicules,

Les affouillements et les exhaussements du sol non liés à l'aménagement de la zone ou aux occupations du sol autorisées dans celle-ci.

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

Les parcs d'attractions ouverts au public.

ARTICLE UA 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS -

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes (à la date du 5 février 1990) classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UA 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 UA 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.

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

Pour toutes les constructions nouvelles :

-les réseaux seront entièrement souterrains.

les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis

ARTICLE UA 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

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

Pour les terrains ayant une façade sur rue inférieure à 20 m, toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

Pour les terrains ayant une façade sur rue égale ou supérieure à 20 m, la construction peut être implantée :
soit à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

soit en retrait par rapport à l'alignement. Dans ce cas un mur plein de 1 m 30 de hauteur pouvant être surmonté d'une grille devra être construit à l'alignement. Ce mur devra être construit en pierres ou en parpaings enduits. Il ne devra en aucune manière comporter de plaques de béton. En cas de recul par rapport à l'alignement, celui-ci doit être au moins égal à 5 m 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 fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 5 février 1990), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 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 indiquée 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 annexe dissociée 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 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.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 5 février 1990), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 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.

Pour l'extension des constructions existantes (à la date du 5 février 1990), des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m² : $E = T$
- si T est supérieure à 200 m² : $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$

L'emprise au sol pourra atteindre :

- 100 % pour les habitations existantes (à la date du 5 février 1990) dans le cas de l'amélioration de leur confort.
- 100 % pour les constructions à usage de commerce, d'activités, etc..

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 UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 1 étage sur rez de chaussée, soit 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, pylônes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension d'un bâtiment existant (à la date du 5 février 1990) dont la hauteur est supérieure à celle définie ci-dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UA 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.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

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.
- 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.
Tout apport de terre modifiant la topographie initiale du terrain est interdit.
Les citernes de gaz devront être enterrées.

1) Habitations, extensions et annexes accolées.

Le traitement des façades devra être de teinte harmonieuse avec l'environnement.

L'usage du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre en façade peut être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement.

La couverture des constructions 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. En cas d'extension de bâtiments couverts en d'autres matériaux, la couverture de l'extension devra être exécutée avec les mêmes matériaux que ceux de la partie existante sauf s'il s'agit de tôles ondulées.

L'utilisation d'autres matériaux en toiture (verres, matériaux translucides, zinc, bois, panneaux solaires, panneaux photovoltaïques ou de tout autre dispositif individuel de production d'énergie renouvelable) et le traitement en toitures végétalisées peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

2) Annexes dissociées.

Les bâtiments annexes aux habitations (abri de jardin, garage) devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Cependant, ils pourront être traités en bois, métal laqué, verre, matériaux translucides) à condition de s'harmoniser avec la construction principale.

3) Autres constructions.

L'emploi de bardage et la couverture des autres constructions devront être exécutés avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

ARTICLE UA 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

Sans objet.

ARTICLE UA 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 de commerce, bureaux 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 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.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - FIXATION DU CO.S. -

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

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU CO.S. -

Sans objet.