

Recherche par N° de PA

PA07220207R0002

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07220207R0002

Ref locale du dossier ADS

5868

Nom du lotissement

HAUT ET CLAIR

Code INSEE commune

72202

Commune

MONHOUDOU

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI

Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENEFICIAIRE

MONHOUDOU

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

COM

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

06/04/2007

N° DE LA DERNIERE MODIF

1

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE	REPARTITION SHON
PA07220207R0002	\\D72-sig\DONNFES\17 lotissements	\\D72-sig\DONNFES\17 lotisseme	\\D72-sig\DONNFES\17 lotisseme	

PA07220207R0002_ARR.pdf

PA07220207R0002_REGL.pdf

PA07220207R0002_GRAPH.pdf

PA07220207R0002_SHON.pdf

COMMENTAIRE

commune
RNU.

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

18/06/2012

DATE DE MISE A JOUR





D. 072
16 FEV. 2012

ARRIVER Commune de Monhoudou



date de dépôt : **17 novembre 2011**
demandeur : **Commune de Monhoudou, représentée par Monsieur de Mouhoudou**

pour : **La réalisation d'un lotissement de 4 lots à usage d'habitation, la modification du règlement du lotissement.**

adresse terrain : **Rue Haut et Clair, à Monhoudou (72260)**

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif n°1
au nom de l'État

Le maire de Monhoudou

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 17 novembre 2011 par la commune de Monhoudou Michel, représentée par de Mouhoudou demeurant 10, rue de la Fabrique, Monhoudou (72260).

Vu l'objet de la demande :

- pour la modification du règlement du lotissement.
- sur un terrain situé « Rue Haut et Clair », à Monhoudou (72260).

Vu le code de l'urbanisme,

Vu l'arrêté de lotir en date du 6/04/07 autorisant le lotissement communal « Haut et Clair ».

Vu le règlement modifié reçu en mairie le 19/01/12.

Considérant que la demande consiste à modifier l'article 9 partie 1 du règlement du lotissement.

Considérant que les 2/3 au moins des propriétaires détenant plus des 3/4 de la superficie ont donné leur 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 n°1 est ACCORDE.

Le 14 février 2012

Le maire



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.

DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 30/01/2007	Complétée le	N° LT7220207R0002 (5868)
Par :	COMMUNE DE MONHOUDOU	Arrêté n° 07 - 1672 du 06 AVR. 2007
Demeurant à :	Mairie 72260 MONHOUDOU	
Représenté par :	MICHEL DE MONHOUDOU	
Pour :	Lotissement de 4 lots pour habitation	
Sur un terrain sis :	rue du Haut et Clair MONHOUDOU	

LE PREFET DE LA SARTHE
Chevalier de la Légion d'Honneur :

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 les articles L 110 et L 111.1.2. du code de l'urbanisme
Vu l'arrêté préfectoral portant délégation de signature au directeur départemental de l'équipement et à ses subordonnés,
Vu la délibération du Conseil Municipal du **31/05/2006** autorisant le Maire à signer la demande,
Vu les pièces modifiées le **28/03/2007**,
Vu l'avis favorable assorti de prescriptions du gestionnaire de la voirie départementale, en date du **03/04/2007**,
Vu l'avis favorable du service gestionnaire du réseau AEP en date du **09/03/2007**,

ARRETE

ARTICLE 1 : EST AUTORISE le lotissement communal dit " Haut et Clair ", rue du Haut et Clair ,en **4 lots** à usage d'habitation, conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Note de présentation,
- Programme de travaux modifié le 28/03/2007,
- Règlement du lotissement modifié le 28/03/2007,
- Plan de masse,
- Plan d'assainissement,
- Plan des réseaux divers,

ARTICLE 2 : Toutes les prescriptions émises par le gestionnaire de la voirie départementale, en date du **03/04/2007**, devront être appliquées.

ARTICLE 3 : 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.

ARTICLE 4 : les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis dans le programme et les plans de travaux annexés au présent arrêté 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 5 : les constructions devront respecter les dispositions du règlement national d'urbanisme. Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, et notamment au règlement du lotissement et au plan de masse.

ARTICLE 6 : Comme indiqué à l'article 12 du règlement du lotissement annexé au présent arrêté et après piquetage, la Surface Hors Oeuvre Nette (S.H.O.N.) constructible sur l'ensemble du lotissement est de **1600m²**.

ARTICLE 7 : 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 8 : 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 6-4-07
Pour le préfet et par délégation,
Le chef du service aménagement et urbanisme,


Hubert LECOINTRE

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 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*).
-

Commune de MONHOUDOU

- - - - -

LOTISSEMENT « HAUT ET CLAIR »



LOTISSEMENT COMMUNAL

RÈGLEMENT

OBJET

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général instituées dans le lotissement et de compléter les règles du règlement national d'urbanisme.

Il ne s'applique qu'aux espaces privés.

Seules les constructions à usage d'habitation sont autorisées, cependant des activités de bureaux ou de services pourront être exercées dans l'enceinte de la maison d'habitation.

OPPOSABILITÉ

Il doit être fait mention du présent règlement dans les actes de mutation ou de cession ainsi que dans les contrats de location.

Le présent règlement sera publié à la conservation des hypothèques.

Article 1 ACCES ET VOIRIE

1. Accès

Un seul accès automobile est autorisé par lot. Quand celui-ci est figuré sur le plan, il est impératif de le respecter. Les acquéreurs ne pourront accéder au bourg par la RD N° 132 et devront impérativement quitter le lotissement par la RD N° 117.

Article 2 DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Toute construction ou installation nouvelle susceptible de requérir une alimentation en eau, doit être raccordée au réseau de distribution d'eau potable conforme aux règlements en vigueur.

2. Assainissement

2.1 Eaux usées

Toutes les eaux en matières usées doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Canalisations

Il est interdit de jeter dans les canalisations et les WC quoi que ce soit qui puisse provoquer une obstruction ou un engorgement des canalisations. Il est de même interdit de projeter dans les canalisations des matières inflammables, corrosives, décapantes ou dangereuses. Les garanties du constructeur ne jouant pas dans ce cas.

2.2 Eaux pluviales

Tout aménagement réalisé sur un terrain ne doit jamais faire obstacle à l'écoulement des eaux pluviales.

Toutes les eaux pluviales doivent être évacuées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif des eaux pluviales existant.

2. Réseaux divers

(Electricité, éclairage public, télécommunications, fluides divers)

L'enterrement des lignes de conduites de distribution est obligatoire.

Article 3 CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Ne pas modifier les terrains.

Article 4 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES OU PRIVEES

Les constructions seront édifiées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement conformément au plan de masse. Les garages seront implantés obligatoirement à 6 mètres minimum de l'alignement.

Article 5 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions devront être édifiées conformément au plan de masse.

Soit en limite soit en retrait par rapport aux deux limites séparatives latérales ; dans ce cas, la distance horizontale de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche des deux limites séparatives doit être au moins égale à la moitié de la hauteur totale de la construction sans jamais être inférieure à 3 m et doit

correspondre aux règles d'implantations des constructions prévues à l'article R111-19 du code de l'urbanisme.

Les constructions annexes non contiguës à la construction principale peuvent être implantées dans la zone inconstructible en fond de parcelle derrière la maison.

Article 6 IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Une seule maison d'habitation par lot est autorisée.

a) Destination des constructions

Les constructions élevées ne peuvent être affectées qu'à l'habitation. Toutefois, l'exercice de professions libérales sera autorisé sous les conditions suivantes :

- les locaux destinés à cette activité ne devront pas couvrir plus de la moitié de la superficie habitable du logement ;
- l'activité exercée ne devra, en aucune manière, causer la moindre gêne au voisinage ni par le bruit, ni par l'odeur, ni enfin par une circulation trop active,
- les occupants exerçant une profession libérale tolérée auront la faculté d'apposer à l'entrée extérieure de leur maison une plaque ne portant d'autre indication que leur nom, titre, profession, plaque dont le périmètre en pourra excéder un mètre.

b) Affichage

Toute publicité ou affichage est interdit, sous réserve des exceptions suivantes :

- pour le ou les panneaux du lotisseur en vue de la commercialisation et de la publicité des documents administratifs,
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer ou à vendre,
- pour les panneaux dits de chantier,
- pour les panneaux ou plaques de professions libérales,
- ou assimilées, si celles-ci sont autorisées.

c) Jardin

L'aménagement de jardin potager ou de verger est autorisé en façade arrière des constructions dans la mesure où aucune gêne n'est entraînée pour le voisinage.

L'entrepôt dans le jardin de tout véhicule, remorque, canot, objet quelconque etc... sont rigoureusement interdits, étant toutefois précisé que sur l'accès garage seul, le stationnement de voiture sera autorisé.

Les fouilles sont interdites si ce n'est pour la construction elle-même et à condition de remettre le terrain en état.

Aucune modification ne pourra être apportée à l'écoulement de l'eau de ruissellement notamment lors de la construction éventuelle de terrasse, de travaux de jardinage, etc...

Article 7 EMPRISE AU SOL

Le coefficient maximal d'emprise au sol est fixé à 60 %.

Article 8 HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est fixée à 4.50 mètres à l'égout, ou bien un niveau, les combles étant aménageables.

Les sous-sols seront enterrés, le rez-de-chaussée ne faisant pas saillie de plus de 0.80 mètre par rapport au terrain naturel lorsque celui-ci est horizontal ou à faible pente. Si le terrain naturel présente une pente plus accentuée, le sous-sol sera enterré en totalité sur au moins l'un de ses côtés.

Les constructions sur sous-sol sont autorisées sous réserve que tous les écoulements des eaux de ruissellement, y compris ceux des rampes d'accès aux sous-sols, soient dirigés vers le réseau existant par pompe de relevage à la charge du propriétaire.

Article 9 ASPECT EXTERIEUR – CLOTURES

1. Généralités

Tout projet de construction devra présenter un volume, une implantation, un aspect et des enduits teinte ton pierre, permettant une bonne intégration dans l'environnement.

Est interdite :

- L'utilisation de parpaings bruts, ou de tous autres matériaux bruts alors qu'ils sont destinés à être revêtus,
- L'utilisation d'enduits bruts ou de tout autre revêtement brut, alors qu'ils sont destinés à être teintés.

Les annexes non contiguës autorisées auront une superficie inférieure à 50 m² et doivent s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux d'aspect identique ou similaire. La toiture des annexes non contiguës sera composée de tuiles de pays. Toutefois les chalets/abris de jardin sont autorisés pour une superficie inférieure à 12 m².

Les affouillements et exhaussements des sols visés à l'article R 442-2 § C du code de l'urbanisme sont admis s'ils sont indispensables pour la réalisation des types d'occupation ou d'utilisation des sols autorisés et si la topographie l'exige, ou s'ils sont liés à des travaux de construction.

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

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

2. Toitures

Les toitures des volumes principaux des habitations doivent avoir des versants dont la pente minimum est de 40° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Les toitures des volumes principaux et de leurs annexes accolés doivent être réalisées, en petite tuile plate type « Bavant », chaumière ou sablé champagne.

Les toitures terrasses peuvent être autorisés en dehors des corps principaux des bâtiments et sur les bâtiments annexes.

Au-delà d'une largeur de 4 mètres mesurée perpendiculairement au faîtage, la toiture des bâtiments annexes devra être à double pente.

3. Clôtures

Les clôtures ne sont pas obligatoires. Toutefois en cas de réalisation de celles-ci, elles devront respecter les règles suivantes.

-Sur rue :

Elles pourront être constituées sur une hauteur de 1.30 m maximum :

- d'un mur d'une hauteur maximale de 50 cm surmonté ou non d'un barreaudage et doublé d'une haie le cas échéant,

- d'un grillage fixé sur des poteaux métalliques ou bois doublé d'une haie ou non.

Si aucune clôture n'est édiflée, l'alignement devra être matérialisé par une bordure, un petit muret, un solin en béton etc...

-Sur les limites séparatives :

Elles seront formées de grillage fixé sur des poteaux métalliques de couleur verte, doublé ou non d'une haie. L'ensemble ne pouvant excéder une hauteur de 2.00m.

Dans tous les cas elles seront d'un style simple et constituées de matériaux de bonne qualité, en harmonie avec le paysage environnant. La végétation nouvelle qui peut être prévue au projet devra également s'intégrer au cadre végétal de la région.

Article 10 STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou installations devra être assuré en dehors des voies publiques. Le nombre de places doit être en rapport avec l'utilisation envisagée.

Le propriétaire de l'unité foncière ou le pétitionnaire du permis de construire devra justifier qu'il bénéficie directement de :

- deux places de stationnement par logement.

Tous les déplacements des regards et branchements seront effectués par les services concessionnaires à la demande des acquéreurs et aux frais exclusifs de ces derniers.

Article 10.1 SECHAGE DU LINGE

Il est interdit d'étendre du linge aux fenêtres, balcons ou terrasses, dans les jardins individuels entre maison et voie d'accès, ainsi que sur toutes les parties communes.

Il est toléré de le faire dans la partie de jardin non visible des voies publiques, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur des haies dans la limite des 2 mètres.

Article 11 ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les haies existantes doivent être conservées.

SECTION III POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 12 COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

La S.H.O.N. de l'opération est de 1 600 m² se répartissant suivant le tableau ci-dessous.

LOT	SUPERFICIE	S.H.O.N.
1	2 753 m ²	400 m ²
2	2 422 m ²	400 m ²
3	2 422 m ²	400 m ²
4	1 644 m ²	400 m ²
TOTAL	9 241 m²	1 600 m²

Article 13 DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

A MONHOUDOU, le 19 janvier 2012.

