

Recherche par N° de PA

LT07237506C1106

Recherche par nom

Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

LT07237506C1106

Ref locale du dossier ADS

5831

Nom du lotissement

BOSQUET

Code INSEE commune

72375

Commune

VILLAINES LA GONAI

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

SIMIL

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

STE

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

23/01/2007

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

14/04/2008

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT GRAPHIQUE	REGLEMENT	REPARTITION SHON
LT07237506C1106	\\D72-sig\DONNEES\17 lotis	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisse	\\D72-sig\DONNEES\17 lotisse	

LT07237506C1106_ARR.pdf

LT07237506C1106_GRAPH.pdf

LT07237506C1106_REGL.pdf

LT07237506C1106_SHON.pdf

COMMENTAIRE

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

13/01/2012

DATE DE MISE A JOUR



DESCRIPTION DE LA DEMANDE D'AUTORISATION		référence dossier :
Déposée le 12/10/2006	Complétée le	N° LT7237506C1106
Par :	SIMIL	
Demeurant à :	21, rue des Mardelles BP 5 72390 LE LUART	
Représenté par :	MONSIEUR LELIEVRE PASCAL	
Pour :	Lotissement de 12 lots à usage d'habitation	
Sur un terrain sis :	"La Gaillardière"	

ARRIVÉE LE

29 JAN. 2007

SAU/ADS

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 18 juillet 1996,
Vu l'avis favorable assorti de réserves du service départemental d'incendie et de secours en date du 11/12/2006,
Vu l'avis assorti d'une réserve de Véolia en date du 06/12/2006,

ARRETE

ARTICLE 1 : Est autorisé le lotissement « **Le Bosquet** », en 12 lots à usage d'habitation, sur la commune de VILLAINES LA GONAI, conformément aux documents suivants annexés au présent arrêté :

- Note de présentation (règlement du lotissement).
- Programme des travaux.
- Plan VRD.
- Plan topo – masse.

ARTICLE 2 : la surface hors oeuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 2 400m².

Conformément à l'article R.315-29-1 du code de l'urbanisme, le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une attestation mentionnant l'indication de la surface hors oeuvre nette (S.H.O.N.) constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire, en application de l'article R.421-3-5 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 3 : les constructions devront respecter les dispositions d'urbanisme de la zone NAa du plan local d'urbanisme. Outre ces dispositions, les constructions devront se conformer à toutes celles contenues dans les documents annexés au présent arrêté, **notamment le plan de topo – masse et le règlement du lotissement complété comme suit :**

- Les implantations des constructions devront respecter les zones inconstructibles indiquées sur le plan de masse.
- Les sous-sols sont interdits.
- Chaque acquéreur sera tenu de réaliser sur sa parcelle, une aire de stationnement non close (soit deux places) qui ne devra pas être inférieure à 25m² (5mx5m).

ARTICLE 4 : le programme des travaux est complété comme suit :


- afin d'assurer la défense incendie, la conduite d'alimentation en eau potable devra être raccordée coté lotissement « beauregard » avec une connexion coté « rue de la Ferté ».

ARTICLE 5 : les travaux d'équipement et de viabilité du lotissement définis dans le programme des travaux et le plan VRD 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 6 : les travaux d'équipement et de viabilité seront exécutés **dans le respect des avis susvisés** et en accord avec les services techniques et compagnies concessionnaires intéressés selon les directives que le lotisseur devra solliciter.

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 23.01.2007
Le maire - Michel ODEAU

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).

ZONE NAa

CARACTERE DE LA ZONE

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

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 1 - SONT INTERDITS -

Les constructions, installations et utilisations du sol de toute nature à l'exception de celles visées à l'article 2 et des équipements d'infrastructure.

ARTICLE NAa 2 - SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

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

* Les équipements de sports et de loisirs sous réserve que cette opération soit compatible avec un aménagement interne de la zone cohérent.

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

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

- que cette opération soit compatible :

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

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

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE NAa 3 - ACCES ET VOIRIE -

1 - ACCES

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

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

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

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

2 - VOIRIE

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

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

ARTICLE NAa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX -

1 - ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 - ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

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

b) Eaux pluviales

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

3 - ELECTRICITE - TELEPHONE - VIDEOCOMMUNICATION

Dans toutes les opérations d'aménagement :

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

ARTICLE NAa 5 - SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

Sans objet

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

Toute construction peut être implantée à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue.

En cas de recul par rapport à l'alignement ou à la limite d'emprise qui s'y substitue, celui-ci doit être au moins égal à 5 m sauf si la disposition du bâti ancien ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

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

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), 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 NAa 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES -

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

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

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

Toutefois, une construction peut être implantée en limite séparative :

- si la construction n'excède pas 3,50 m de hauteur à l'égout du toit et 20 m² de superficie
- ou si elle s'adosse à une construction existante sans excéder de plus de 1 m la hauteur de cette construction.

Lorsqu'il y a une haie existante, les constructions annexes peuvent se mettre soit en limite séparative, soit à au moins 1 m de la limite séparative, à condition que leur superficie n'excède pas 20 m² et que leur hauteur hors tout n'excède pas 3,50 m.

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

Pour l'extension des constructions existantes (à la date de publication du P.O.S.), 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 NAa 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE -

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

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

ARTICLE NAa 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL -

Sans objet.

ARTICLE NAa 10 - HAUTEUR MAXIMALE -

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

Toutefois, la hauteur des constructions pourra atteindre 6 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel en cas d'implantation sur un terrain pentu ou chaque fois que des impératifs techniques ou architecturaux l'exigeront.

ARTICLE NAa 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS -

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol,
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

Les constructions doivent respecter au maximum les grands principes de l'architecture rurale traditionnelle

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

Toute architecture typique étrangère à la région est interdite.

La couverture des constructions à usage d'habitation devra être exécutée en ardoise, en tuile de teinte nuancée, en tuile de teinte nuancée ou en matériau similaire par sa taille, son aspect et sa teinte.

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

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

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

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

ARTICLE NAa 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT -

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

Il doit être réalisé :

2 places de stationnement par logement.

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

1 place de stationnement par tranche de 3 emplois.

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

Ces dispositions sont complémentaires.

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

ARTICLE NAa 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS -

Tout arbre de haute tige abattu doit être remplacé.

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

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

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

Pour les groupes d'habitations et les lotissements de 5 logements et plus, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement avec un minimum de 500 m² d'un seul tenant.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

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

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

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

0,35 pour toutes les autres constructions.

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

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

Sans objet