

Recherche par N° de PA

Recherche par nom

Recherche par N° local 5771

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07231906D0003

Ref locale du dossier ADS

5771

Nom du lotissement

PETIT BUISSON

Code INSEE commune

72319

Commune

SAINTE SABINE SUR LONGEVE

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENEFICIAIRE ACANTHE RENNES

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE STE

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION 30/09/2006

N° DE LA DERNIERE MODIF 2

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

13/12/2007

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE
PA07231906D0003	\\10.72.8.35\DONNEES\17 lotissements\72319_sainte_sabine	\\10.72.8.35\DONNEES\17 lotisseme	\\10.72.8.35\DONNEES\17 lotissements\72319_sainte

PA07231906D0003_ARR.pdf

PA07231906D0003_REGL.pdf

PA07231906D0003_GRAPH.pdf

PA07231906D0003_SURF.pdf

COMMENTAIRE

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

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

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION 31/08/2012

DATE DE MISE A JOUR 13/04/2015



REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Sainte-Sabine-sur-Longève

dossier n° PA 072 319 06 D0003-M02

date de dépôt : 12 décembre 2014

demandeur : ACANTHE CENTRE, représentée par Monsieur FOUCHER JEAN-PIERRE

pour : La création d'un lotissement, l'ajout d'un sens de faîtage pour la construction principale aux lots 11bis, 12 bis et 16.

adresse terrain : lieu-dit LE PETIT BUISSON, à Sainte-Sabine-sur-Longève (72380)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Sainte-Sabine-sur-Longève

Le maire de Sainte-Sabine-sur-Longève

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 12 décembre 2014 par ACANTHE CENTRE, représentée par M. FOUCHER Jean-Pierre, 93 AV HENRI FREVILLE lieu-dit CS 80711, Rennes (35000).

Vu l'objet de la demande :

- pour l'ajout d'un sens de faîtage pour la construction principale aux lots 11bis, 12 bis et 16.
- sur un terrain situé lieu-dit LE PETIT BUISSON, à Sainte-Sabine-sur-Longève (72380).

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

Vu l'autorisation de lotir n° 7231906D0003 accordé le 30/09/2006 autorisant le lotissement "Le Petit Buisson" à Sainte-Sabine-de-Longève.

Vu les accords des co-lotis fournis en mairie le 5 février 2015,

Vu le mail du lotisseur en date du 16/02/2015 relatif aux lots dont il est encore propriétaire.

Vu la demande qui porte sur :

- l'ajout d'un sens de faîtage pour la construction principale aux lots 11bis, 12 bis et 16.

Considérant que la moitié des propriétaires détenant l'ensemble des 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 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.

Le 14/03/20
Le maire,
Le Maire
DUPONT Gérard



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, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 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.

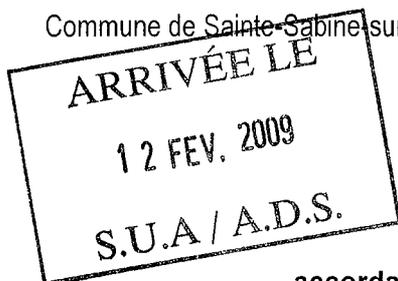
L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée 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.

E

Commune de Sainte-Sabine-sur-Longève



date de dépôt : 14 novembre 2008

demandeur : SAS ACANTHE LE MANS
Monsieur FOUCHER JEAN PIERRE

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

adresse terrain : lieu dit LE PETIT BUISSON, à
Sainte-Sabine-sur-Longève (72380)

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager modificatif
au nom de la commune de Sainte-Sabine-sur-Longève**

Le maire de Sainte-Sabine-sur-Longève,

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 14 novembre 2008 par SAS ACANTHE LE MANS, SAS ACANTHE LE MANS, FOUCHER JEAN PIERRE demeurant 93 Avenue HENRI FREVILLE, Rennes (35000);

Vu l'objet de la demande :

- pour la réalisation d'un lotissement de 31 lots à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé lieu dit LE PETIT BUISSON, à Sainte-Sabine-sur-Longève (72380) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu l'arrête en date du 30/09/2006 autorisant le lotissement en 32 lots,

Vu la demande de modification portant sur la recomposition des lots 11, 12 et 13 en 2 nouveaux lots et la possibilité d'y réaliser des sous-sols ,

Vu le plan de composition et le règlement reçus en mairie le 09/01/2009,

Considérant que le lotisseur est, à ce jour le seul propriétaire des lots,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager modificatif est ACCORDE.

Article 2

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

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 7635 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : selon le tableau figurant dans le règlement.

Fait, le 09 février 2009

Le maire,

Claude Gaumer maire



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

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux.

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 trois 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.

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 :

- 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).

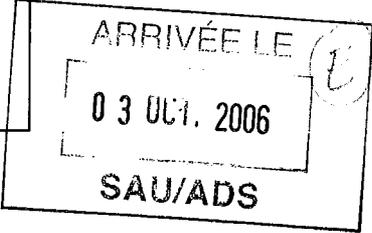
Attention : l'autorisation n'est définitive qu'en l'absence de recours ou de retrait :

- 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.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 29/06/2006	Complétée le	N° LT7231906D0003 (5771)
Par : Demeurant à :	SOCIETE ACANTHE RENNES TECHNOPARC- 4C, AVENUE DES PEUPLIERS- CS 11708 35517 CESSON-SEVIGNE CEDEX	
Représenté par :	MONSIEUR BERTIN	
Pour : Sur un terrain sis :	Lotissement de 32 lots à usage d'habitation le petit Buisson	

Le Maire :

Vu la demande d'autorisation de lotir susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 315-1 et suivants et R 315-1 et suivants,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 22/05/2006,
Vu le courrier du maire en date du 01/08/06, prévoyant l'extension du réseau d'assainissement courant 2007,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de l'EDF en date du 25/07/06,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du service départemental d'incendie et de secours (SDIS) en date du 28/07/06,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt en date du 23/08/06,
Vu l'avis favorable du gestionnaire du réseau d'eau potable en date du 21/09/06,

ARRETE

ARTICLE 1 : EST AUTORISE le lotissement «Le Petit Buisson» en **32 lots** à usage d'habitation conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- notice de présentation
- règlement écrit
- programme des travaux
- règlement graphique modifié le 22/08/06
- plan de voirie
- plan d'assainissement
- plan AEP – Téléphone
- plan Électricité – Éclairage
- plan d'aménagement des espaces verts

ARTICLE 2 : les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter. Ils devront être conformes aux programme et plans de travaux annexés au présent arrêté, complétés par les avis de l'EDF du 25/07/06 et du SDIS du 28/07/06.

ARTICLE 3 : Ces travaux devront être commencés dans un délai de **dix-huit mois** à compter de la date du présent arrêté et achevés dans un délai de **trois ans**. A défaut, le présent arrêté deviendrait caduc.

ARTICLE 4 : répartie par lot comme indiqué par l'article 14 du règlement écrit, annexé au présent arrêté, la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur l'ensemble du lotissement est de **7 639 m²**.

G.T.C



ARTICLE 5 : les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone concernée du plan local d'urbanisme (AUh à ce jour). Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment le règlement écrit et le règlement graphique.

ARTICLE 6 : la vente ou la location des lots compris dans le lotissement ne pourra être autorisée avant la délivrance de l'un des certificats prévus à l'article R.315.36 du code de l'urbanisme et mentionnant l'exécution des prescriptions imposées par le présent arrêté.

ARTICLE 7 : le présent arrêté sera publié au bureau des hypothèques aux frais du lotisseur par les soins du notaire chargé de la vente des lots.

Le 30 septembre 2006

Le maire,

Le Maire
Claude GARNIER-TUAU



NOTA BENE :

Archéologie préventive :

Les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l'occasion de travaux quelconques doivent immédiatement être signalées à la Mairie, laquelle doit prévenir la D.R.A.C. des Pays de la Loire.

Loi sur l'eau :

La surface lotie étant supérieure à 1 hectare, le dossier est soumis à déclaration au titre du code de l'environnement (articles L 214.1 à 214.6)

Sécurité :

La présente autorisation ne préjuge pas du respect des textes éventuellement applicables pour préserver la sécurité des personnes aux abords du bassin de rétention. Le cas échéant, son bénéficiaire devra prendre les dispositions nécessaires.

La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme. Elle est exécutoire à compter de sa transmission.

INFORMATIONS A LIRE ATTENTIVEMENT

- **DROITS DES TIERS** : La présente décision est notifiée **sans préjudice du droit des tiers** (*notamment obligations contractuelles ; servitudes de droit privé telles que les servitudes de vue, d'ensoleillement, de mitoyenneté ou de passage...*) qu'il appartient au destinataire de l'autorisation de respecter.
- **AFFICHAGE** : Mention de l'autorisation de lotir doit être affichée sur le terrain, de manière visible de l'extérieur, par le bénéficiaire dès sa notification et pendant toute la durée du chantier. Elle est également affichée en mairie pendant deux mois.
- **DELAIS ET VOIES DE RECOURS** : Le bénéficiaire d'une décision qui désire la contester peut saisir le tribunal administratif compétent d'un recours contentieux dans les DEUX MOIS à partir de la notification de la décision considérée. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision. 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*).

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

REÇU LE

09 JAN 2009

COMMUNE DE SAINTE SABINE SUR LONGÈVE

Mairie de Ste SABINE S/ LONGÈVE

LOTISSEMENT « LE PETIT BUISSON »

MINISTÈRE DE L'ÉQUIPEMENT
Unité Territoriale de l'Équipement
du Nord Sarthe,

13 JAN. 2009

ARRIVÉE Fresnay sur Sarthe

4

REGLEMENT ECRIT

MAITRE D'OUVRAGE : SOCIETE ACANTHE RENNES

Technoparc. 4C avenue des Peupliers. CS 11708. 35517 CESSON – SEVIGNE Cédex

Tél. 02 23 45 00 51 Fax : 02 23 45 00 52

MAITRISE D'ŒUVRE

URBANISME ET PAYSAGES :

DEWAILLY Xavier, Urbaniste SFU DOURDY François, Architecte D.E.S.A. Urbaniste S.F.U.
136 rue du bourg Belé 72000 LE MANS. Tél. 02 43 28 71 15 Fax 02 43 39 93 21

VRD : INFRACONCEPT

55 bis rue Rennes 35510 CESSON SEVIGNE. Tel : 02 99 83 41 76

LOI SUR L'EAU : BICHA

Le Chemin Renault ZA Le Parc 35250 SAINT GERMAIN SUR ILLE. Tel : 02 99 55 41 41

GOMETRE : MAIORE ET VRIGNON

64 avenue du général de Gaulle 72000 LE MANS. Tel : 02 43 81 47 28

DATE : JUIN 2006

MODIFICATIONS :

N°	Date	Lots concernés
1	14/11/2008	Lots 11, 12 et 13

PREAMBULE

Le lotissement « Le Petit Buisson » se situe dans le bourg de Sainte Sabine sur Longève en zone AUh au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 22 mai 2006.

Le règlement de la zone AUh du Plan Local d'Urbanisme est applicable.

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

SECTION 1 : NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1 : SONT INTERDITS :

- Les bâtiments à usage d'élevage,
- Les bâtiments industriels ou artisanaux,
- Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction
- les clôtures à l'alignement de la voie

ARTICLE 2 : SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS :

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 :

- La voirie aménagée sert d'accès aux constructions.
- Les accès se feront sur l'espace indiqué au plan sans que ceux-ci soient modifiés en raison de la présence des réseaux ou d'espace public.
- Les accès se feront sur la façade principale en dehors des emplacements des coffrets et citerneaux.
- Il n'y aura qu'un seul accès charretier par parcelle.

ARTICLE 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX :

Les parcelles sont desservies par les différents réseaux en souterrain :

- Eau potable : avec citerneau présent sur chaque parcelle à construire ;
- Assainissement : avec les attentes eaux pluviales et eaux usées sur chaque parcelle à construire
- Electricité : coffret installé en limite de propriété ;
- PTT : fourreau en attente avec obligation de réaliser une chambre de tirage.

ARTICLE 5 : SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES :

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

Elles pourront être regroupées pour permettre l'implantation d'un groupe d'habitations.

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES :

L'orientation du faitage principal des constructions est indiquée sur le règlement graphique. Lorsqu'un terrain est au croisement de 2 voies, le faitage principal de la construction doit être parallèle à l'une de ces voies ou aux 2 (maison en L).

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

Les implantations par rapport aux limites séparatives sont fixées par le règlement graphique.

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.

Pour le reste, voir règlement de la zone AUh.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE :

Les sous sols accessibles aux voitures sont interdits, exceptés pour les lots 11 bis et 12 bis.

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

Pour le reste, voir règlement de la zone AUh.

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS :

1° - LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

Sur chaque lot, la construction devra s'harmoniser avec celles édifiées sur les lots voisins.

- La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte. Les pentes de toiture des constructions à usage d'habitation devront être comprises entre 40° et 45°.

- Cependant, l'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc....) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

- Les enduits devront être de couleur claire (le blanc étant cependant interdit) et s'harmoniser avec les enduits des constructions existantes.

- Les buttes de terre artificielles sont interdites.

- Comme il n'est pas prévu de réseau de télédistribution sur le programme, les antennes et les paraboles sont donc autorisées. Leur implantation devra être la plus discrète possible.

- Pour les menuiseries extérieures, il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade.

2° - LES ANNEXES

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Si elles sont peu importantes, la pente des toitures pourra être plus faible que celle de l'habitation.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles pourront être réalisées dans des matériaux différents, mais ceux-ci devront de préférence:

- soit être similaires par leur aspect et par leur teinte aux matériaux utilisés pour le bâtiment principal,
- soit être en bois traité avec des coloris en harmonie avec l'environnement.

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

3° - LES CLOTURES

Coté rue, les clôtures, si elles existent, devront être édifiées au droit de la construction, parallèlement à la voie. Il ne pourra donc pas y avoir de clôture en bordure de rue afin d'obtenir un espace vert non clos en bordure de rue et de faciliter le stationnement des véhicules en dehors du domaine public.

Les plans des clôtures des façades seront déposés avec les projets d'habitation.

L'accès aux compteurs pourra se faire par les services concernés sans l'accord préalable des riverains.

Les clôtures séparatives, en dehors des limites sur voirie, seront réalisées en poteaux métalliques avec un grillage plastifié d'1,20 m maximum et doublées d'une haie vive.

Pour le reste, voir règlement de la zone AUh.

ARTICLE 12 : OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT :

En plus du garage, un espace ouvert d'au moins 30 m² sera aménagé à l'aplomb de l'entrée, pour permettre le stationnement aisé de deux véhicules en dehors de l'espace public.

ARTICLE 13 : OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS :

- Les clôtures séparatives, si elles existent, seront doublées d'une haie vive. Les espèces seront champêtres et/ou horticoles, à l'exclusion des conifères et des feuillus persistants plantés en haie homogène. Une taille appropriée conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté (hauteur de 2 m maximum). L'utilisation modérée de charmilles pour structurer une composition régulière est possible.

- Il faudra planter au moins 1 arbre de haute tige par lot, de préférence d'essence locale ;

- L'espace en façade non occupée par le stationnement devra être aménagé en espace vert.

-Les propriétaires des lots 1 à 6 et 26 à 32 devront obligatoirement entretenir régulièrement les haies champêtres plantées en limite de leur parcelle sur leur terrain par le lotisseur. Ils ne pourront en aucun cas les arracher. En cas de dépérissement de ces haies, elles devront être remplacées à l'identique par les propriétaires des lots.

SECTION 3 : POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DES SOLS**ARTICLE 14 : FIXATION DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS.**

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

La surface hors œuvre nette maximale constructible par lot est fixée dans le tableau ci-dessous :

LOTS	TAILLE DES LOTS	SHON MAXIMALE AUTORISEE EN M² PAR LOT
Lot 1	556	222
Lot 2	423	169
Lot 3	414	166
Lot 4	552	221
Lot 5	703	281
Lot 6	686	274
Lot 7	566	226
Lot 8	525	210
Lot 9	525	210
Lot 10	528	211
Lot 11 bis	925	370
Lot 12 bis	1053	421
Lot 14	762	305
Lot 15	425	170
Lot 16	632	253
Lot 17	640	256
Lot 18	640	256
Lot 19	526	210
Lot 20	591	236
Lot 21	574	230
Lot 22	628	251
Lot 23	628	251
Lot 24	562	225
Lot 25	600	240
Lot 26	647	259
Lot 27	991	396
Lot 28	524	210
Lot 29	540	216
Lot 30	613	245
Lot 31	526	210
Lot 32	587	235
TOTAL	19 092	7 635

ZONE AUh

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AUh 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 AUh 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

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

* Les constructions à usage d'habitation, les équipements publics et les équipements commerciaux, artisanaux et de service nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, même s'ils entrent dans la catégorie des installations classées pour la protection de l'environnement, sous réserve :

- que les constructions fassent partie d'une opération de 5 logements au moins ou que les équipements commerciaux, artisanaux et de service présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins 500 m² ou que les équipements publics présentent une Surface Hors Œuvre Nette totale d'au moins 200 m² ou que l'opération intéresse le reste de la zone, si la superficie disponible ne permet pas d'aménager 5 lots,

- que cette opération soit compatible:

- d'une part, avec la capacité des équipements de la commune (station d'épuration, équipements scolaires...),
- d'autre part, avec un aménagement interne de la zone cohérente et respectant les accès éventuellement définis.

* L'extension des constructions à usage d'habitation existantes ou légalement autorisées et la création d'annexés dissociés.

- 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 AUh 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.

1 - VOIRIES

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 AUh 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.

Pour limiter la quantité des eaux pluviales, le coefficient d'imperméabilisation des terrains est limité à 20 % de la parcelle en dehors des surfaces bâties.

3 - ELECTRICITE.- TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

ARTICLE AUh 5 – SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES -

Sans objet

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

Toute construction nouvelle doit être implantée à une distance de l'alignement des voies ouvertes à la circulation automobile d'au moins 5 m pour le garage et d'au moins 3 m pour le reste de la construction.

Ces règles ne s'appliquent donc pas par rapport aux chemins piétonniers.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur...), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement 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.

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

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 20 m² ou dont la hauteur à l'égout du toit la plus proche de la limite séparative excède 2,50 m

* 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 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 3 m

Pour les constructions dont la superficie est inférieure à 20 m² et dont la hauteur à l'égout du toit la plus proche de la limite séparative n'excède pas 2,50 m, l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives n'est pas réglementée.

Lorsqu'il s'agira de bâtiments de très faible emprise (transformateur...), ce retrait pourra être réduit à une distance égale à la hauteur du bâtiment à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans le paysage.

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

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Non réglementé lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...) pour l'implantation de celle ci par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités.

ARTICLE AUh 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

Sans objet.

ARTICLE AUh 10 – HAUTEUR MAXIMALE -

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 4 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez-de-chaussée et 6 m à l'égout du toit :

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

ARTICLE AUh 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous-sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie 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.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro- non teintées dans la masse est interdit.

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

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devra être exécutée en ardoise (taille maximale : 45 cm sur 30 cm) ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

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

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires par leur aspect et par leur teinte. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides..... à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant.....).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS

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

5) DIVERS

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

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

ARTICLE AUh 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés en dehors du domaine public.

Il doit être réalisé :

1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.

2 places de stationnement par logement pour les autres logements.

1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces et par 25 m² d'équipements publics

1 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.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une des places de stationnement soit directement accessible du domaine public et reste donc non close.

ARTICLE AUh 13 – OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS

Tout arrachage de haie est soumise à une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers en fonction de l'article L 442-2 du Code de l'Urbanisme. La demande sera examinée en fonction de l'impact paysager de l'opération et des mesures de compensation proposées par le pétitionnaire.

Lors de plantations nouvelles, on adoptera des essences locales (charme, aubépine, noisetier.....). Les haies principalement constituées de conifères ou de lauriers palme sont fortement déconseillées.

Pour les constructions d'immeubles à usage de logement collectif, les constructions à usage d'équipements publics, d'équipements, 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 8 emplacements, ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

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. Afin d'éviter un trop grand éparpillement des espaces verts, il sera possible de prévoir le regroupement de ces espaces en un ou plusieurs points de la zone Auh.

SECTION 3

ARTICLE AUh 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.

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