

Recherche par N° de PA

Recherche par nom

Recherche par N° local

6379

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07205914B0001

Ref locale du dossier ADS

6379

Nom du lotissement

Le Cloteau

Code INSEE commune

72059

Commune

CHANTENAY VILLEDIEU

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

CHANAL

PRENOM BENEFICIAIRE

CHRISTIAN

CATEGORIE BENEFICIAIRE

COM

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

28/03/2014

N° DE LA DERNIERE MODIF

1

DAACT PARTIELLES

18/12/2014

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE	REPARTITION SU
PA07205914B0001	\\10.72.8.14\dossiers\DONNEES\17_	\\10.72.8.14\dossiers\DONNEES\17_lo	\\10.72.8.14\dossiers\DONNEES\17_lotis	

PA07205914B0001_ARR.pdf

PA07205914B0001_REGL.pdf

PA07205914B0001_GRAPH.pdf

PA07205914B0001_SURF.pdf

COMMENTAIRES

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

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

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

11/06/2015

DATE DE MISE A JOUR

11/06/2015



Commune de Chantenay-Villedieu



date de dépôt : 18 mai 2015

demandeur : **COMMUNE DE CHANTENAY VILLEDIEU**, représentée par Monsieur **CERBELLE REGIS**

pour : la création d'un lotissement, la modification d'implantation des constructions sur les lots 5, 6 et 7

adresse terrain : lieu-dit **LE CLOTEAU**, à Chantenay-Villedieu (72430)

ARRÊTÉ

accordant un permis d'aménager modificatif n°1
au nom de la commune de Chantenay-Villedieu

Le maire de Chantenay-Villedieu

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 18 mai 2015 par la COMMUNE DE CHANTENAY VILLEDIEU, représentée par monsieur CERBELLE REGIS , 04 PL DE LA MAIRIE, Chantenay-Villedieu (72430) ;

Vu l'objet de la demande :

- la modification d'implantation des constructions sur les lots 5, 6 et 7 ;
- sur un terrain situé lieu-dit LE CLOTEAU, à Chantenay-Villedieu (72430) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé;

Vu le permis d'aménager n° 07205914B0001 accordé le 28/03/2014 autorisant le lotissement "Le Cloteau" ;

Considérant que la demande consiste à modifier le recul des constructions des lots 5, 6 et 7, par rapport à la voie, passant de 7m à 5m ;

Considérant que le lotisseur est propriétaire de l'ensemble des lots et qu'ainsi les conditions de l'article L.442-10 du code de l'urbanisme sont remplies ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF n°1 est ACCORDE.

Article 2

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

Le 04 JUIN 2015

Le maire,

Régis CERBELLE



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 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.

Commune de Chantenay-Villedieu

6379 (E)

date de dépôt : 24 janvier 2014

demandeur : **COMMUNE DE CHANTENAY VILLEDIEU**, représentée par Monsieur **CHANAL CHRISTIAN**

pour : la création d'un lotissement de 11 lots pour habitation

adresse terrain : lieu-dit **LE CLOTEAU**, à Chantenay-Villedieu (72430)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Chantenay-Villedieu

ARRIVÉE LE
01 AVR. 2014
S.U.A / A.D.S.

Le maire de Chantenay-Villedieu,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 24 janvier 2014 par la COMMUNE DE CHANTENAY VILLEDIEU, représenté par monsieur CHANAL CHRISTIAN, PLACE DE LA MAIRIE, Chantenay-Villedieu (72430);

Vu l'objet de la demande :

- ⑩ pour la création d'un lotissement de 11 lots pour habitation ;
- ⑩ sur un terrain situé lieu-dit LE CLOTEAU, à Chantenay-Villedieu (72430) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé ;

Vu l'avis d'électricité réseau distribution de France (ERDF) du 05/02/2014, indiquant que « la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 84 kVA triphasé » ;

Vu l'avis du 30/01/2014 du gestionnaire du réseau eau potable ;

Vu l'avis du 30/01/2014 du gestionnaire du réseau assainissement ;

Vu l'engagement de la commune du 05 mars 2014 à réaliser les travaux de création du bassin de rétention des eaux pluviales au plus tard le 31 décembre 2014 ;

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

Vu l'engagement de la commune du 18 mars 2014 à réaliser les travaux de finition du lotissement au plus tard le 31 décembre 2018 ;

Vu les pièces complétées en date du 05 mars 2014 (cadre 2 du formulaire, notice PA2, plan PA4, programme PA8, plan PA8, règlement PA10) et modifiées le 27 mars 2014 (règlement PA10) et le 28 mars 2014 (plan PA09) ;

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

En application de l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, les travaux de finition du lotissement seront terminés au plus tard le 31 décembre 2018 ;

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **11 lots**.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **3300m²**. La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée conformément au tableau des surfaces joint au règlement du lotissement ;

Le 28 Mars 2014

Le maire,
Christian CHANAL



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.

PA10

Département de la Sarthe

Commune de Chantenay-Villedieu

Section AC

Lotissement "Le Cloteau"

Règlement du Lotissement

ARRIVÉE LE

27 MARS 2014

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

Cabinet Guillerminet

Géomètres-Experts associés

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

27 Mars 2014
Dossier 2939

DEPARTEMENT DE LA SARTHE
COMMUNE DE CHANTENAY-VILLEDIEU

LOTISSEMENT A USAGE D'HABITATION

« Le Cloteau »

11 parcelles

REGLEMENT

Dossier 2939
26 mars 2014

Maîtrise d'œuvre
Cabinet GUILLERMINET
Géomètres-Experts Associés
7, rue de Belle Ile 72190 COULAINES

Maîtrise d'ouvrage
Commune de Chantenay-Villedieu
Place de la Mairie
72430 CHANTENAY-VILLEDIEU

Le présent règlement édicte certaines règles qui permettront de conserver à l'opération projetée son but initial, à savoir :

- insertion dans le site, compatibilité fonctionnelle entre l'organisation interne et la structure environnante.

Il fixe les règles et servitudes d'intérêt général imposées dans l'assiette foncière du lotissement.

TITRE I – DISPOSITIONS GENERALES

DESIGNATION FONCIERE

Le présent règlement s'applique :
A la propriété cadastrée AC n°284

Située dans la Commune de CHANTENAY-VILLEDIEU

CHAMP D'APPLICATION

Ce règlement est applicable en sus et droit des tiers et des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la Commune de CHANTENAY-VILLEDIEU.

Il est opposable à quiconque détient ou occupe à quelques titres que ce soit, un terrain compris dans l'assiette foncière du projet.

Les dispositions du présent règlement ne deviendront définitives qu'après l'approbation par l'autorité administrative.

DIVISION DU TERRAIN

Le lotissement prend le nom « Le Cloteau ».
Il comprend 11 lots.

Les espaces du lotissement indiqués sur le plan se décomposent de la manière suivante :

- | | |
|---------------------------------|------------------------------|
| • Terrains privatifs | 8 467 m ² environ |
| • Voirie, Accès, Stationnements | 1 619 m ² environ |
| • Sente | 207 m ² environ |
| • Espaces Verts | 2 511 m ² environ |

Soit une superficie totale de 12 804 m² environ

NOTA :

Ces superficies sont approximatives et ne seront définitives qu'après bornage des lots.

TITRE II – MODE D'UTILISATION ET D'OCCUPATION DES SOLS

TITRE III – CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

L'ensemble de la voirie existante est porté aux documents graphiques qui délimitent l'espace collectif. Elle aura les emprises fixées dans ces documents.

Les accès aux lots figurent sur le document graphique. Ils sont figés.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Tous les lots seront desservis par les réseaux.

Eaux Pluviales :

Les eaux pluviales des lots (toitures...) seront infiltrées sur chaque parcelle par un puits d'infiltration sans trop plein d'une profondeur utile de 4m et d'un diamètre de 1,50m entouré de matériaux drainants 40/80GNT, précédé par un regard de décantation avec coude siphonné. Ces puits seront réalisés pendant les travaux de viabilisation du lotissement par la commune de Chantenay-Villedieu (en 1ère phase des travaux).

Eaux Usées :

Chaque lot devra être raccordé au réseau communal. Les regards de branchement seront implantés sur le domaine public.

Adduction d'Eau Potable :

Chaque lot devra être raccordé au réseau communal. Les citerneaux seront implantés sur le domaine privé.

Electricité :

Chaque lot devra être raccordé au réseau ERDF. Les coffrets seront implantés sur le domaine privé.

Télécommunication :

Chaque lot devra être raccordé au réseau téléphonique. Les regards seront implantés sur le domaine privé.

ARTICLE 5 – FORME ET CARACTERISTIQUE DES UNITÉS FONCIÈRES

Le lotissement comprend 11 lots définis au document graphique.

Les éventuelles adaptations de limites des lots liées à des impératifs techniques ne nécessiteront pas de modification du présent règlement.

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

Le document graphique définit les zones d'implantation des constructions.

Au moins 50% du faitage du corps principal de l'habitation doit être parallèle ou perpendiculaire à la principale voie qui dessert la construction.

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le document graphique définit les zones d'implantation des constructions.

Les abris de jardin et annexes dissociées de moins de 20m² pourront s'implanter en dehors des zones définies par le document graphique.

L'implantation des terrasses devra répondre aux mêmes exigences que l'implantation des constructions principales.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR ET CARACTERISTIQUES DES CONSTRUCTIONS

1) GENERALITE

Les garages en sous-sols sont interdits.

Les caves en sous-sols sont autorisées avec accès intérieur à l'habitation.

Les constructions seront implantées de manière à permettre l'écoulement des Eaux Usées de façon gravitaire dans le réseau mis en place dans la voirie.

Les constructions seront implantées de manière à permettre l'écoulement des Eaux Pluviales de façon gravitaire dans le puits d'infiltration réalisé par la commune de Chantenay-Villedieu sur chacun des lots.

Tout projet d'aménagement d'une construction existante ou tout projet de nouvelle construction, doit pour être accepté garantir une intégration à leur environnement par leur adaptation au sol, leur dimension, les proportions de leurs volumes, l'aspect des matériaux, le rythme des ouvertures, l'harmonie des couleurs, etc.

Les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire, ou en bois. Les annexes en métal laqué sont interdites.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite. Les maisons contemporaines et 'd'architecte' sont autorisées.

Les ossatures des vérandas doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps de bâtiment sur lequel elle est accolée.

I Façades

Toute extension d'une construction devra être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre ou en bois.

L'enduit des façades sera brossé ou légèrement gratté. Il sera en général de teinte claire excluant le blanc vif. Les couleurs vives et soutenues sont interdites.

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

L'emploi de bardage bois ou aspect bois n'est autorisé que dans les coloris pastels ou dans son aspect naturel.

La brique comme matériau exclusif de façade est interdite.

II Toitures et polychromie

Les habitations seront couvertes dans le respect du règlement du PLU de la commune de Chantenay-Villedieu.

Les toitures terrasse pourront couvrir la totalité de la surface de la toiture de chaque habitation.

Les toitures à une pente sont interdites, à l'exception des annexes accolées à la construction principale.

L'usage de l'ardoise et de la tuile, posées sur les murs de façades et les pignons est interdit.

Les matériaux interdits pour les couvertures des constructions, annexes comprises, sont :

Le Shingle,

Les tôles galvanisées

Les plaques fibrociment.

Les couvertures des annexes et des extensions devront être traitée dans des matériaux d'aspect similaires ou identiques à ceux de la construction principale, ou en verre.

Les couvertures en pente des constructions seront comprises entre 20° et 45°, celles des annexes comprises entre 15° et 45°.

2) CLOTURES

La demande d'autorisation de clôture pourra être jointe à la demande de permis de construire. Elle devra faire l'objet d'une déclaration préalable dans le cas où la demande serait faite après l'obtention de la conformité de l'habitation principale.

Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Clôtures en limite de voies nouvelles :

Elle sera constituée :

- Soit par un grillage plastifié vert de 1,20 m à 1,40m sur poteaux métalliques, doublé éventuellement d'une haie,
- Soit par un muret enduit, ou en pierres jointoyées, d'une hauteur maximum de 0,80m, pouvant être surmonté d'un grillage ou de lisses horizontales, non doublé de claustra ou de brande, l'ensemble ne devant pas dépasser une hauteur de 1,70m.

Ces clôtures seront, de préférence, doublées d'une haie de charmille ou autres végétaux, hors laurier palme, thuyas, cyprès et autres conifères de même hauteur que la clôture.

Clôtures en limites séparatives :

Elles seront constituées d'un grillage plastifié vert tendu sur piquets fer doublée, de préférence, par une haie de charmille ou autres végétaux, hors laurier palme, thuyas, cyprès et autres conifères.

La hauteur maximale de la clôture sera limitée à 1,20 mètre.

La hauteur maximale de la haie sera limitée à 1,80 mètre.

Ces haies constituées d'un mélange de plantes à fleurs sont préconisées : les haies classiques d'espèces uniques sont autorisées ; les haies de conifères (thuyas, cyprès...) sont interdites.

L'entretien et le remplacement de ces clôtures seront à la charge de l'acquéreur.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES- ACCES DES VEHICULES

Le stationnement de deux véhicules s'effectuera en dehors du domaine public.

Le positionnement des accès aux lots figure sur le document graphique et ne pourront être modifiés.

ARTICLE 14 – ESPACES LIBRES-PLANTATIONS

Afin de créer une unité paysagère, les acquéreurs des lots présenteront un projet de plantation (essence, hauteur, couleur) lors de leur demande de permis de construire.

Les essences préconisées sont :

Tout terrain recevant une construction doit être planté. Les nouvelles plantations doivent être rustiques, adaptées au climat et à la nature du sol argilo-calcaire. Les arbres de plus de 10 m à maturité, les conifères et les lauriers palmes sont proscrits.

Afin de créer une unité paysagère, les acquéreurs des lots présenteront un projet de plantation (essence, hauteur, couleur) lors de leur demande de permis de construire. Les haies limitrophes seront des haies « vives » ou « libres ».

Une haie vive est composée de 5 essences minimum d'arbustes en mélange entre feuillage caduc et persistant. Une plantation en quinconce est recommandée pour donner plus d'épaisseur à la haie.

La liste ci-dessous n'est pas exhaustive mais l'acquéreur veillera à donner à chaque plant l'espace dont il aura besoin à maturité pour assurer l'équilibre de son épanouissement.

Il sera planté un arbre pour 100m² d'espace vert.

Les essences préconisées sont (liste non exhaustive) :

ARBRES DE 5 À 10 MÈTRES CADUCS

Acer campestre,
Alnus cordata,
Cercis siliquastrum,
Koereuteria paniculata,
Lagerstromia,
Magnolia soulangiana,
Malus 'Evereste',
Malus 'Golden Ornet',
Prunus subhirtella,
Parrotia persica,
Sorbus aria

...

ARBUSTES DE PLUS DE 2 MÈTRES CADUCS

Amélanchier lamarckii,
Lérodendron trichotonum,
Colutea arborescens,
Cornus mas,
Eunymus alatus,
Eunymus europaeus,
Philadelphus coronaris,
Syringa vulgaris,
Viburnum lantana,
Viburnum plicatum

...

ARBUSTES DE 1 À 2 MÈTRES CADUCS

Callicarpa bodinieri 'Profusion',
Cornus alba,
Deutzia gracilis,
Hydrangea,
Kolkwitzia amabilis,
Lavatera,
Ribes sanguineum,
Spiraea,
Symphoricarpos albos,
Symphoricarpos chenaultii,
Viburnum carlesii,
Weigelia 'Conquête',
Weigelia 'Bristol Ruby'

...

ARBUSTES DE 1 MÈTRES

Aronia arbutifolia,
Caryopteris clandonensis,
Ceanothus,
Deutzia,
Fuchsia,
Rosa rugosa,
Salix purpurea 'Nana',
Salvia grahamii,
Spiraea nipponica 'Snowmond'
Spiraea bumalda 'Anrthony Waterer'

...

ARBUSTES DE PLUS DE 2 MÈTRES PERSISTANTS

Arbutus unedo,
Ceanothus thyrsiflorus,
Ilex aquifolium,
Osmanthus,
Prunus lusitanica,
Viburnum tinus

...

ARBUSTES DE 1 À 2 MÈTRES PERSISTANTS

Abélia,
Aucuba japonica,
Berberis darwinii,
Berberis stenophylla,
Buxus sempervirens,
Ceanothus impressus,
Ceanothus 'Burkwoodii',
Choysia ternata,
Escallonia,
Eunymus japonicus,
Ligustru vulgare,
Rosmarinus officinalis

...

ARBUSTES DE 1 MÈTRES PERSISTANTS

Ceanothus repens,
Euonymus fortunei,
Hebe,
Hypericum 'Hidcote',
Lavandula,
Senecio 'Sunchine'

...

En dehors des haies, les essences pour les arbres de haute tige et demi tige devront être de préférence des arbres fruitiers, issus du tableau ci-dessus. Les arbustes, de préférence fruitiers, seront issus du tableau ci-dessus.

La conservation et le remplacement des plantations existantes ou à planter seront exigées.

ARTICLE 16 - Répartition de la surface de plancher.

Lot n°	Surfaces Lots	Surfaces de plancher
Lot 1	860 m ² env.	300 m ²
Lot 2	938 m ² env.	300 m ²
Lot 3	771 m ² env.	300 m ²
Lot 4	822 m ² env.	300 m ²
Lot 5	849 m ² env.	300 m ²
Lot 6	620 m ² env.	300 m ²
Lot 7	768 m ² env. + 297 m ² env.	300 m ²
Lot 8	564 m ² env.	300 m ²
Lot 9	626 m ² env.	300 m ²
Lot 10	650 m ² env.	300 m ²
Lot 11	702 m ² env.	300 m ²
Total	8467m² env.	3300 m²

Coulaines, 26 mars 2014

ZONE AU1
ZONE D'URBANISATION FUTURE POUR L'HABITAT
OUVERTURE IMMEDIATE

Elle comprend des secteurs périphériques du bourg destinés à l'accueil de nouvelles habitations.

La zone devra être aménagée par opérations d'ensembles, permettant un aménagement cohérent. Les aménagements devront respecter les indications portées sur les schémas du document « Orientations d'aménagement » annexé au PLU.

La zone est ouverte immédiatement à l'urbanisation.

La zone est concernée par la présence d'un risque de mouvement de terrain lié au retrait-gonflement d'argiles. Des informations complémentaires et le contour des zones d'aléas sont consultables sur le site www.argiles.fr

La zone comprend :

- Des éléments de paysage à protéger au titre de l'art. L. 123-1-7° du code de l'urbanisme pour lesquels tous travaux ayant pour effet de les modifier ou de les supprimer doit faire l'objet d'une déclaration préalable,
- Des itinéraires de randonnée à protéger.

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

ARTICLE AU1 - 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

ARTICLE AU1 - 2 - OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Nonobstant les dispositions de l'article précédent, et sous réserve :

- que soient prises en charges les infrastructures de réseaux et de voiries internes au programme proposé,
- de ne pas compromettre le schéma d'aménagement exposé dans le document « orientations d'aménagement »,
- que le projet d'aménagement prenne en compte l'environnement initial du site et qu'il soit étudié sur la totalité du périmètre de la zone délimitée au plan de zonage,
- que la collecte et le traitement des eaux usées issues du secteur aménagé puissent être effectués dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

sont admis les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation à condition de faire partie d'une opération d'ensemble de 5 logements au moins ;
- la construction d'annexes accolées ou non aux habitations ;
- les équipements publics et les commerces de proximité, activités artisanales et services de proximité, à condition d'être intégrés dans une opération d'aménagement d'ensemble, et à condition qu'ils n'induisent pas la création de nuisances incompatibles avec la proximité d'habitations ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui ont un rapport direct avec les occupations et utilisations du sol admises dans la zone.

Il est rappelé que :

- En application de l'art. R.421-12 d° du code de l'urbanisme, toutes les clôtures sont soumises à déclaration préalable à l'intérieur des zones U et AU, en-dehors de celles habituellement nécessaires aux exploitations agricoles et à l'exploitation forestière.
- La destruction d'un élément de paysage identifié sur les plans de zonage est soumise à déclaration préalable (modalités applicables à la date d'approbation du PLU).

SECTION 2 : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU1-3 - ACCES ET VOIRIE

AU1-3 - 1 : Accès

- L'accès sollicité pour toute opération de construction ou d'aménagement (création ou modification d'accès) peut être refusé ou subordonné à l'observation de prescriptions spéciales pour des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si l'accès présente un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant cet accès. 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.
- La délivrance de l'autorisation d'accès peut également être subordonnée :
 - A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire,
 - A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées ci-dessus.
- Le nombre d'accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

AU1-3 - 2 : Voirie

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

ARTICLE AU1 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

AU1 4 - 1 : Alimentation en eau potable

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

AU1 4 - 2 : Assainissement

a) Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction qui requiert un dispositif d'assainissement.

Le déversement d'eaux usées, autres que domestiques, dans le réseau public d'assainissement doit faire l'objet d'une autorisation préalable, et peut être subordonné à la réalisation d'un prétraitement approprié.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'infiltration ou le stockage des eaux pluviales sur la parcelle. ➤

Seul l'excès de ruissellement peut être dirigé vers le réseau collecteur, après mise en œuvre de toutes les solutions susceptibles de favoriser la limitation des débits (stockage, infiltration, réutilisation pour des besoins domestiques,...). ➤

Ces dispositions ne s'appliquent pas dès lors qu'une opération d'aménagement d'ensemble est réalisée proposant des aménagements communs de gestion des eaux pluviales qui présentent de réelles qualités paysagères et environnementales. ➤

Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositions adaptées à l'opération et au terrain. ➤

AU1 4 - 3 : Electricité – Téléphone - Télécommunications

Les réseaux devront être entièrement souterrains.

Les coffrets nécessaires à leur installation devront être intégrés aux clôtures ou aux volumes bâtis. ➤

ARTICLE AU1 5 – SUPERFICIE MINIMUM DES TERRAINS

Sans objet.

ARTICLE AU1 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES

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

Dans les rues présentant un alignement bâti continu ou dominant, l'implantation des constructions principales devra respecter cet alignement existant qui prévaut. ➤

En l'absence d'alignement dominant, toute nouvelle construction doit être implantée soit à l'alignement, soit en retrait par rapport à cet alignement à l'intérieur d'une bande de 30 mètres comptée à partir de l'alignement. ➤

Le faîtage du corps principal de l'habitation doit être obligatoirement parallèle ou perpendiculaire à la principale voie qui dessert la construction. ➤

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle (non respect de l'alignement dominant ou faîtage du corps principal de la construction ni parallèle ni perpendiculaire à la voie), une implantation autre peut être admise à condition de ne pas aggraver la situation.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions annexes (serres, abris de jardin, garage,...), et les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

ARTICLE AU1 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

AU1 7 - 1

Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction peut être contiguë aux limites séparatives aboutissant à la voie.

En cas de retrait par rapport à la limite séparative, celui-ci doit être au moins égal à la moitié de la hauteur comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux de la construction et jamais inférieur à 3 mètres.

AU1 7 - 2

Au delà d'une profondeur de 20 mètres comptée à partir de l'alignement, ou de la limite qui s'y substitue, toute construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de sa hauteur, comprise entre l'égout du toit et le terrain naturel avant travaux, et jamais inférieure à 3 mètres.

Toutefois, peuvent être implantées en limite séparative :

- les constructions dont la hauteur n'excède pas 3 mètres à l'égout du toit,
- les constructions s'adossant à une construction existante située sur une parcelle voisine sans excéder la hauteur de cette construction.

Pour la réfection, la transformation et l'extension des constructions existantes ne respectant pas la règle, une implantation autre peut être admise sans diminution du recul préexistant.

Une implantation autre peut être admise pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui ne peuvent être implantées en d'autres lieux.

ARTICLE AU1 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Sans objet.

ARTICLE AU1 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne pourra excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.