

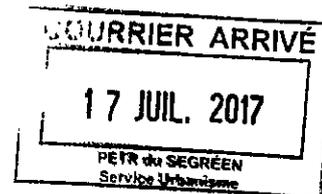
MAIRIE
de Val d'Erdre-Auxence

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 15/06/2017

N° PA 049 183 17 N0001

Par :	Monsieur COLLET PHILIPPE
Demeurant à :	31 RUE DE L'HIPPODROME Le Louroux Béconnais 49370 VAL D ERDRE AUXENCE
Sur un terrain sis à :	Avenue des Fresnes 49370 Val d'Erdre-Auxence N 1793 => N 1979, N 1980, N 1981
Nature des Travaux :	<i>création de deux terrains à bâtir</i>



Destinations : lotissement de 2 lots

Le Maire de la Ville de Val d'Erdre-Auxence

VU la demande de permis d'aménager susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2008, modification 1 du 4 novembre 2010, révision simplifiée 1 du 23 novembre 2010, modification 2 du 21 janvier 2013 (Le Louroux Béconnais),
VU la zone de sismicité 2, de niveau d'aléa faible,

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2

Les coûts liés aux réseaux seront à la charge du demandeur.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 600 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :
Conformément au tableau joint à la demande de PA.

Article 4

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :
-soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;
-soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Dans ce dernier cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous, sa responsabilité, l'achèvement des équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Article 5

La présente décision constitue une autorisation uniquement au titre du code de l'urbanisme. Il est donc conseillé au demandeur si nécessaire d'attendre une décision au titres d'autres réglementations, celles concernant notamment la loi sur l'eau avant de débiter des travaux.

La présente décision constitue une autorisation uniquement au titre du code de l'urbanisme. La voirie doit être réalisée conformément au décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Val d'Erdre-Auxence, le 23 JUIN 2017
Le Maire,



Pour le Maire,
L'Adjoint(e),
J. Pierre BRU,

Notifié au demandeur le : 27/06/2017

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 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.

PA1

Département : MAINE ET LOIRE

Commune : LE LOUROUX BECONNAIS

Propriété COLLET

PERMIS D'AMENAGER

Plan de situation



Maitre d'Oeuvre VRD

Vincent GUIHAIRE

Géomètre-Expert D.P.L.G.

8, Place de la Loge - Segré

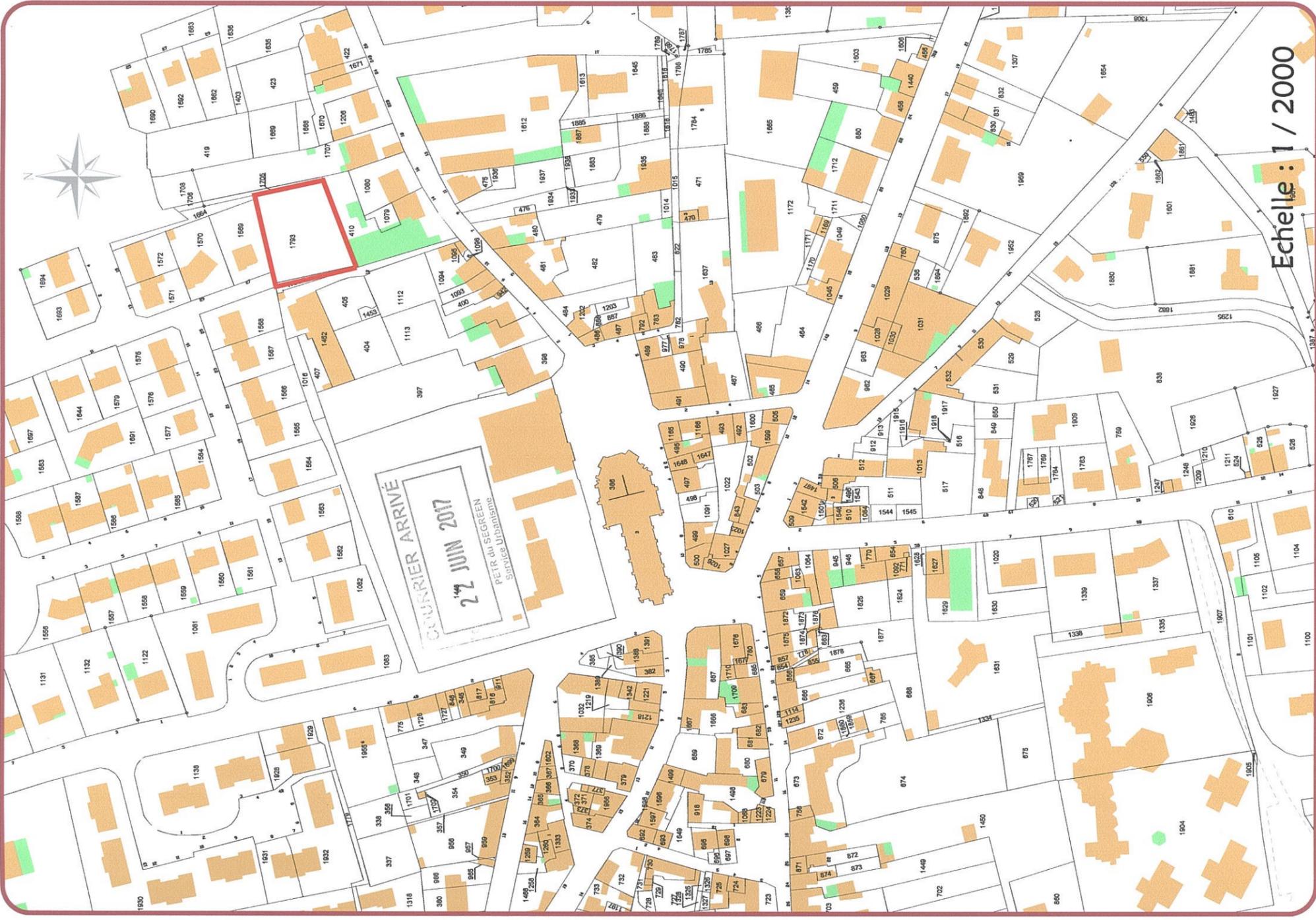
49500 SEGRE EN ANJOU BLEU

Té: 02.41.92.22.22

e-mail : geometre@guihaire.fr

GEOMETRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER QUANTITE

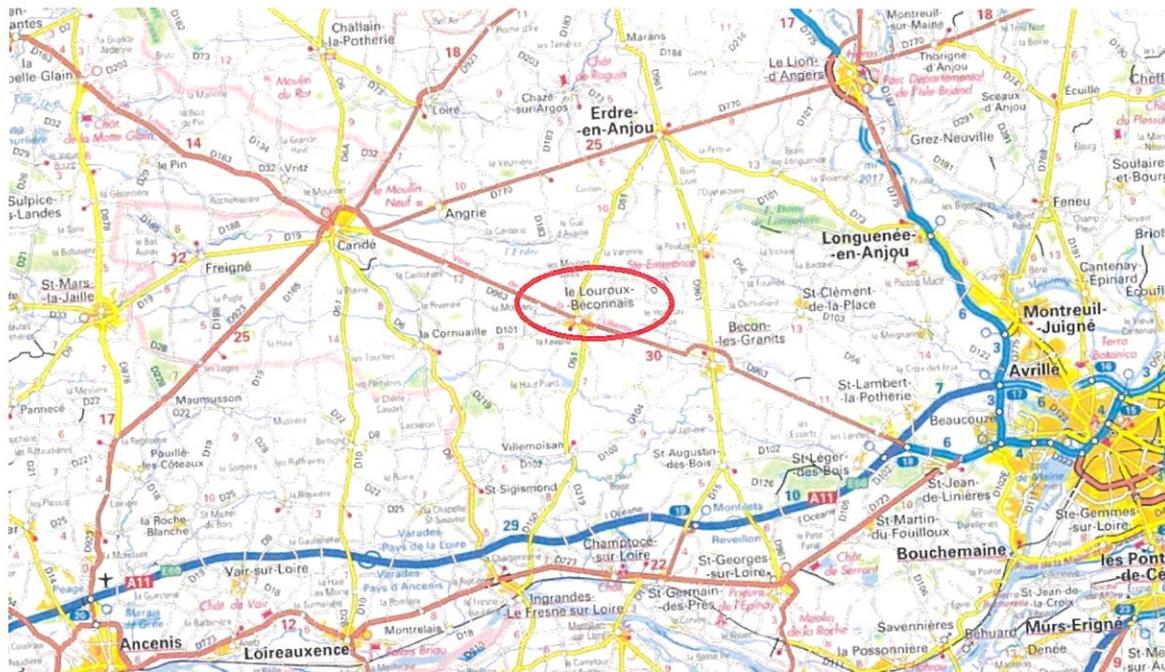


Echelle : 1 / 2000

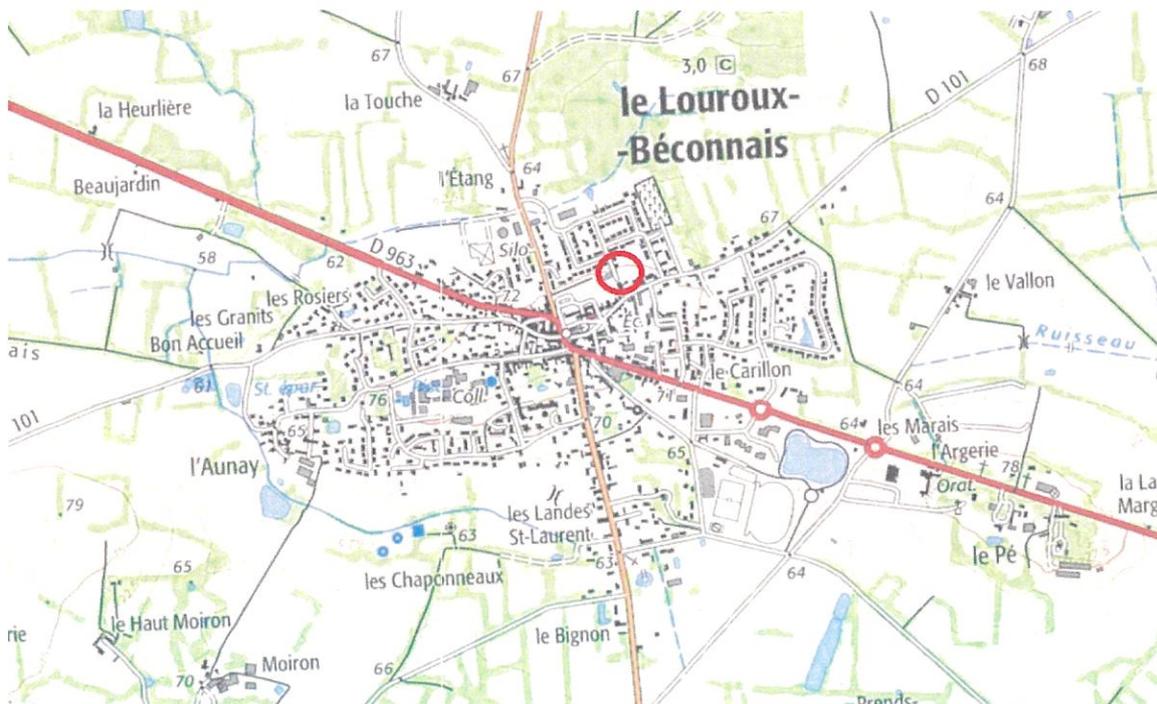
M. COLLET Philippe propriétaire avenue des Fresnes en Zone UB du P.L.U. de la commune du Val d'Erdre Auxence (Le Louroux Béconnais), a pour projet de créer deux lots dans le cadre d'une opération d'aménagement.

Situation géographique

La Commune du Louroux Béconnais se situe entre Angers (à 27km) et Candé (à 12km). Elle se trouve sur de l'axe routier Angers-Chateaubriant (RD 963). Elle est desservie par un réseau de transports en commun vers Angers.



Le projet se situe au cœur de l'agglomération, à environ 500m du centre-bourg (mairie). Il se trouve à l'extrémité de l'avenue des Fresnes, à proximité du lotissement des Fresnes et à environ 600m de la route départementale n°963.



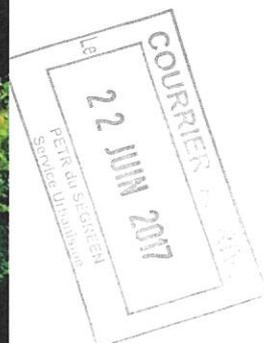
Le projet ne se trouve pas dans un site classé ou secteur sauvegardé ni à proximité d'un monument historique.

Les règles d'urbanisme applicables sont celles du plan local d'urbanisme de la Commune (P.L.U.). Il n'est pas prévu de règlement spécifique au lotissement. Il n'est également pas prévu de « cahier des charges ». Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles d'urbanisme en vigueur dans la commune.

Etat initial du terrain et de ses abords

Le terrain est actuellement à l'état de prairie et ne présente pas de contraintes particulières. Il est bordé :

- *au Nord*, par une propriété bâtie.
- *à l'Ouest*, par un bâtiment appartenant au Cercle de la Concorde, association de Boule de Fort.
- *au Sud*, par une propriété bâtie.
- *à l'Est*, par le terrain d'agrément de la propriété voisine.



L'emprise de l'opération d'aménagement ne faisant que 1298m², ne rentre pas en procédure au titre de la rubrique 2.1.5.0 de la Loi sur l'eau.

Photo aérienne



Composition et organisation du projet

Le lotissement est composé de **2 lots**.

Les superficies projetées des lots sont de 600 et 667 m². La superficie moyenne est de **634 m²**.

La superficie du projet est de	1 298 m²
La superficie des espaces communs est d'environ	31 m²
La superficie totale des lots est de	1 267 m²

Aménagement des accès au projet

Le projet est constitué d'une seule **voie existante mixte** (automobiliste et piéton) en impasse. Elle a les caractéristiques suffisantes pour un trafic de véhicules légers et ponctuellement de véhicules lourds (déménagements, pompiers,..). Elle dessert tous les lots et offre une tranquillité aux riverains liée à un faible trafic.

La voie sera vendue en propriété indivise aux propriétaires des 2 lots, comme le permet l'article R 442-8 du code de l'urbanisme, il ne sera pas créé d'association syndicale libre.

Traitement des limites du projet

Au Sud, un terrain est en partie bordé par un bâtiment situé en limite de propriété, il sera laissé libre choix aux acquéreurs dans le traitement de cette limite.

A l'Ouest, la limite est marquée par une haie de Lauriers appartenant au riverain, il sera laissé libre choix aux acquéreurs dans le traitement de cette limite.

Au Nord, une clôture grillagée est existante, il sera laissé libre choix aux acquéreurs dans le traitement de leurs limites.

A l'Est, il sera laissé libre choix aux acquéreurs dans le traitement de la limite.

Aménagement des équipements à usage collectif

La ramassage des ordures ménagères se fera au bout de l'impasse, sur l'avenue des Fresnes. Les poubelles ne devront pas être laissées plus d'une journée sur le lieu de collecte. Le tri sélectif se fera sur des points d'apport volontaire dans le bourg.

Tous les lots sont raccordés aux réseaux basse-tension, téléphone et eau potable depuis l'avenue des Fresnes.

Les eaux usées et pluviales de chaque pavillon seront collectées par un réseau existant de type séparatif gravitaire.

La protection incendie est assurée par un poteau existant situé au 11 rue des Fresnes. Ce poteau est situé à 85 mètres de l'entrée des deux parcelles et donc à une distance suffisante pour la protection incendie des 2 lots du projet (moins de 200m).

PA4

Département : MAINE ET LOIRE

Commune : LE LOUROUX BECONNAIS

Propriété COLLET

PERMIS D'AMENAGER

Plan de composition



Echelle : 1/500



Maitre d'Oeuvre VRD

Vincent GUIHAIRE

Géomètre-Expert D.P.L.G.

8, Place de la Loge - Segré

49500 SEGRE EN ANJOU BLEU

Téle : 02.41.92.22.22

e-mail : geometre@guihaire.fr



GÉOMÈTRE-EXPERT

CONSEILLER VALORISER GARANTIR



LEGENDE :



Périmètre du lotissement



N 1569

N 1664

limite bornée dans le cadre du lotissement "Les Petits Fresnes"

C
S = 31 m²

B
S = 600 m²

A
S = 667 m²

N 1705-1707

N 410

Avenue des Fresnes

Rattachements :
- Planimétrie : RGF93 (CC47)
- Altimétrie : NGF-IGN 69

Echelle : 1 / 250

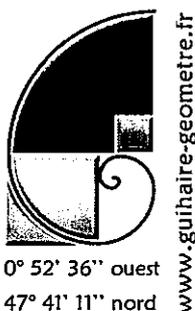
Cabinet Vincent GUIHAIRE

GÉOMÈTRE - EXPERT D.P.L.G.

successeur de D. DOUET à Segré
successeur de H. DELALANDE à Candé

8 place de la Loge
49500 Segré

tél : 02 41 92 22 22
geometre@guihaire.fr



■ FONCIER
bornage, division, copropriété, volumétrie

■ TOPOGRAPHIE
levé, nivellement, implantation, récolement

■ URBANISME OPERATIONNEL
lotissement (P.A.), terrain à bâtir (D.P.), C.U.

■ MAITRISE D'ŒUVRE VRD
aménagement divers, voirie, assainissement



ATTESTATION de Surface de Plancher Maximale

Je soussigné Vincent GUIHAIRE, Géomètre-Expert, 8 place de la Loge à Segré En Anjou Bleu, atteste que la surface de plancher maximale envisagée pour les terrains situés avenue des Frênes au Val d'Erdre Auxence (Le Louroux Béconnais), cadastré N 1979, N 1980 et N 1981 (issu de la parcelle N 1793), est égale à 600 m² conformément au tableau ci-dessous et à la demande de permis d'aménager.

Référence cadastrale	Superficie en m ²	Surface de Plancher Maximale autorisée en m ²
N 1979	667	300
N 1980	600	300
N 1981	31	
Ensemble du Lotissement	1298	600

Fait à Segré, le 9 juin 2017


Vincent GUIHAIRE
Géomètre-Expert D.P.L.G.
8, place de la Loge - 49500 SEGRÉ
Tél. 02 41 92 22 22

Demande déposée le 31/07/2018 et complétée le 28/08/2018	
Par :	FONCIER AMENAGEMENT
Demeurant à :	51 A Chemin de la Brosse 49130 LES PONTS DE CE
Sur un terrain sis à :	LES FRESRIES 49370 Val d'Erdre-Auxence
Parcelles :	N 1745, N 1752, N 1753, N 1755, N 1758, N 1992, N 1994, N 1996, N 2000, N 2002, N 319
Nature des Travaux :	<i>Viabilisation de 21 parcelles en accession à la propriété</i>

N° PA 049 183 18 N0001

Le Maire de la Ville de Val d'Erdre-Auxence,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2008, modification n°1 du 4 novembre 2010, révision simplifiée n°1 du 23 novembre 2010, modification n°2 du 21 janvier 2013, modification n°3 du 11 juillet 2017 et modification simplifiée n°2 du 30 janvier 2018 (Le Louroux Béconnais),
VU l'aléa faible de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (<http://www.argiles.fr>),
VU la zone de sismicité 2, de niveau d'aléa faible,
VU le potentiel radon de catégorie 3 sur la Commune,
VU le dossier loi sur l'eau réceptionné par la préfecture le 27/07/2018 et par la police de l'eau le 06/08/2018,
VU l'absence de demande de différé de travaux de finition au regard de la convention de rétrocession des espaces communs à la commune de Val d'Erdre-Auxence en date du 30/07/2018,

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 21.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 5250 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante :
Conformément au règlement écrit (PA-10A) à savoir 250 m² par lot.

Article 3

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

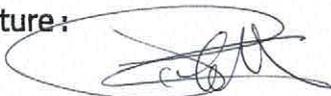
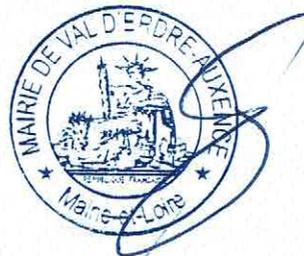
Dans ce dernier cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous, sa responsabilité, l'achèvement des équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Val d'Erdre-Auxence, le 06 septembre 2018

Le Maire,

Michel BOURCIER

Signature :

Notifié au demandeur le : 10/09/2018

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 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.



PA

PERMIS D'AMENAGER

15/05/2019
-26/07/2019
PA - 18-02 - FLB



OPÉRATION /
AD /

LOTISSEMENT "LES FRESRIES 1"

VOIE DES FRESRIES - VAL D'ERDRE-AUXENCE
COMMUNE DELEGUEE DU LOUROUX BEGONNAIS

MAITRISE D'OUVRAGE /
AD /
TEL /

FONCIER AMENAGEMENT
51 A CHEMIN DE LA BROSSE - 49300 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47



MAITRISE D'OEUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
15 BIS RUE DE LA ROE - 49100 ANGERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM



MAITRISE D'OEUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

CABINET VINCENT GUIHAIRE - GEOMETRE EXPERT
8 PLACE DE LA LOGE 49500 SEGRÉ EN ANJOU BLEU
02 41 92 22 22
GEOMETRE@GUIHAIRE.FR



PLAN N° INDICE

ÉCHELLE

PA-9 MOD-1

DOCUMENT GRAPHIQUE

1 / 750

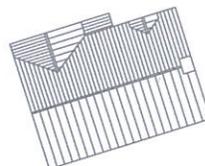
PERIMETRE DE L'OPERATION



PERIMETRE DES LOTS



EXEMPLE D'IMPLANTATION
DES CONSTRUCTIONS



ACCÈS OBLIGATOIRE AU LOT AVEC
STATIONNEMENT PRIVATIF NON CLOS



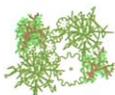
EV PUBLICS



NOUE DE RETENTION



PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF
BANDE DE 5.00M
À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT À TITRE INDICATIF



ARBRES ESPACE PRIVATIF
À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT À TITRE INDICATIF



PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF
AU DROIT DES CLÔTURES
À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT À TITRE INDICATIF





15 / 05 / 2019
-26 / 07 / 2018-
PA - 18-02 - FLB



PERMIS D'AMENAGER

OPÉRATION /
AD /

LOTISSEMENT "LES FRESRIES 1"

VOIE DES FRESRIES - VAL D'ERDRE-AUXENCE
COMMUNE DELEGUEE DU LOUROUX BECONNAIS

MAITRISE D'OUVRAGE /
AD /
TEL /
MAIL /

FONCIER AMENAGEMENT
51 A CHEMIN DE LA BROUSSE - 49300 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47



MAITRISE D'ŒUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
15 BIS RUE DE LA ROE - 49100 ANGERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM



MAITRISE D'ŒUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

CABINET VINCENT GUIHAIRE - GEOMETRE EXPERT
8 PLACE DE LA LOGE 49500 SEGRÉ EN ANJOU BLEU
02 41 92 22 22
GEOMETRE@GUIHAIRE.FR



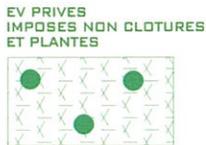
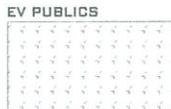
PLAN N° INDICE

ÉCHELLE

PA-10 B MOD-1

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1 / 750



COU
LE 25
PETR d
Service

PHASE 1



NOIE DE RETENTION 4000-3
TALUS 7/1 ET 1/1

TRANSFORMATEUR

CLOTURES FOND DE PARCELLES 9 A 16
A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

NOIE DE RETENTION 1000-3
TALUS 7/1 ET 1/1

CLOTURES FOND DE PARCELLES
A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

ALIMENT

SERVITUDE DE PASSAGE
Eaux Pluviales
CONSTRUCTION ET
PLANTATION INTERIEURES





15 / 05 / 2019
-26 / 07 / 2018-
PA - 18-02 - FLB



PERMIS D'AMENAGER

OPÉRATION /
AD /

LOTISSEMENT "LES FRESRIES 1"

VOIE DES FRESRIES - VAL D'ERDRE-AUXENCE
COMMUNE DELEGUEE DU LOUROUX BECONNAIS

MAITRISE D'OUVRAGE /
AD /
TEL /
MAIL /

FONCIER AMENAGEMENT
51 A CHEMIN DE LA BROUSSE - 49300 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47



MAITRISE D'OEUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
15 BIS RUE DE LA ROE - 49100 ANGERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM



MAITRISE D'OEUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

CABINET VINCENT GUIHAIRE - GEOMETRE EXPERT
8 PLACE DE LA LOGE 49500 SEGRÉ EN ANJOU BLEU
02 41 92 22 22
GEOMETRE@GUIHAIRE.FR



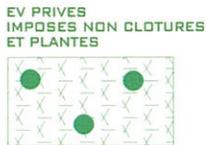
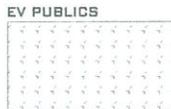
PLAN N° INDICE

ÉCHELLE

PA-10 B MOD-1

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1 / 750



COU
LE 25
PETR d
Service

PHASE 1

SERVITUDE DE PASSAGE
Eaux Pluviales
CONSTRUCTION ET
PLANTATION INTERIEURES

LOT 15
439 M²

LOT 16
403 M²

LOT 14
472 M²

LOT 13
440 M²

LOT 12
440 M²

LOT 17
408 M²

LOT 18
408 M²

LOT 19
421 M²

LOT 20
461 M²

LOT 21
450 M²

LOT 9
434 M²

LOT 10
440 M²

LOT 11
440 M²

LOT 4
455 M²

LOT 5
442 M²

LOT 6
435 M²

LOT 7
443 M²

LOT 8
441 M²

LOT 1
600 M²

LOT 3
529 M²

NOIE DE RETENTION 4000-3
TALUS 7/1 ET 1/1

TRANSFORMATEUR

CLOTURES FOND DE PARCELLES 9 A 16
A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

Voie des
Presstries

NOIE DE RETENTION 1000-3
TALUS 7/1 ET 1/1

CLOTURES FOND DE PARCELLES
A LA CHARGE DE L'AMENAGEUR

NOIE DE
RETENTION
100 M²
(TALUS 7/1 ET 1/1)



61.50

62.00

62.50

63.00

63.50



Pièces complémentaires
le 28.08.2018

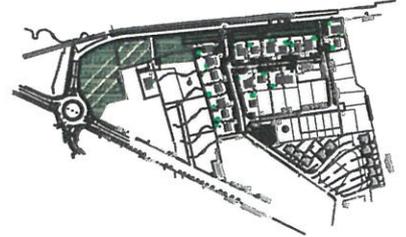


PA

PERMIS D'AMENAGER

26 / 07 / 2018

PA - 18-02 - FLB



OPÉRATION /
AD /

LOTISSEMENT "LES FRESRIES 1"

VOIE DES FRESRIES - VAL D'ERDRE-AUXENCE
COMMUNE DELEGUEE DU LOUROUX BECONNAIS

MAITRISE D'OUVRAGE /
AD /
TEL /

FONCIER AMENAGEMENT
51 A CHEMIN DE LA BROBBE - 49300 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47



MAITRISE D'OEUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
15 BIS RUE DE LA ROE - 49100 ANGERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM



MAITRISE D'OEUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

CABINET VINCENT GUIHAIRE - GEOMETRE EXPERT
8 PLACE DE LA LOGE 49500 BEGRÉ EN ANJOU BLEU
02 41 92 22 22
GEOMETRE@GUIHAIRE.FR



PLAN N° INDICE

PA-10A

RÈGLEMENT ÉCRIT

pièce du PA d'origine
(initial)



PREAMBULE



Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.441.3 et suivants, et R.442.3 et suivants du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « **Les Fresries 1** » se situe sur la commune nouvelle de **Val d'Erdre-Auxence créée le 15 décembre 2016, commune déléguée du Louroux-Béconnais**, située à 28 kilomètres à l'Est de la ville d'Angers, chef lieu du département de Maine et Loire (49)
En 2014, la commune déléguée du Louroux-Béconnais comptait **3 082 habitants** pour un territoire de **65.7 km², soit une densité de 47 hab / km². Composée aussi des communes déléguées de La Cornuaille et Villemoisan**, la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence compte désormais 4818 habitants au premier janvier 2015 (source INSEE)

Le site objet du présent permis d'aménager se situe au Nord de la commune, le long de la **voie des Fresries**.

Il sera desservi par une voie interne principale Nord Sud depuis la voie des Fresries. Cette voie de 5m rejoindra la rue Claude Debussy vers l'avenue de la Liberté.

Une voie annexe en sens unique desservira les autres lots.

Un cheminement piétonnier longera la rue des Fresries et un second fera la jonction avec le square Maurice RAVEL vers le bourg.

ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:

Le projet est situé en zone Ub du plan local d'urbanisme.

La zone Ub est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat. Elle participe ainsi à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg.

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du futur lotissement « **Les Fresries 1** » sont référencées **section N n°319, 1745, 1752, 1753, 1755, 1758, 1992, 1994, 1996, 1998, 2000, 2002.**

Ces parcelles représentent une surface graphique de **20 052 m²**.

La surface graphique correspond à la superficie de l'opération prises sur les limites apparentes à partir du relevé topographique réalisé par le bureau d'études Guihaire.

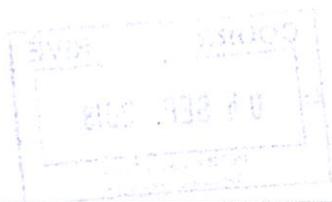
Un règlement spécifique complétant les articles du Plan Local d'Urbanisme précise de façons plus contraignantes certaines règles du Plan Local d'Urbanisme, en particulier pour la définition de la zone constructible, de l'aspect extérieur des constructions, du traitement des clôtures et des aménagements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

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur, notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

En complément, un cahier des charges s'imposera aux colotis.



REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction est interdite à l'exception des clôtures et des murets techniques

ARTICLE UB 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 3 – Accès et voirie

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Accès / Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par la voie interne du lotissement, la voirie aménagée servant d'accès aux constructions pour l'ensemble des lots.

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique

Dans tous les cas, les accès aux lots auront une largeur finie de **5.00 mètres** en façade, et une profondeur de **5.00 mètres**, correspondant à deux places de stationnement.

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

ARTICLE UB 4 – Dessertes par les réseaux

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 5 – Caractéristique des terrains constructibles

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des **lots 1 à 21** est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.

Le regroupement de 2 lots est interdit.



ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin, ...) défini au règlement graphique.

Le règlement graphique impose pour tous les lots un recul de la construction par rapport à la voirie interne d'au moins **5.00 mètres** afin de permettre le stationnement de deux voitures sur la parcelle

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques.

Pour chaque lot, les orientations des façades principales (axe de la ligne de façade principale) sont fixées au règlement graphique et devront être respectées.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

En raison d'une **servitude de passage** des eaux pluviales en fond de parcelle des **lots 15 et 16**, une bande de retrait de 3.00m est imposée, aucune construction n'y est autorisée..

Les accroches, zones d'accroches et les implantations obligatoires en limites séparatives définies au règlement graphique devront être respectées.

ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

Non réglementé



ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions à usage d'habitation

Les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs végétalisés sont autorisés. Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente

Les annexes

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol) pourront être en bois.

Les clôtures

Les clôtures entre deux parcelles seront doublées de plantations en quinconce d'essences locales diversifiées et mélangées, à caractère champêtre ou florale.

Se référer au règlement graphique.

ARTICLE UB 12 – Stationnement

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'espace dédié à l'accès aux lots représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

ARTICLE UE 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les clôtures entre parcelles seront agrémentées de plantations d'essences locales diversifiées et mélangées, implantées en quinconce de part et d'autre de la clôture tel qu'indiqué sur le règlement graphique.

Dans la bande des 5.00 mètres le long des voies internes, l'espace laissé libre à côté des stationnements extérieurs sera obligatoirement à végétaliser suivant les recommandations de la pièce graphique « Principe Aménagement Paysager », jointe au présent règlement.

En raison d'une **servitude de passage** des eaux pluviales en fond de parcelle des **lots 15 et 16**, une bande de retrait de 3.00m est imposée, aucune plantation n'y est autorisée.

Une taille appropriée de l'ensemble des végétaux de chaque parcelle conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers. En cas de suppression, les propriétaires devront le remplacer.

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de planchers globale du lotissement est fixée à **5 250 m²** et sera répartie entre les lots comme suit : 250 m² de surface de plancher maximal pour chaque lot (soit 21 lots x 250 m² = 5250 m²)





POUR LES LOTS 9, 20,
21 ET 14
EN LIMITE LATÉRALE DE PROPRIÉTÉ:
HAIE DENSE À LA CHARGE DES
ACQUÉREURS

COURRIER ARRIVÉ
Le 04 SEP. 2018
PETR. du SGR-REEN
Service Urbanisme

FOND DE PARCELLE DES LOTS 2, 9, 10, 11, 12, 13 ET 14
LIMITE ESPACE PRIVÉ ET NOUVEAU DE RÉTENTION: CLÔTURE À LA CHARGE DE L'AMÉNAGEUR
PLANTATIONS À LA CHARGE DES ACQUÉREURS, SILHOUETTES 5, 6, 7 ET 8

COURRIER ARRIVÉ
Le 04 SEP. 2018
PETR. du SGR-REEN
Service Urbanisme

PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF
BANDE DES 5.00 MÈTRES
SILHOUETTES 1, 2, 3 ET 4

CLÔTURE AVEC PLANTATIONS EN QUINCONCE À LA CHARGE DES ACQUÉREURS
SILHOUETTES 5, 6, 7 ET 8

SILHOUETTES

- ① Tapissante
- ② Coussin
- ③ Rosette, touffe de rosettes, ou
feuilles groupées sur la souche
- ④ Touffe étalée
- ⑤ Touffe buissonnante, parfois grimpanche
- ⑥ Touffe arrondie, globuleuse, s'élargit
s'il s'agit de plantes rhizomateuses
- ⑦ Touffe dressée, élancée
- ⑧ Touffe hérissée

PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF
BANDE DE 5.00M
À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT A TITRE INDICATIF



ARBRES ESPACE PRIVATIF
À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT A TITRE INDICATIF



PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF
AU DROIT DES CLÔTURES
À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT A TITRE INDICATIF



rdb
architectes

PA
PLAN N° / PA - 10A
PRINCIPE AMÉNAGEMENT
PAYSAGER /

ÉCHELLE /
SANS
DATE /
26 JUILLET 2018

DOSSIER / PA 1802 PLB



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa

N° 13408*04

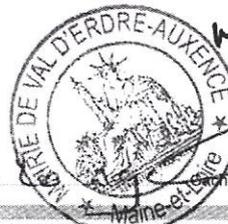
Vous devez utiliser ce formulaire si :

- Vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- Vous déclarez que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie

Le Maire,
Michel Bourcier



le 08/11

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire ⇒ N° _____

Permis d'aménager ⇒ N° P A 0 4 9 1 8 3 1 8 N 0 0 0 1

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : 3 0 0 4 2 0 2 2

Déclaration préalable ⇒ N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

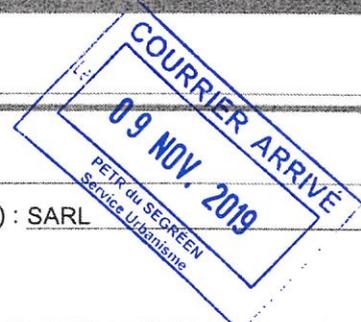
Vous êtes une personne morale

Dénomination : FONCIER AMENAGEMENT Raison sociale : _____

N° SIRET : 4 8 4 6 9 1 2 9 0 0 0 0 2 3 Type de société (SA, SCI,...) : SARL

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : GOURDON Prénom : ERIC



3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____ indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____ @ _____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 3 0 1 0 2 0 1 9

Changement de destination effectué le : _____

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Travaux de viabilisation

Surface créée (en m²) : _____

Nombre de logements terminés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

 Logement Locatif Social : _____ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : _____ Prêt à taux zéro : _____ Autres financements : _____J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹À Les Ponts de Ce
Le : 30 FONCIER AMÉNAGEMENTSignature du (ou des) déclarant(s)
51A Chemin de la Brosse

49130 LES PONTS DE CE

Siret 484 691 290 000, :

À _____
Le : _____Signature de l'architecte (ou de l'agréé
en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

 AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ; AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ; AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ; AT.4 - L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).



Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.



BANQUE POPULAIRE
GRAND OUEST PROMOTION IMMOBILIERE



ATTESTATION

Relative à la délivrance de la GARANTIE D'ACHEVEMENT des travaux de finitions des VRD
(Article R 442-13b et R442-14b du Code de L'Urbanisme)

La soussignée, Madame Florence LE BORGNE, Responsable Gestion Administrative Promotion Immobilière de la Banque Populaire Grand Ouest,

Agissant es-qualité au nom et pour le compte de la Banque Populaire Grand Ouest, Société Anonyme Coopérative de Banque Populaire à capital variable, régie par les Articles L512-2 et suivants du Code Monétaire et Financier et l'ensemble des textes relatifs aux Banques Populaires et aux Etablissements de Crédit dont le siège social est situé 15 Boulevard de la Boutière CS 26858 35768 – SAINT GREGOIRE CEDEX, immatriculée au Registre du Commerce et des Sociétés de RENNES sous le numéro 857 500 227

Dûment habilitée à l'effet des présentes en vertu des pouvoirs délivrés par Monsieur Maurice BOURRIGAUD, Directeur Général, agissant es qualité, par acte sous seing privé du 7 décembre 2017.

En vue de permettre à la SARL FONCIER AMENAGEMENT représentée par Monsieur Éric GOURDON et Monsieur Anthony DROUIN sise 51 A chemin de la Brosse 49 130 LES PONT DE CE, ci-après dénommée le « vendeur » de réunir les conditions requises par l'Article R442-13 et suivants du Code de l'urbanisme, de procéder à la vente des 21 lots à usage d'habitation du lotissement dénommé « Les Fresnes I -Val d'Erdre » réalisé par elle-même en la commune du Val d'Erdre Auxence (49) (Louroux Beconnais), cadastrés section N - n° 1745, 1752,1753, 1755, 1758 , 1992, 1994 , 1996, 1998,2000, 2002 et 319 suivant le permis d'aménager n° PA 049 183 18 N0001 délivré par la Mairie de Val d'Erdre-Auxence en date du 06/09/2018 .

Déclare constituer la Banque Populaire Grand Ouest, caution solidaire du vendeur envers les acquéreurs en garantie du paiement des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de finition des V.R.D dudit lotissement susvisé.

Conformément à la convention de garantie d'achèvement signé entre la Banque Populaire Grand Ouest et le vendeur suivant acte authentique reçu en l'Etude de Me Jean-Christophe BOUWYN le 14/05/2019.

Le présent cautionnement deviendra caduc à l'achèvement des travaux qui sera constaté par deux documents :
- du récépissé de l'envoi de la déclaration adressée à la mairie de la commune attestant l'achèvement et la conformité des travaux conformément aux articles R442-13 et suivants du Code de l'urbanisme et ce, au plus tard à la date d'achèvement des travaux fixée dans l'arrêté de lotir.
- de l'attestation de non contestation par l'autorité compétente, à l'issue d'un délai de trois mois suivant cette déclaration. (Ce délai étant porté à cinq mois lorsqu'un récolement des travaux est obligatoire en application de l'article R442-13 et suivants du Code de l'urbanisme.)

Le lotisseur s'engage à remettre à la Banque Populaire Grand Ouest ces documents dans les plus brefs délais.

A Saint-Herblain, le 29/10/2019
LA BANQUE POPULAIRE GRAND OUEST

"Bon pour cautionnement"

BANQUE POPULAIRE
GRAND OUEST
15 Boulevard de la Boutière
CS 26858 35768
44910 SAINT GREGOIRE CEDEX 9

Demande déposée le 14/01/2020 et complétée le 11/02/2020

N° PA 049 183 20 N0001

Par : SARL FONCIER AMENAGEMENT
Représentée par Monsieur GOURDON Eric

Demeurant à : 51a Chemin de la Brosse
49130 LES PONTS-DE-CE

Sur un terrain sis à : Rue Hector Berlioz
Le Louroux-Béconnais
49370 VAL-D'ERDRE-AUXENCE

Parcelle : N 2049

Nature des Travaux : Lotissement Les Fresries II : viabilisation de
13 lots et 1 îlot

Surface de plancher : m²



Le Maire de la Ville de Val-d'Erdre-Auxence,

VU la demande de permis d'aménager susvisée,

VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L.421-1 et suivants,

VU le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2008, modification n°1 du 4 novembre 2010, révision simplifiée n°1 du 23 novembre 2010, modification n°2 du 21 janvier 2013, modification simplifiée n°2 du 30 janvier 2018 (Le Louroux-Béconnais),

VU le risque sismique aléa faible,

VU la zone à potentiel radon : catégorie 3,

VU le risque de retrait/gonflement des argiles et le classement **en aléa moyen** de la parcelle citée ci-dessus, (merci de vous référer aux sites internet de l'Etat : <http://www.georisques.gouv.fr> & <https://www.cohesion-territoires.gouv.fr/sols-argileux-secheresse-et-construction>),

VU le permis d'aménager « PA 049 183 18 N0001 », accordé le 6 septembre 2018, autorisant la création du lotissement « Les Fresries I » de 21 lots,

VU le récépissé de la Loi sur l'Eau fourni dans le cadre de l'instruction du PA « Les Fresries I »,

VU la convention de rétrocession des espaces communs entre la commune et l'aménageur en date du 10 janvier 2020,

VU l'avis avec remarques du Syndicat d'Eau de l'Anjou (SEA), en date du 11 mars 2020 (ci-joint),

VU les remarques du SYCTOM du Loire Béconnais, en date du 12 mars 2020 concernant la collecte des déchets dans le lotissement (ci-joint),

VU l'avis avec remarques du Syndicat Intercommunal d'Energies de Maine-et-Loire (SIEML), en date du 17 mars 2020 (ci-joint),

VU l'avis favorable avec réserves du service assainissement de la Communauté de Communes des Vallées du Haut-Anjou en date du 19 mars 2020 (ci-joint),

VU les pièces de substitution réceptionnées (PA2 : principes d'aménagements paysagers, PA9, PA10a, PA10b) en date du 11 février 2020,

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2

L'ensemble des avis des services extérieurs consultés dans le cadre du permis d'aménager devront être respectés.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 22.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 4 250 m².

La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : Conformément aux plans.

Article 4

Les constructions à réaliser dans ce lotissement devront se conformer aux règles d'urbanisme contenues dans les pièces annexées à la présente autorisation.

Article 5

La présente décision constitue une autorisation uniquement au titre du code de l'urbanisme. La voirie doit être réalisée conformément au décret n°2006-1658 du 21 décembre 2006 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

Article 6

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :

- soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;
- soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Dans ce dernier cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous, sa responsabilité, l'achèvement des équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

Val-d'Erdre-Auxence, le 26 mars 2020

Le Maire,
Michel BOURCIER



Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 14/01/2020

Date de notification de l'arrêté au demandeur le : 30/03/2020

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.

N.B. : Pour information :

- le Syndicat Intercommunal d'Énergies de Maine-et-Loire (SIEML) indique, dans son avis, que le terrain n'est pas desservi et précise que la desserte interne du secteur d'habitations sera à charge de l'aménageur. Le coût précis de l'opération lui sera transmis à sa demande.
- le Syndicat d'Eau de l'Anjou (SEA) indique que l'aménageur devra prendre contact avec les services du SEA au préalable des travaux afin de prendre connaissance des prescriptions techniques pour la réalisation des réseaux et branchements AEP en vue de leur rétrocession ultérieure.
- le SYCTOM du Loire Béconnais indique que chaque foyer disposera de deux bacs (1 Ordures ménagères et 1 Emballages) soit 38 bacs dans ce nouveau lotissement et qu'il faudra pouvoir prévoir au moins 25 emplacements de collecte. La circulation du camion sera possible dans le sens de circulation indiqué.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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.

La juridiction administrative compétente peut être saisie par l'application Télérecours accessible à partir du site www.telerecours.fr.

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 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.

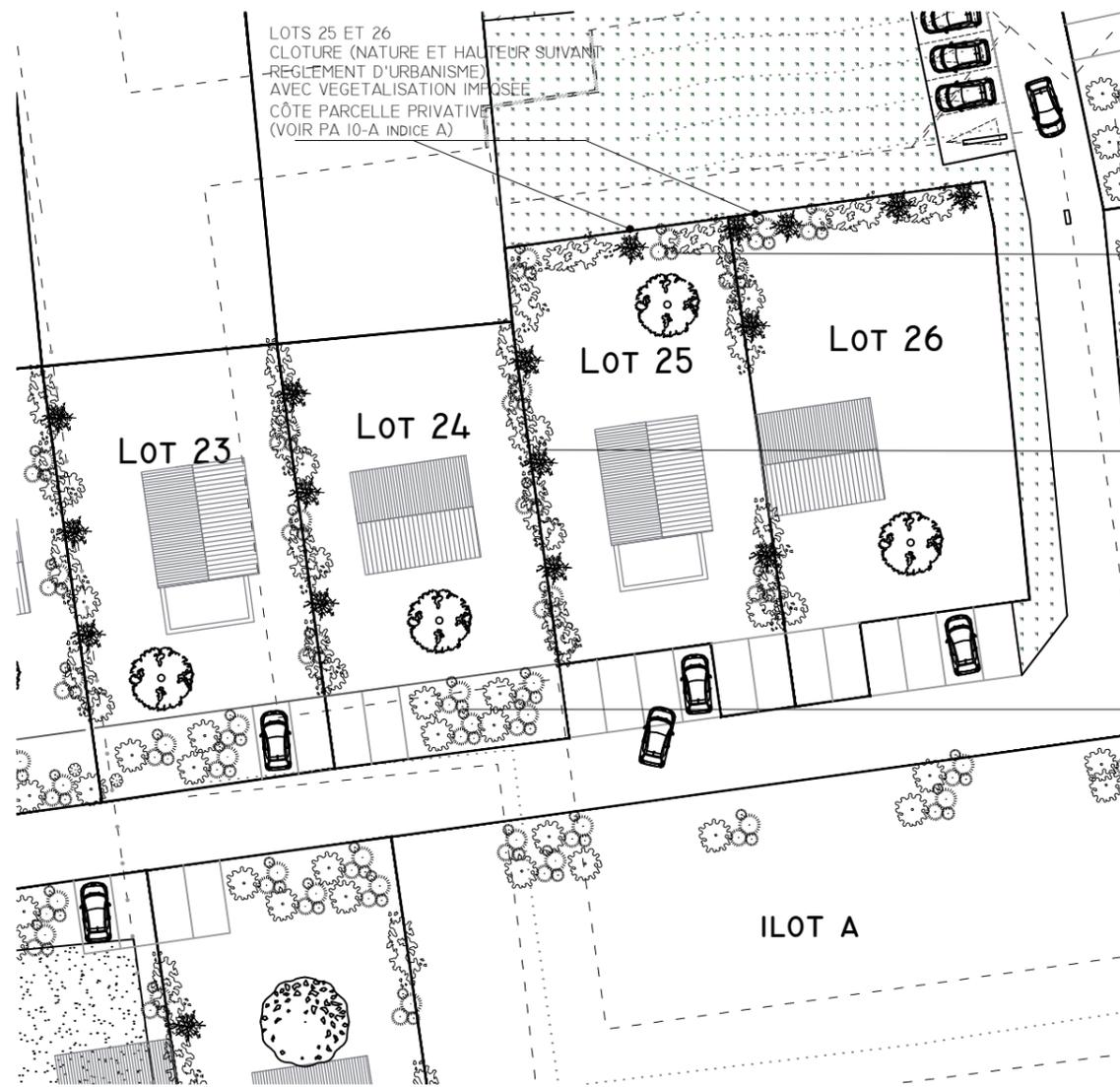
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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.



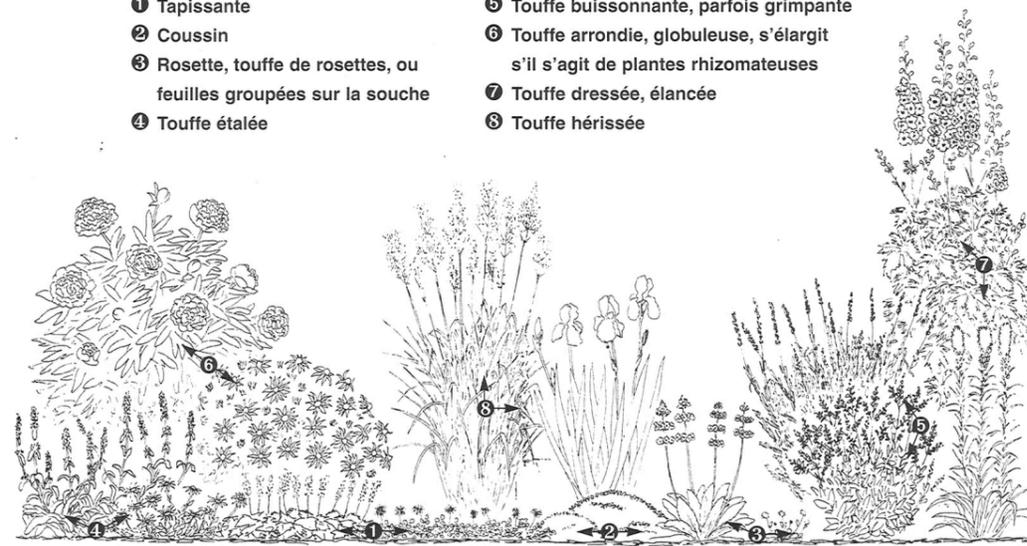
LOTS 25 ET 26
 CLÔTURE (NATURE ET HAUTEUR SUIVANT RÈGLEMENT D'URBANISME)
 AVEC PLANTATIONS CÔTÉ PARCELLE PRIVATIVE À LA CHARGE DES ACQUÉREURS
 SILHOUETTES 5, 6, 7 ET 8

CLÔTURE AVEC PLANTATIONS EN QUINCONCE À LA CHARGE DES ACQUÉREURS
 SILHOUETTES 5, 6, 7 ET 8

PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF
 BANDE DES 5.00 MÈTRES
 SILHOUETTES 1, 2, 3 ET 4

SILHOUETTES

- | | |
|---|---|
| ① Tapissante | ⑤ Touffe buissonnante, parfois grimpante |
| ② Coussin | ⑥ Touffe arrondie, globuleuse, s'élargit s'il s'agit de plantes rhizomateuses |
| ③ Rosette, touffe de rosettes, ou feuilles groupées sur la souche | ⑦ Touffe dressée, élancée |
| ④ Touffe étalée | ⑧ Touffe hérissée |



PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF
 BANDE DE 5.00M
 À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
 NOMBRE ET EMPLACEMENT A TITRE INDICATIF



ARBRES ESPACE PRIVATIF
 À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
 NOMBRE ET EMPLACEMENT A TITRE INDICATIF



PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF
 AU DROIT DES CLÔTURES
 À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
 NOMBRE ET EMPLACEMENT A TITRE INDICATIF



rdbarchitectes

PA

PLAN N° / PA - 2 IND. A
 PRINCIPE AMÉNAGEMENT
 PAYSAGER /

ÉCHELLE /
SANS

DATE /
 7 FEVRIER 2020

DOSSIER / PA 18-02 FLB

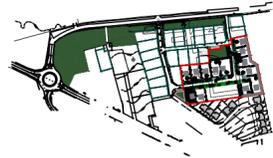


PA

07 / 02 / 2020

PA - 18-02 - FLB

PERMIS D'AMENAGER



OPÉRATION / AD /

LOTISSEMENT "LES FRESRIES 2" VOIE DES FRESRIES - VAL D'ERDRE-AUXENCE COMMUNE DÉLÉGUÉE DU LOUROUX BECONNAIS

MAITRISE D'OUVRAGE / AD / TEL /

FONCIER AMÉNAGEMENT
51 A CHEMIN DE LA BROUSSE - 49300 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47



MAITRISE D'ŒUVRE / AD / TEL / MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
15 BIS RUE DE LA ROE - 49100 ANTERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM



MAITRISE D'ŒUVRE / AD / TEL / MAIL /

CABINET VINCENT GUIHAIRE - GEOMETRE EXPERT
8 PLACE DE LA LORE 49500 SÈGRÉ EN ANJOU BLEU
02 41 92 22 22
GEOMETRE@GUIHAIRE.FR



PLAN N° INDICE

ÉCHELLE

PA-9 A

DOCUMENT GRAPHIQUE

1 / 400

PERIMÈTRE DE L'OPÉRATION

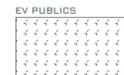
PERIMÈTRE DES LOTS

EXEMPLE D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

ACCÈS OBLIGATOIRE AU LOT AVEC STATIONNEMENT PRIVATIF NON CLOS



ACCÈS INDICATIFS AU LOT AVEC STATIONNEMENT PRIVATIF NON CLOS
NOMBRE À DÉTERMINER SUIVANT FUTURE ÉTUDE ILOT A



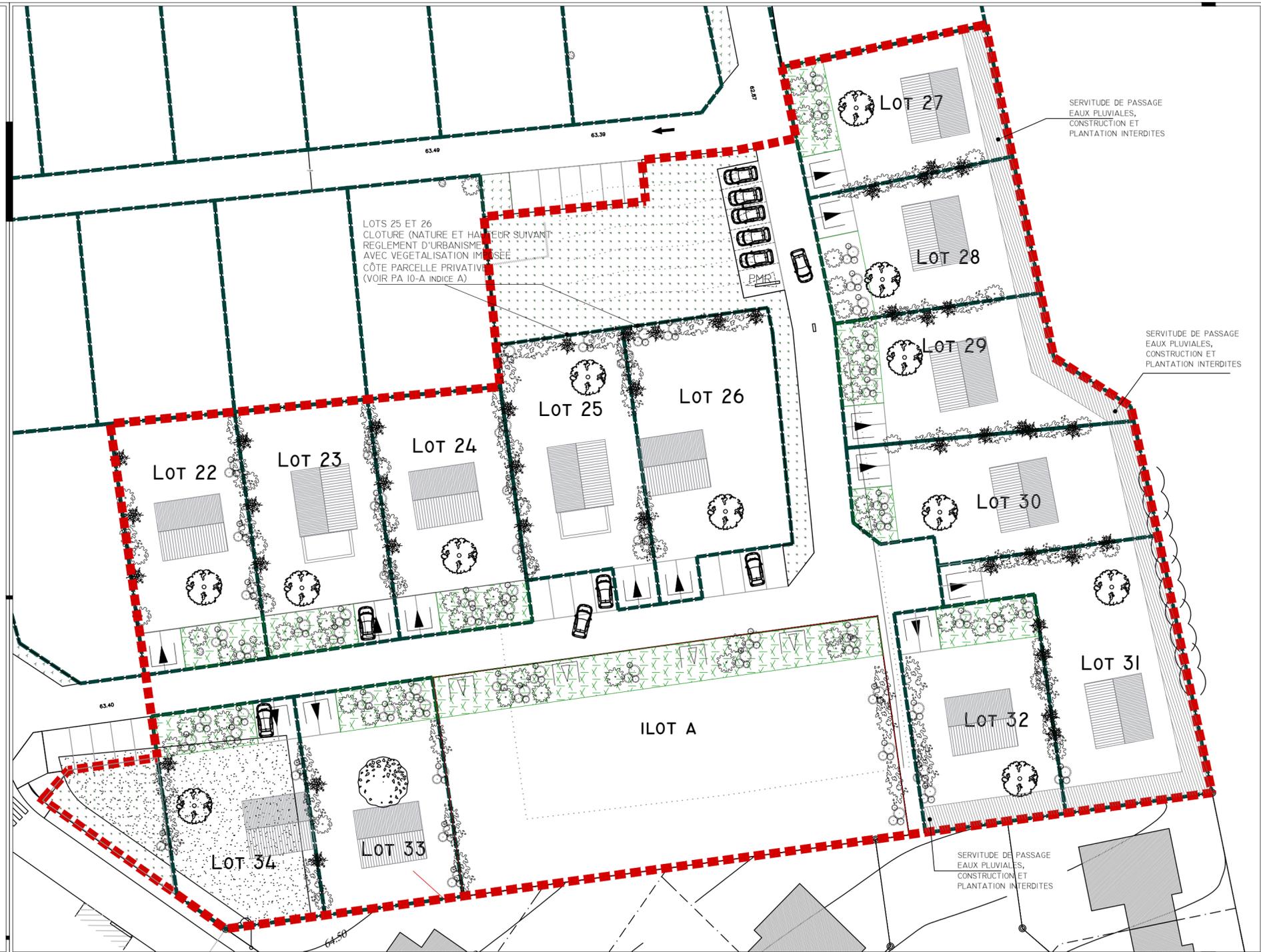
PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF BANDE DE 5.00M À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT À TITRE INDICATIF



ARBRES ESPACE PRIVATIF À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT À TITRE INDICATIF



PLANTATIONS ESPACE PRIVATIF AU DROIT DES CLÔTURES À CHARGE DE L'ACQUÉREUR
NOMBRE ET EMPLACEMENT À TITRE INDICATIF



LOTS 25 ET 26
CLOTURE (NATURE ET HAUTEUR SUIVANT
RÈGLEMENT D'URBANISME
AVEC VEGETALISATION IMPOSÉE
CÔTÉ PARCELLE PRIVATIVE
(VOIR PA 10-A INDICE A)

SERVITUDE DE PASSAGE
EAUX PLUVIALES,
CONSTRUCTION ET
PLANTATION INTERDITES

SERVITUDE DE PASSAGE
EAUX PLUVIALES,
CONSTRUCTION ET
PLANTATION INTERDITES

SERVITUDE DE PASSAGE
EAUX PLUVIALES,
CONSTRUCTION ET
PLANTATION INTERDITES



PERMIS D'AMENAGER

OPÉRATION /
AD /

LOTISSEMENT "LES FRESRIES 2"
VOIE DES FRESRIES - VAL D'ERDRE-AUXENCE
COMMUNE DÉLEGUÉE DU LOUROUX BÉGONNAIS

MAÎTRISE D'OUVRAGE /
AD /
TEL /

FONCIER AMÉNAGEMENT
51 A CHEMIN DE LA BROUSSE - 49300 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47

MAÎTRISE D'ŒUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
15 BIS RUE DE LA ROE - 49100 ANGERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM

MAÎTRISE D'ŒUVRE /
AD /
TEL /
MAIL /

CABINET VINCENT GUIHAIRE - GEOMETRE EXPERT
8 PLACE DE LA LOGE 49500 SEGRÉ EN ANJOU BLEU
02 41 92 22 22
GEOMETRE@GUIHAIRE.FR



FONCIER AMÉNAGEMENT

rdb architectes
STÉPHANE ROISNARD ARCHITECTE DPLG



Cabinet Vincent GUIHAIRE
Géomètre-Expert D.P.L.G.
8 place de la Loge 49500 SEGRÉ EN ANJOU BLEU
Tél: 02.41.92.22.22
geometre @ guihaire.fr



GEOMETRE-EXPERT
ORDRE DES GEOMETRES EN ANJOU BLEU

PLAN N° INDICE

PA-10A B

RÈGLEMENT ÉCRIT

ÉCHELLE

PREAMBULE

Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.441.3 et suivants, et R.442.3 et suivants du Code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le lotissement « **Les Fresries 2** » se situe sur la commune nouvelle de **Val d'Erdre-Auxence créée le 15 décembre 2016, commune déléguée du Louroux-Béconnais**, située à 28 kilomètres à l'Est de la ville d'Angers, chef lieu du département de Maine et Loire (49)

En 2014, la commune déléguée du Louroux-Béconnais comptait **3 082 habitants** pour un territoire de **65.7 km²**, **soit une densité de 47 hab / km²**. **Composée aussi des communes déléguées de La Cornuaille et Villemoisin**, la commune nouvelle de Val d'Erdre-Auxence compte désormais 4818 habitants au premier janvier 2015 (source INSEE)

Le site objet du présent permis d'aménager se situe au Nord de la commune, le long de la **voie des Fresries**.

La composition du projet prévoit la création de :

- **13 lots et 1 ilot** à usage d'habitations individuelles avec des surfaces de **400 m² à 582m² pour les lots et 1433 m² pour l'ilot**
- **une voie principale** en sens unique depuis la rue Hector BERLIOZ. Cette voie de 5m rejoindra au Sud-Ouest la rue Claude DEBUSSY
- **un espace vert** enherbé à l'Est
- **un cheminement piétonnier** qui fera la jonction avec le lotissement du square **Maurice RAVEL**.

Le site de l'opération étant classé en zone sismique « Aléa Moyen » et au regard de la nature argileuse des sols, une étude de sol devra être réalisée avant tout projet de construction.

ZONAGE PLU à prendre en compte pour toute demande de permis de construire:

Le projet est situé en zone Ub du plan local d'urbanisme.

La zone Ub est une zone urbaine destinée essentiellement à l'habitat ainsi qu'aux services et activités compatibles avec l'habitat. Elle participe ainsi à la structuration urbaine de la commune en permettant la poursuite du développement du bourg.

La parcelle cadastrale constituant l'unité foncière du futur lotissement « **Les Fresries 2** » est référencée **section N n°2049 pour partie** et représente une surface graphique de **9 209 m²**.

La surface graphique correspond à la superficie de l'opération prises sur les limites apparentes à partir du relevé topographique réalisé par le bureau d'études Guihaire.

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

Le présent règlement est opposable et s'oppose à quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit, tout ou partie du lotissement.

Il devra obligatoirement être inséré dans tout acte translatif ou locatif, qu'il s'agisse d'une première vente ou location, de reventes ou de locations successives.

Toutes les constructions devront être conformes aux règlements et prescriptions en vigueur,

notamment au Plan Local d'Urbanisme, ainsi qu'aux dispositions prévues au présent règlement.

En complément, un cahier des charges s'imposera aux colotis.

REGLES SPECIFIQUES AU LOTISSEMENT

ARTICLE UB 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique, toute construction est interdite à l'exception des clôtures et des murets techniques

ARTICLE UB 2 – Occupations ou utilisations du sol soumises à conditions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 3 – Accès et voirie

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Accès / Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile. Les accès aux lots se feront obligatoirement par la voie interne du lotissement, la voirie aménagée servant d'accès aux constructions pour l'ensemble des lots.

Les accès aux lots sont figés au règlement graphique, **excepté pour l'ilot A**

Dans tous les cas, les accès aux lots auront une largeur finie de **5.00 mètres** en façade, et une profondeur de **5.00 mètres**, correspondant à deux places de stationnement, **excepté pour les lots 25 et 26 qui auront une largeur finie de 5.10m**

En aucun cas, une modification de l'emplacement des équipements techniques ne sera réalisée.

ARTICLE UB 4 – Dessertes par les réseaux

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 5 – Caractéristique des terrains constructibles

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les parcelles sont définies par le présent règlement graphique.

La subdivision des **lots 22 à 34** est interdite.

Il ne sera autorisé qu'un logement par lot.

Le regroupement de 2 lots est interdit.

L'ilot A pourra faire l'objet d'une subdivision en plusieurs parcelles, car destiné à recevoir un programme de logements de type « Habitat groupé »

ARTICLE UB 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin, ...) défini au règlement graphique.

Le règlement graphique impose pour tous les lots un recul de la construction par rapport à la voirie interne d'au moins **5.00 mètres** afin de permettre le stationnement de deux voitures sur la parcelle

Dans la zone inconstructible définie au règlement graphique en bordure des voies, toute construction est interdite à l'exception des clôtures, des murets techniques.

Pour chaque lot, les orientations des façades principales (axe de la ligne de façade principale) sont fixées au règlement graphique et devront être respectées.

ARTICLE UB 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions devront être édifiées à l'intérieur du polygone d'implantation de l'habitation principale et de ses annexes (carport, garage, abri de jardin) défini au règlement graphique.

En raison d'une **servitude de passage** des eaux pluviales en fond de parcelle des **lots 27 à 32**, **une bande de retrait de 3.00m est imposée**, aucune construction n'y est autorisée.

Les accroches, zones d'accroches et les implantations obligatoires en limites séparatives définies au règlement graphique devront être respectées.

ARTICLE UB 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non réglementé

ARTICLE UB 9 – Emprise au sol

Non réglementé

ARTICLE UB 10 – Hauteur maximale des constructions

Se reporter au règlement du PLU

ARTICLE UB 11 – Aspect extérieur

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les constructions à usage d'habitation

Les procédés de construction et les matériaux permettant des économies d'énergie ou concourant à la production d'énergies renouvelables sont autorisés. Ainsi les murs végétalisés sont autorisés. Pour les menuiseries extérieures (portes et fenêtres à l'exception des fenêtres de toit), il sera utilisé une seule teinte par habitation, dans une gamme en harmonie avec la coloration de la façade. La porte d'entrée et la porte du garage pourront cependant avoir une teinte différente

Les annexes

Si elles sont accolées au bâtiment principal, les annexes devront être traitées comme le bâtiment principal (nature des matériaux). Cependant, le bardage bois est autorisé s'il est en harmonie avec le reste de la construction.

Si elles sont dissociées du bâtiment principal, elles devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Les annexes de petite taille (inférieures ou égales à 12 m² d'emprise au sol) pourront être en bois.

Les clôtures

Les clôtures entre deux parcelles seront doublées de plantations en quinconce d'essences locales diversifiées et mélangées, à caractère champêtre ou florale.

Pour les lots 25 et 26, les clôtures en fond de parcelle donnant sur l'espace public devront être végétalisées sur le domaine privatif, avec des essences locales diversifiées et mélangées, à caractère champêtre ou florale.

Se référer aux documents PA9 ind. A. « Document graphique » et PA10A ind. A « Principe d'aménagement paysager »

ARTICLE UB 12 – Stationnement

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'espace dédié à l'accès aux lots est représenté sur le règlement graphique devra être respecté.

ARTICLE UB 13 – Espaces libres et plantations - Espaces boisés classés

Se reporter au règlement du PLU et complété comme suit :

Les clôtures entre parcelles seront agrémentées de plantations d'essences locales diversifiées et mélangées, implantées en quinconce de part et d'autre de la clôture.

Se référer aux documents PA9 ind. A. « Document graphique » et PA10A ind. A « Principe d'aménagement paysager »

Dans la bande des 5.00 mètres le long des voies internes, l'espace laissé libre à côté des stationnements extérieurs sera obligatoirement à végétaliser suivant les recommandations de la pièce graphique « Principe Aménagement Paysager », jointe au présent règlement.

En raison d'une **servitude de passage** des eaux pluviales en fond de parcelle des **lots 27 à 32**, une bande de retrait de 3.00m est imposée, aucune plantation n'y est autorisée.

Une taille appropriée de l'ensemble des végétaux de chaque parcelle conservera la souplesse du port naturel dans le respect des règles de mitoyenneté.

Les acquéreurs des lots auront l'obligation de planter au minimum un arbre de haute tige par parcelle, en privilégiant des arbres fruitiers. En cas de suppression, les propriétaires devront le remplacer.

ARTICLE UB 14 – Coefficient d'occupation du sol

Non réglementé

REPARTITION DE LA SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher globale du lotissement est fixée à **3250m²** pour les lots **22 à 34** et sera répartie entre les lots comme suit : 250 m² de surface de plancher maximal pour chaque lot (soit 13 lots x 250 m² = 3250 m²)

Pour l'**îlot A**, la surface de plancher est fixée à **1000 m²**

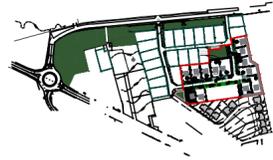


PA

07 / 02 / 2020

PA - 18-02 - FLB

PERMIS D'AMENAGER



OPÉRATION / AD /

LOTISSEMENT "LES FRESRIES 2"
VOIE DES FRESRIES - VAL D'ERDRE-AUXENCE
COMMUNE DÉLÉGUÉE DU LOUROUX BECONNAIS

MAÎTRISE D'OUVRAGE / AD / TEL /

FONCIER AMÉNAGEMENT
51 A CHEMIN DE LA BROUSSE - 49300 LES PONTS DE CE
02 41 44 91 47



MAÎTRISE D'ŒUVRE / AD / TEL / MAIL /

RDB ARCHITECTES - ARCHITECTURE / URBANISME
15 BIS RUE DE LA ROE - 49100 ANGERS
02 53 91 46 53
RDB.ARCHITECTES@GMAIL.COM



MAÎTRISE D'ŒUVRE / AD / TEL / MAIL /

CABINET VINCENT GUIHAIRE - GEOMETRE EXPERT
8 PLACE DE LA LORE 49500 SÈGRÉ EN ANJOU BLEU
02 41 92 22 22
GEOMETRE@GUIHAIRE.FR



PLAN N°

INDICE

ÉCHELLE

PA-10 B A

RÈGLEMENT GRAPHIQUE

1 / 400

PERIMÈTRE DE L'OPÉRATION (Red dashed line)

PERIMÈTRE DES LOTS (Green dashed line)

ACCÈS OBLIGATOIRE AU LOT AVEC STATIONNEMENT PRIVATIF NON CLOS (Black triangle with 'A')

ACCÈS INDICATIFS AU LOT AVEC STATIONNEMENT PRIVATIF NON CLOS (Black triangle with 'I')

EV PUBLICS (Green hatched area)

EV PRIVÉS IMPOSÉS NON CLOTURÉS ET PLANTÉS (Green area with black dots)

IMPLANTATION AUTORISÉE (Orange hatched area)

AXE DE LA LIGNE DE LA FACÈDE PRINCIPALE (Red crosshair)

CONSTRUCTION IMPOSÉE EN LIMITE DE PROPRIÉTÉ (Blue dashed line)



SERVITUDE DE PASSAGE EAUX PLUVIALES, CONSTRUCTION ET PLANTATION INTERDITES

SERVITUDE DE PASSAGE EAUX PLUVIALES, CONSTRUCTION ET PLANTATION INTERDITES

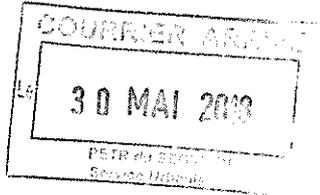
SERVITUDE DE PASSAGE EAUX PLUVIALES, CONSTRUCTION ET PLANTATION INTERDITES

Préfecture

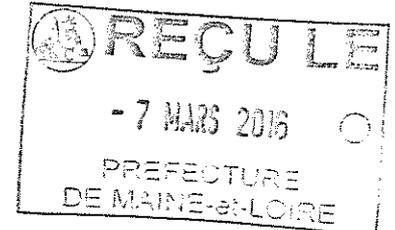


Commune de Villemoisan

date de dépôt : 07 octobre 2015
demandeur : SARL DU BOIS, représenté par
BOISNEAU Romain
pour : création d'un lotissement de 2 lots à
usage d'habitation
adresse terrain : RUE DES TEMPLIERS, à
Villemoisan (49370)



ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de l'État



Le maire de Villemoisan,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 07 octobre 2015 par la SARL DU BOIS, représentée par M. BOISNEAU Romain, demeurant LA HAVARDIERE, Champtocé-sur-Loire (49110) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 2 lots à usage d'habitation ;
- sur un terrain situé RUE DES TEMPLIERS, à Villemoisan (49370)

COURRIER ARRIVÉ
LE 16 MARS 2016

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 442-1 et suivants et
Vu les pièces fournies en date du 01 février 2016 ;
Vu l'avis favorable de l' A.T.D. en date du 06/11/2015 ;

Sur proposition du directeur départemental des territoires ;

CONSIDERANT QUE le projet objet de la demande consiste en la réalisation d'un lotissement privé d'habitations de 2 lots, sur un terrain d'une superficie de 1279 m² situé rue des templiers ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet annexé au présent arrêté, sous réserve de respecter les prescriptions aux articles suivants.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 2.

La surface de plancher maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 400 m²

La répartition de la surface de plancher entre les différents lots sera effectuées par le lotisseur qui fournira aux attributaires de lots un certificat indiquant la surface de plancher constructible sur le lot. Le certificat sera joint à chaque demande de permis de construire.

Article 3

L'attention du pétitionnaire est attirée par les observations émises au titre de la loi sur l'eau

Article 4

La présente autorisation deviendra caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R 424-10 du code de l'urbanisme ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 5

La mutation ou la location des terrains ainsi que la délivrance des permis de construire ne pourront être effectuées qu'après l'exécution des travaux et prescriptions prévus par le présent arrêté, conformément aux articles R 442-13 et R 442-18 du code de l'urbanisme.

Article 6

En plus du règlement national d'urbanisme, les constructions à réaliser dans ce lotissement devront se conformer aux règles d'urbanisme contenues dans les pièces annexées à cette autorisation. Si un plan local d'urbanisme, ou un document d'urbanisme en tenant lieu venait à être approuvé sur la commune, ces règles d'urbanisme complémentaires cesseraient de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date de notification de l'autorisation d'aménager sauf si, avant ce terme, une majorité de co-lotis en demande le maintien.

Article 7

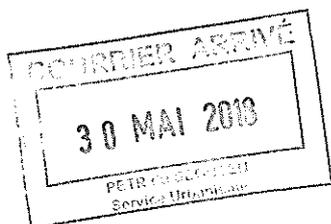
La présente décision constitue une autorisation uniquement au titre du droit de l'urbanisme. Il est donc conseillé au pétitionnaire d'attendre une décision positive au titre des autres réglementations, celles concernant notamment la loi sur l'eau et les zones humides avant de débiter les travaux.

Article 8

La présente autorisation ne vaut qu'au titre du droit de l'urbanisme. Je vous rappelle que la voirie doit être réalisée conformément aux dispositions du décret 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007, relatifs à l'accessibilité de la voirie pour les personnes handicapées.

Le 29 février 2016

Le maire,
M.BELOUIN



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.

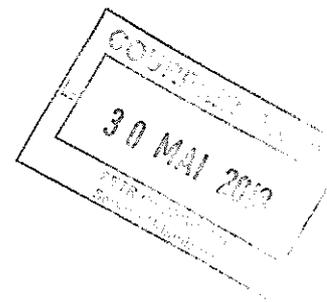
SARL DU BOIS
La Havardière
49 123 CHAMPTOCÉ-SUR-LOIRE

"Lotissement des Templiers"
rue des Templiers
49 370 VILLEMOISAN

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER PA1 - Plan de situation

Système de coordonnées : Indépendant
Références cadastrales : Section B n° 1182

Dossier 014457			SEPTEMBRE 2015
Indice	Date	Modification	



Cabinet ARRONDEL
Géomètres-Experts
Bureau d'Etudes VRD
122, Place Maurice Géliveau - BP 40132 - 44154 ANCENIS Cedex
Tel : 02.40.96.27.71 - Courriel : accueil@arrondel.fr

SARL DU BOIS
La Havardière
49 123 CHAMPTOCÉ-SUR-LOIRE



"Lotissement des Templiers"
rue des Templiers
49 370 VILLEMUISAN

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER

PA2 - Notice descriptive

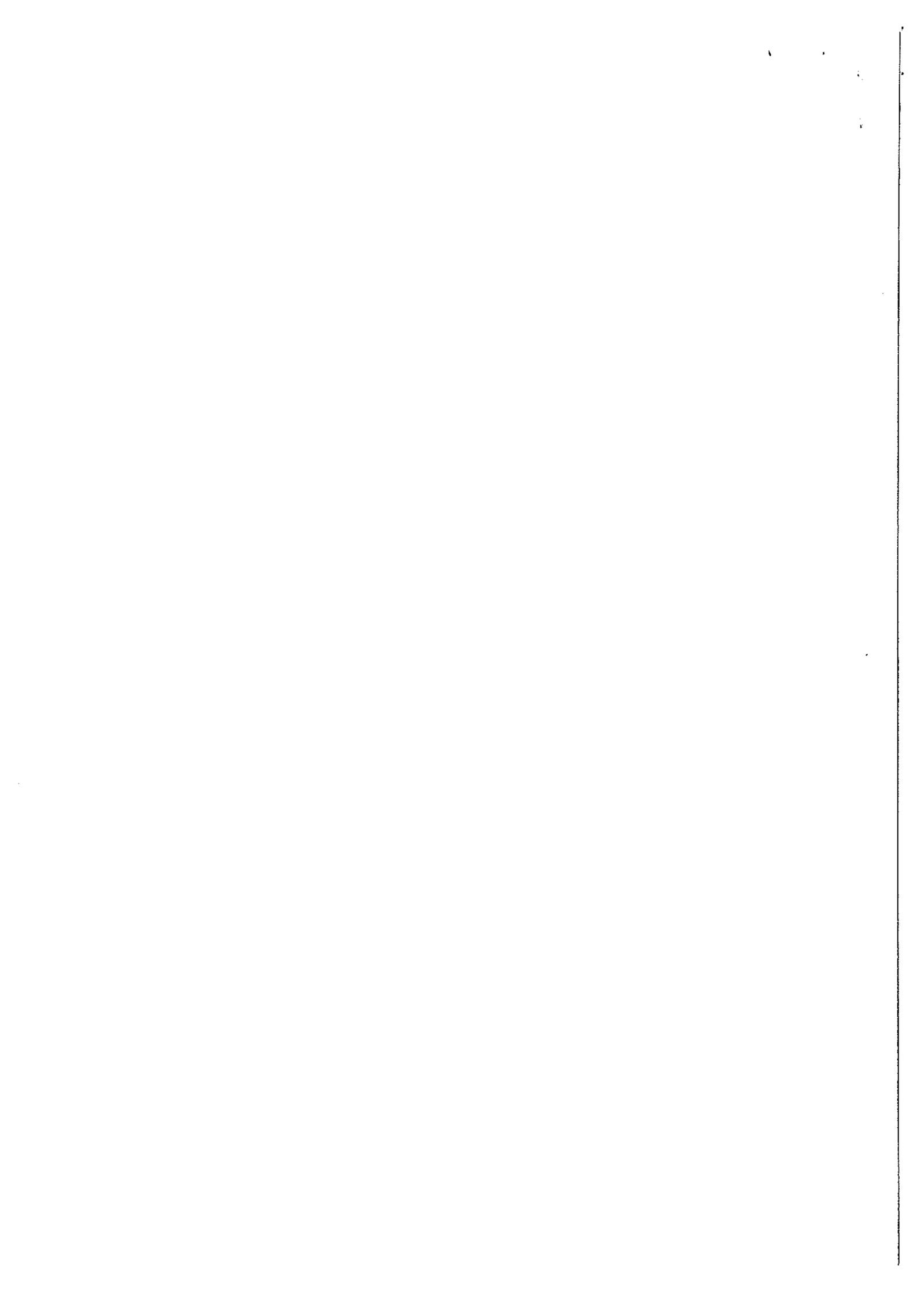
Dossier 014457		SEPTEMBRE 2015
Indice	Date	Modification

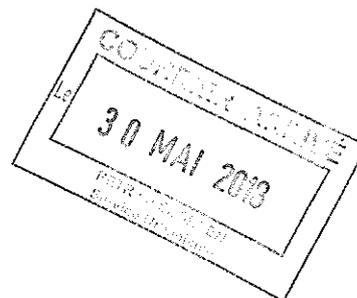


Cabinet ARRONDEL

Géomètres-Experts
Bureau d'Études VRD

122, Place Maurice Gélinau - BP 60132 - 44154 ANCENIS Cedex
Tel : 02.40.96.27.71 - Courriel : accueil@arrondel.fr





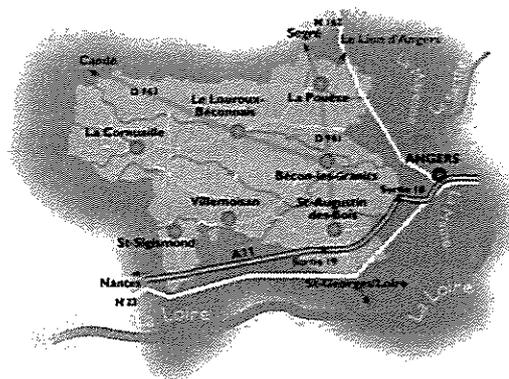
1. ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

1.1. Situation

Villemoisan, commune angevine du Segréen, se situe sur la RD51 à mi-chemin entre Ingrandes et Le Louroux-Béconnais.



Commune rurale, du canton de Chalonnes-sur-Loire, elle dépend de la Communauté de Commune Ouest-Anjou (CCOA) et compte environ 630 habitants.



1.2. Contexte réglementaire

La commune de Villemoisan ne possède pas le Plan Local d'Urbanisme (PLU), le Règlement National d'Urbanisme est donc de fonction.

La parcelle B 1182, objet de la demande, se situe en zone constructible, dans une partie déjà urbanisée de la commune.

1.3. Description du terrain

Le projet d'aménagement se situe à l'Est du centre-bourg, rue des Templiers, sur la parcelle B 1182, d'une superficie de 1 279 m².



La topographie du terrain présente une pente générale de 5.5 % du Nord vers le Sud.
Le terrain est accessible par le Nord, rue des Templiers, il est délimité par une construction et des jardins.

2. PRÉSENTATION DU PROJET

2.1. Aménagement prévu sur le terrain

La SARL DU BOIS souhaite aménager un lotissement de 2 lots destinés à la construction d'habitations :

- Lot 1 : 503 m²
- Lot 2 : 568 m²

2.2. Organisation et composition des aménagements

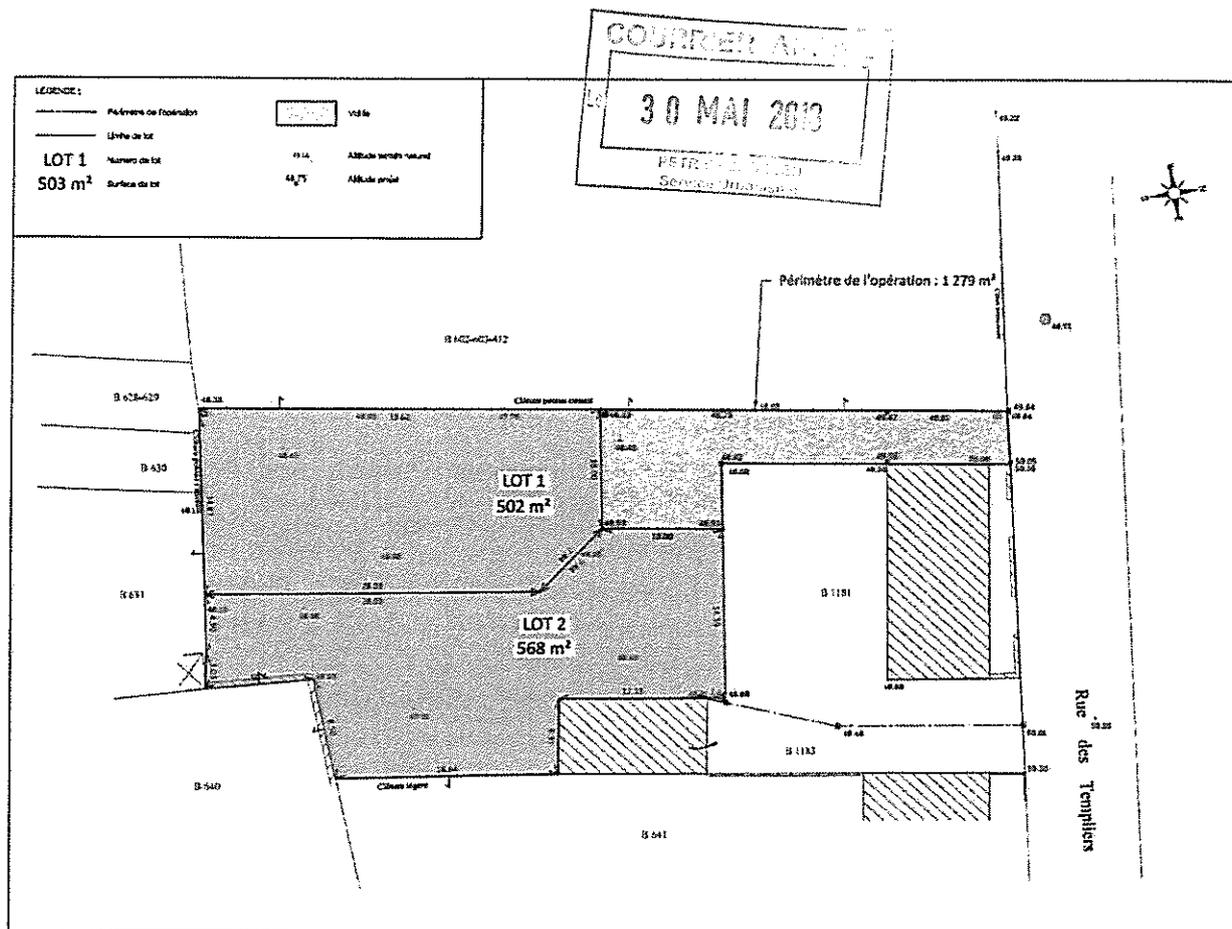
Les surfaces et la configuration des lots Nord/Sud permettront une implantation qui favorisera l'ensoleillement, la gestion de la mitoyenneté et l'aménagement paysagé de la parcelle.

2.3. Traitement des voies et espaces publics et collectifs

Les 2 lots sont desservis par une voie en impasse avec une placette à l'extrémité afin de permettre le retournement des véhicules.

Cette voie à circulation apaisée, d'une largeur de 4.50 m, sera partagée entre automobiles et piétons.

2.4. Organisation et aménagement des accès au terrain et aires de stationnement



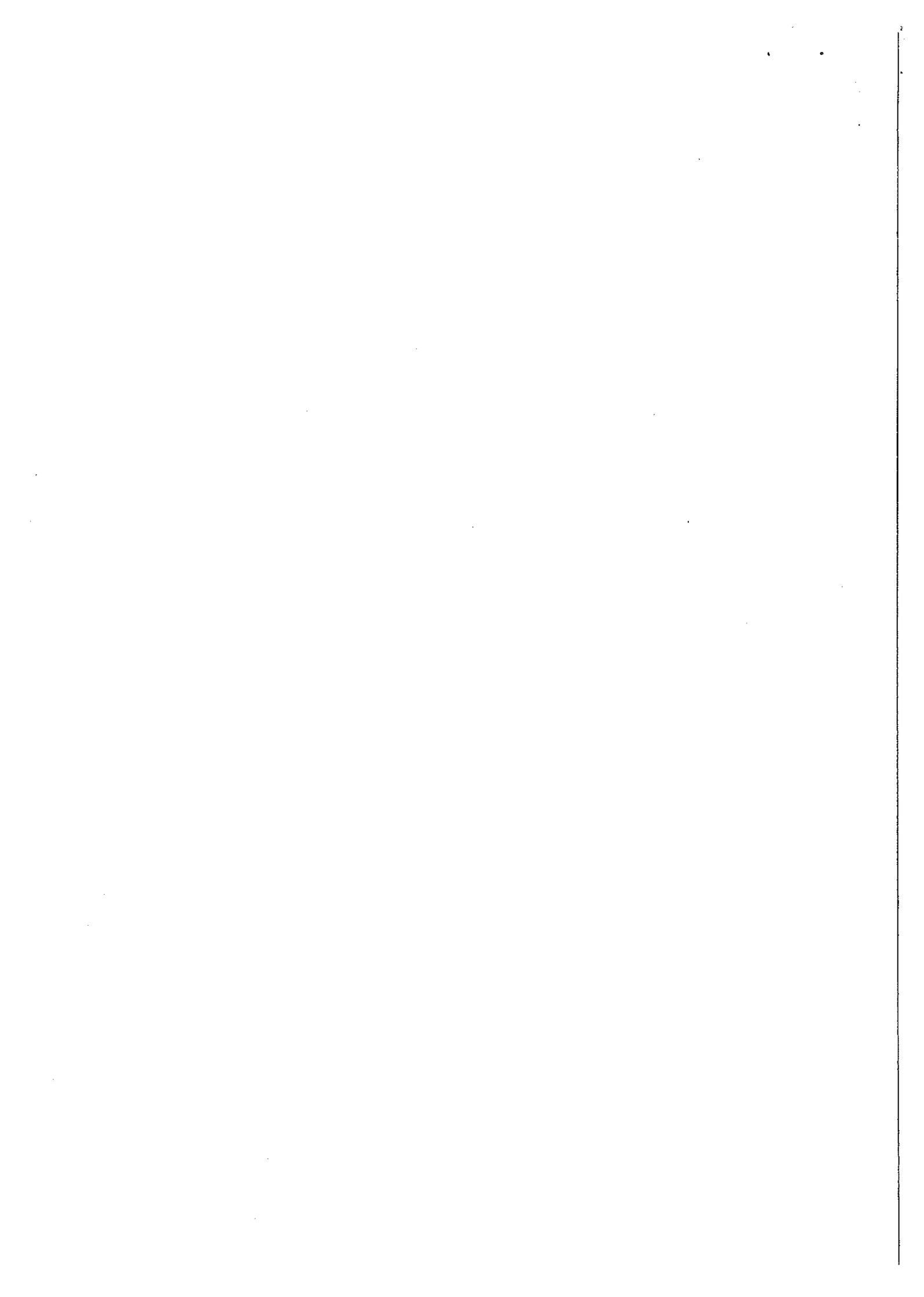
Le lotissement sera desservi à partir de la RD 102 par une voie mixte avec une placette de retournement à l'extrémité Sud.

2.5. Traitements des constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain

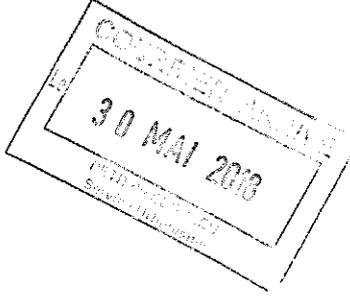
Le règlement du « Lotissement des Templiers » sera celui du règlement d'urbanisme en vigueur sur la commune de Villemoisan.

2.6. Équipements à usage collectif

La SARL DU BOIS, constituera entre les acquéreurs des lots du lotissement, une association syndicale libre, à laquelle seront dévolus : la propriété, la gestion et l'entretien des terrains et équipements communs jusqu'à leur transfert éventuel dans le domaine d'une personne morale de droit public.



SARL DU BOIS
La Havardière
49 123 CHAMPTOCÉ-SUR-LOIRE



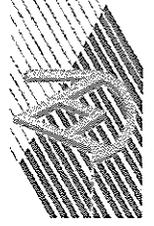
"Lotissement des Tempeliers"
rue des Tempeliers
49 370 VILLEMOISAN

DEMANDE DE PERMIS D'AMÉNAGER PA4 - Plan de Composition

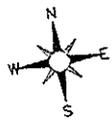
Echelle : 1/250

Système de coordonnées : Indépendant
Références cadastrales : Section B n° 1182

Dossier 014457		SEPTEMBRE 2015
Intitce	Date	Modification



Cabinet ARRONDEL
Géomètres-Experts
Bureau d'Etudes VRD
122, Place Maurice Gélinau - BP 60132 - 44154 ANCENIS Cedex
Tel : 02.40.96.27.71 - Courriel : accueil@arrondel.fr



Rue des Templiers

Périmètre de l'opération : 1 279 m²

B 602-603-812

LOT 1
502 m²

LOT 2
568 m²

B 1181

B 1183

B 641

B 628-629

B 630

B 631

B 640

LÉGENDE :

- Périmètre de l'opération
- Limite de lot
- Numéro de lot
- Surface du lot

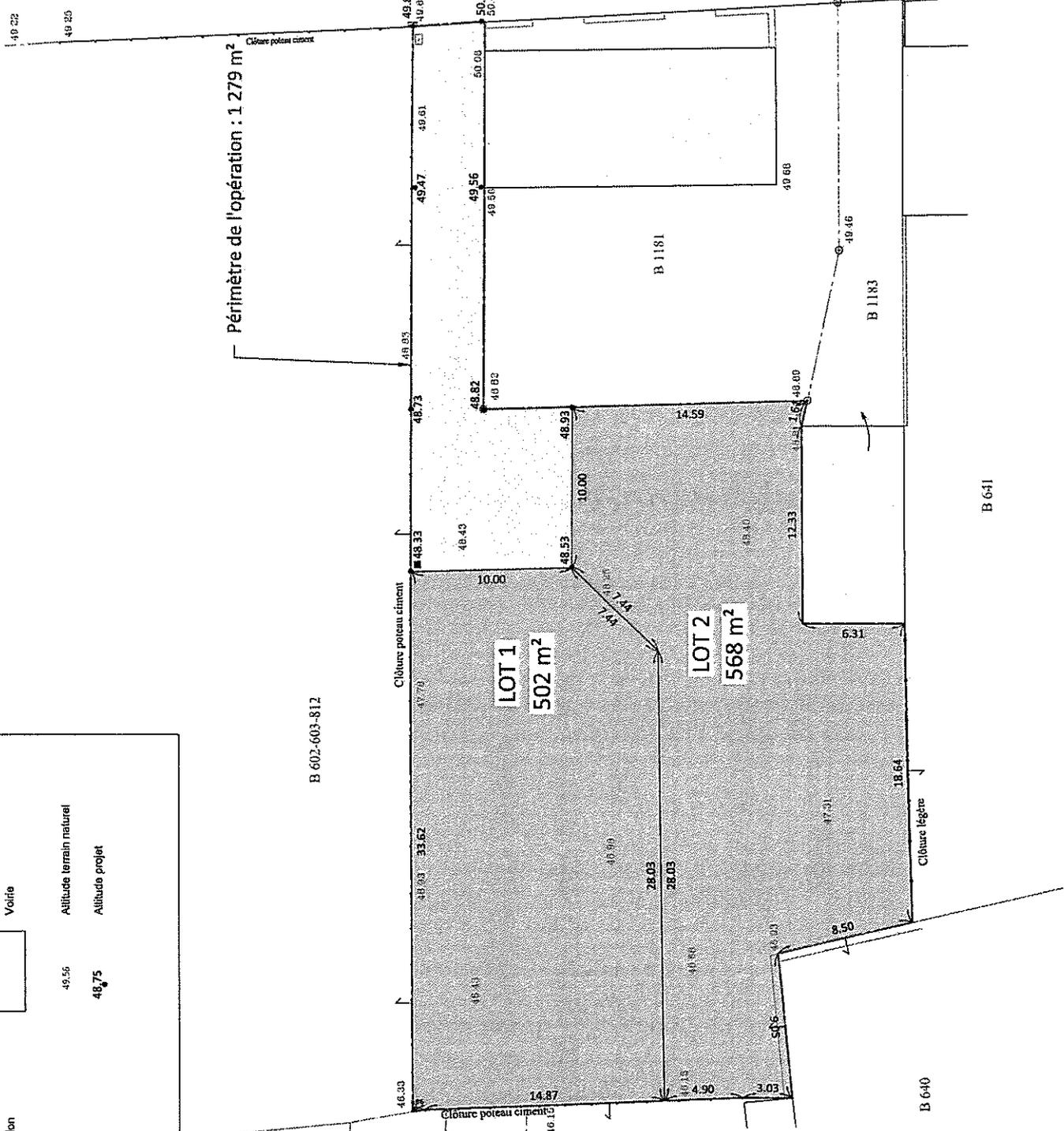
LOT 1
503 m²

LOT 2
568 m²

Voie

Altitude terrain naturel
49,56

Altitude projet
48,75



Demande déposée le 26/09/2018	
Par :	SARL DU BOIS Monsieur Romain BOISNEAU
Demeurant à :	LA HAVARDIERE 49123 CHAMPTOCE SUR LOIRE
Sur un terrain sis à :	RUE DES TEMPLIERS Villemoisan 49370 Val d'Erdre-Auxence 376 B 1182
Nature des Travaux :	- Création d'un lotissement de 2 lots à usage d'habitation
Objet du permis d'aménager modificatif :	- Modificatif du PA 049 376 15 N0001 portant sur la limite entre les lots 1 et 2

N° PA 049 183 18 N0002



Le Maire de la Ville de Val d'Erdre-Auxence

VU la demande de permis d'aménager susvisée,
VU le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
VU le règlement national d'urbanisme (Villemoisan),
VU la zone 3 à potentiel radon,
VU l'avis Favorable du Préfet en date du 05.11.2018,

VU le permis d'aménager d'origine accordé le 29.02.2016,

ARRETE

Article unique

Le permis d'aménager modificatif est ACCORDE.

Val d'Erdre-Auxence, le 08/11/2018

Le Maire,



Le Maire délégué,
Michel BELOUIN

Date d'affichage en Mairie de l'avis de dépôt : 09/11/2018

Date de notification au demandeur le : 09/11/2018

LÉGENDE :

—+— Périmètre de l'opération

— Limite de lot

LOT 1

510 m²

Numéro de lot

Surface du lot

Voirie

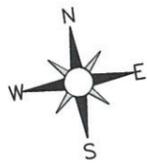
Altitude terrain naturel

Altitude projet

49.56

48.75

Plan de Composition après modification

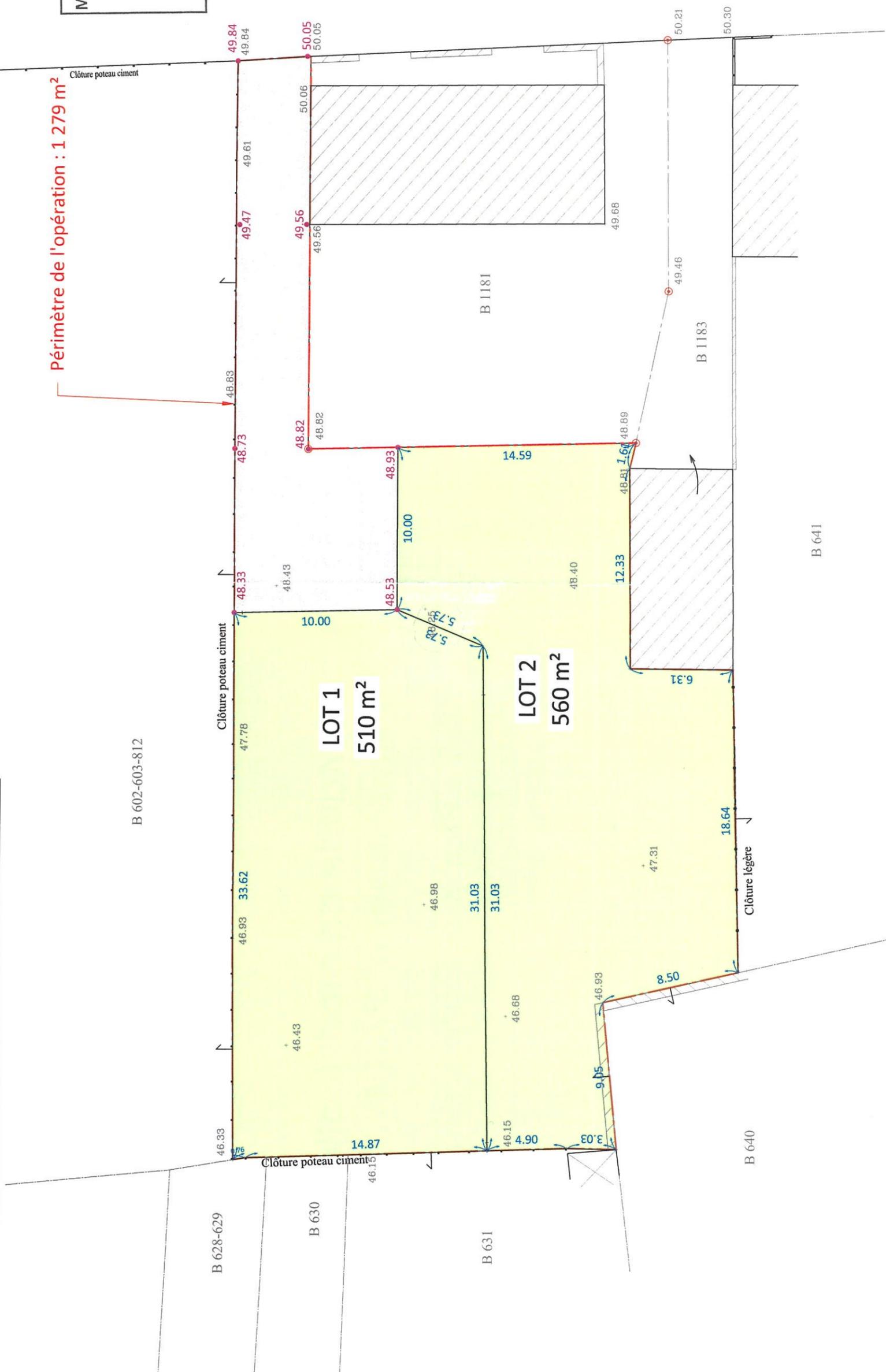


Mairie de Val d'Erdre-Auxence
26 SEP. 2018
Service Urbanisme



Rue des Templiers

Périmètre de l'opération : 1 279 m²



MAIRIE
de LE LOUROUX-BECONNAIS

PERMIS D'AMENAGER
DELIVRE PAR LE MAIRE AU NOM DE LA COMMUNE

Demande déposée le 11/07/2016 et complétée le 01/08/2016

N° PA 049 183 16 N0001

Par :	FONCIER AMENAGEMENT
Demeurant à :	51 A Chemin de la Brosse 49130 LES PONTS DE CE
Sur un terrain sis à :	avenue du Carillon 49370 LE LOUROUX-BECONNAIS C 1092, C 518
Nature des Travaux :	<i>création d'un lotissement à usage d'habitation « la ferme du Carillon 2 » de 13 lots</i>

Le Maire de la Ville de LE LOUROUX-BECONNAIS

Vu la demande de permis d'aménager susvisée,
Vu le Code de l'Urbanisme, notamment ses articles L 421-1 et suivants,
Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 17 janvier 2008, modification 1 du 4 novembre 2010, révision simplifiée 1 du 23 novembre 2010, modification 2 du 21 janvier 2013,
Vu l'avis du Service Départemental d'Incendie et de Secours - Service Prévision (SDIS) en date du 24/08/2016,
Vu l'aléa faible de mouvements différentiels de terrain liés au phénomène de retrait-gonflement des argiles (<http://www.argiles.fr>),
Vu la zone de sismicité 2, de niveau d'aléa faible,

ARRETE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE sous réserve du respect des conditions particulières mentionnées à l'article 2.

Article 2

Prise en compte de la fiche guide prévention 1 du SDIS « habitations de 1^{ère} famille »,

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 13.
La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 3325 m².
La répartition de cette surface entre les différents lots devra être effectuée de la façon suivante : conformément au tableau joint à la demande, dans la pièce PA 10a.

Article 4

Les permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourront être accordés :

-soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement, constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du code de l'urbanisme ;

-soit à compter de la délivrance de l'autorisation de procéder à la vente ou à la location des lots avant l'exécution des travaux, à condition que les équipements desservant le lot soient achevés.

Dans ce dernier cas, le lotisseur fournit à l'acquéreur un certificat attestant, sous, sa responsabilité, l'achèvement des équipements. Ce certificat est joint à la demande de permis de construire.

LE LOUROUX-BECONNAIS, le 30 août 2016.

Le Maire,



Le Maire
Michel SOURDIER

Notifié au demandeur le : 01/09/2016 .

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.

INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT - INFORMATIONS - A LIRE ATTENTIVEMENT

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 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.

Imprimer

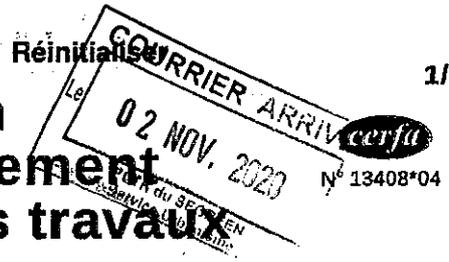
Enregistrer

Réinitialiser

1/2



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux



- Vous déclarez l'achèvement partiel ou total des travaux de construction ou d'aménagement.
- Vous déclarez que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction.
- Vous déclarez que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable.

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Le Maire,
Michel SOURCIER

le 20/10/2020

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire → N° _____

Permis d'aménager → N° P.A.0.4.9.1.8.3.1.6.N.0.0.0.1

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au : _____

Déclaration préalable → N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : FONCIER AMENAGEMENT Raison sociale : _____

N° SIRET : 4.9.2.7.9.9.3.5.8.0.0.0.2.2 Type de société (SA, SCI,...) : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : BARDOS Prénom : Jacques

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Téléphone : _____

Indiquez l'indicatif pour le pays étranger : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____

Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 2.9.06.2020

Changement de destination effectué le : _____

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés : _____

Surface créée (en m²) :

Nombre de logements terminés :

dont individuels :

dont collectifs :

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

 Logement Locatif Social : Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : Prêt à taux zéro : Autres financements : J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹

À

Le :

Signature du titulaire de la déclaration

AMÉNAGEMENT

SARL au capital de 1600.00€

51A Chemin de la Brosse, 49130 Les Ponts de Cé

33 41 44 91 47 - SIRET 484 691 290 00023

À

Le :

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

 AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ; AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paracycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ; AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ; AT.4 - L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

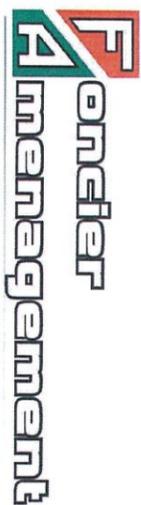
Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable, des abords des monuments historiques, dans un site classé ou en instance de classement au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

Département : **Maine et Loire**
Commune : **LE LOUROUX BECONNAIS**
Localisation : **Avenue du Carillon**

REQUISE
19 JUL. 2016

Lotissement "La Ferme du Carillon II"

Maître d'ouvrage
FONCIER AMENAGEMENT
51A Chemin de la Brosse
49 130 LES PONTS DE CE
T:02.41.44.91.47 F: 02.41.68.57.01



FONCIER AMENAGEMENT
SARL au Capital de 1 600,00 euros
51A, chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
46 691 290

AIR & XGEO
Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers
18 rue du Deveau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholex@airgeo.fr

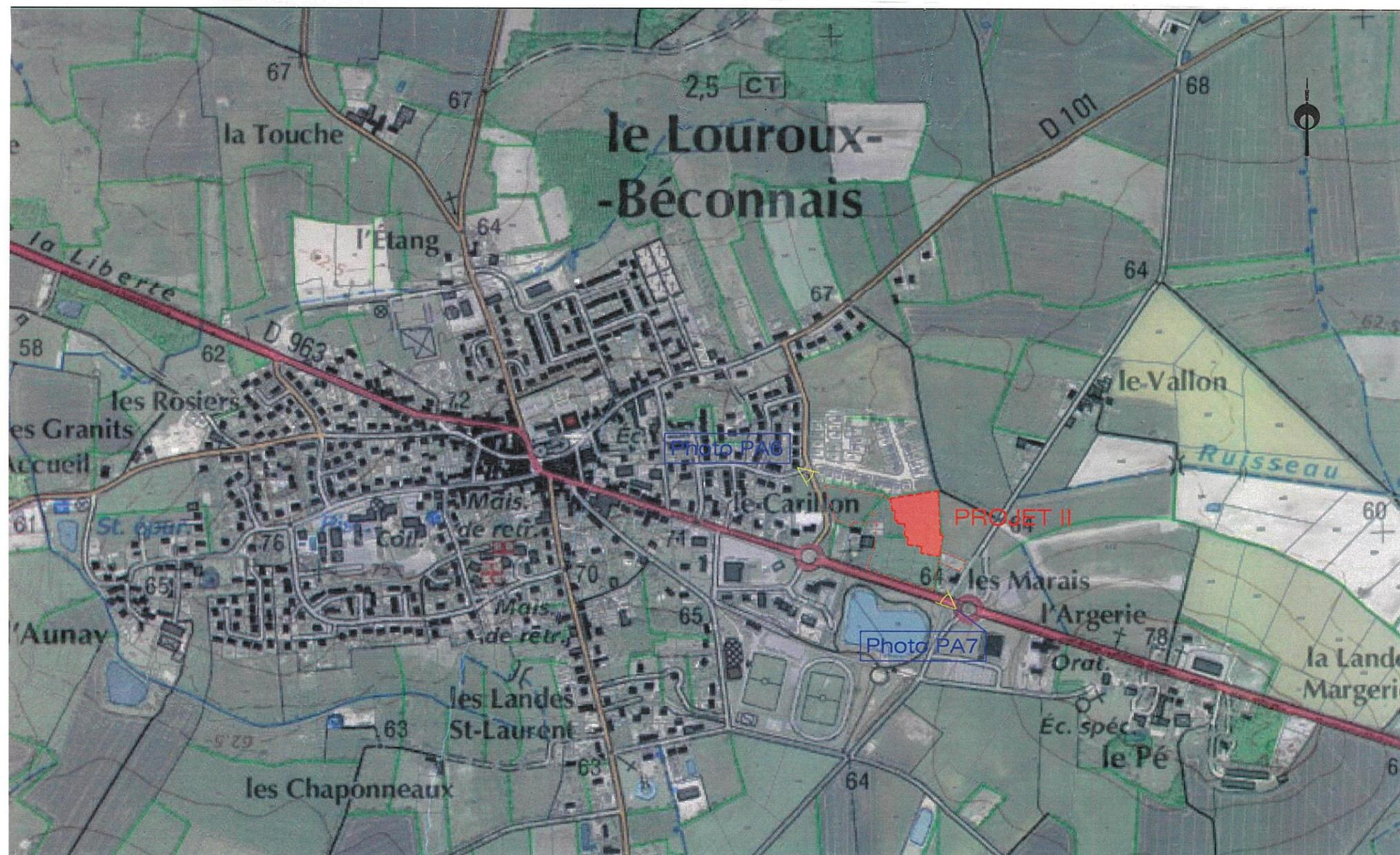
Dossier : C.037.2013/161624
Date : 01/06/2016
Fichier: C.037.2013_161624_PA_Inda.dwg

PLAN DE SITUATION

PA 1

Modifié le :

Objet :



Département : **Maine et Loire**

Commune : **LE LOUROUX BECONNAIS**

Localisation : **Avenue du Carillon**

RECEU
19 JUL. 2016

Lotissement "La Ferme du Carillon II"

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT

51A Chemin de la Brosse

49 130 LES PONTS DE CE

T:02.41.44.91.47 F: 02.41.68.57.01



Maître d'oeuvre

FONCIER AMENAGEMENT

Géomètre

Bureau d'études VRD

SARL au Capital de 600.00 euros
51A, chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
484.691.290



Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholet@airegeo.fr

PROJET ARCHITECTURAL
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL

NOTICE

PA 2

Dossier : C.037.2013/161624

Date : 01/06/2016

Fichier: C.037.2013_161624_PA_IndA.dwg

Modifié le :

Objet :

En application des articles R.441-2 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre
du permis d'aménager du lotissement « La Ferme du Carillon II»

SOMMAIRE

<u>I/ Etat initial du terrain et de ses abords</u>	<u>2</u>
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et règlementaire	2
I.3/ Topographie	4
I.4/ Contexte paysager	4
<u>II/ Les partis retenus</u>	<u>6</u>
II.1/ Aménagement du terrain	6
II.2/ Composition et organisation du projet	7
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	7
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	7
II.5/ Equipements à usage collectif	8

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

Le Louroux-Béconnais se trouve dans le département du Maine et Loire (49). La commune est située à 19 kms au Sud de Segré, à 25 kms à l'Ouest d'Angers et à 12 kms à l'Est de Candé. La commune du Louroux-Béconnais fait partie de la Communauté de Commune Ouest-Anjou. Le Louroux-Béconnais compte 2 733 habitants au recensement de 2012 pour un territoire de 66,19km².

Le projet de lotissement se situe au lieu-dit « Le Petit Carillon », à l'Est du centre bourg en direction d'Angers et au Nord de la Route Départementale n°963. Il se situe également à l'Est du lieu-dit « Les Marais ». Il est desservi par l'Avenue du Carillon (R.D. n°101) et la voie créée lors du précédent projet.

Le site du futur lotissement appelé «La Ferme du Carillon II» est situé dans la continuité du tissu urbain existant.

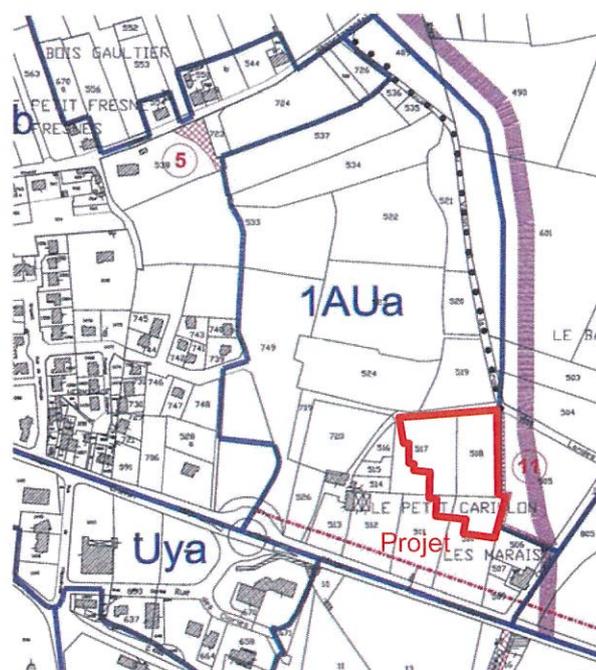
Il se situe

- au Sud des lotissements « Le Petit Carillon 1 et Le Petit Carillon 2 »
- à l'Est du centre bourg.

I.2/ Situation cadastrale et règlementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du lotissement «La Ferme du Carillon» sont :

Section	Numéro
C	1092
C	518
Surface graphique	8 745 m²



D'après le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) du Louroux-Béconnais, le projet est inscrit dans la zone 1AUa.

« La zone 1AUa correspond à une zone naturelle à vocation d'habitat actuellement insuffisamment équipée. Sa localisation en continuité de l'urbanisation de l'agglomération, donc à proximité des commerces, services et équipements, doit permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen terme ».

Le secteur du petit Carillon fait parti des orientations d'aménagement du P.L.U. Le site est concerné par la préservation de certaines haies arborées.

Une étude globale d'aménagement du secteur du Petit Carillon a été réalisée. Cette esquisse se découpe en 2 phases. La première phase a déjà été réalisée et la présente demande s'intéresse à la deuxième phase.

LE LOUROUGH BECONNAIS (49)

 Haies et arbres à préserver

 Piétonnier

 Arbre d'alignement

 Arbustes

 Espace vert

 Nœud

 Lot

 Chaussée en en-

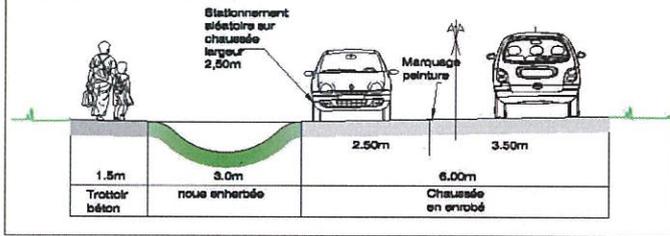
 revêtement spéci-

 Trottoir en béton

 Transformateur E

Surfaces graphiques provisoires

Profil voirie A - A'



- LEGENDE :**
-  Section et nombre de lots
 -  Application matériaux (Des)
 -  Classe
 -  Places de stationnement
 -  Revêtement de chaussée
 -  Drainage
 -  Utilité
 -  Végétation
 -  Réseaux FTT et autres
 -  Eau
 -  Mur
 -  Clôture
 -  Poteau de ligne
 -  Signalisation
 -  Signalisation à afficher
 -  Poteau FTT
 -  Poteau FTT
 -  Poteau EDF
 -  Poteau de signalisation
 -  Poteau
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse
 -  Adresse



Document non contractuel

Juin 2016
Notice paysagère

La commune du Louroux-Béconnais fait partie du Pays Segréen qui est doté d'un Schéma de COhérence Territoriale (SCOT). D'après le SCOT du Pays Segréen, le Louroux-Béconnais est une commune de polarité qui a un seuil de densité minimale de 17 log/ha en extension urbaine.

Calcul de densification :

Surface totale du lotissement : 8 745m² - Nombre de lots : 13, soit 15 lot/ha.

De plus, la commune doit respecter le seuil minimal de logements sociaux qui est de 15% pour un aménagement de plus de 10 logements.

Le projet d'aménagement du Lotissement «La Ferme du Carillon II» prend en compte la réglementation et les orientations du P.L.U. Concernant la densité de logement et la part du logement social, la commune respectera les engagements du SCOT à moyen terme. Un accord entre la commune et Maine et Loire habitat a été récemment établi.

I.3/ Topographie

Cf. PA3 _ plan de l'état actuel des lieux

Le lotissement « **La Ferme du Carillon II** » présente une dénivelée de 0,50m environ :

- de 64,00 m environ au Nord/Ouest
- à 63,50 m environ au Sud/Est.

Le terrain est desservi au Nord-Ouest et au Sud-Est par la voie interne du précédent projet. Le site du projet est séparée du lotissement « Le Petit Carillon 1 » par un espace public reliant à l'Est sur le chemin rural du Vallon à la Croix des Landes, d'une largeur moyenne de 6,00m.

Les haies et les arbres remarquables conservés seront ceux situés :

- sur la limite Nord des parcelles C n° 518 et 1092 (haie longeant l'espace public),
- sur la limite Est des parcelles C n°518.

Les réseaux électriques Basse Tension, téléphone, eau potable et d'éclairage public sont présents en souterrain dans le précédent projet « La Ferme du Carillon ». Un poste de transformation a été mis en place dans ce précédent projet.

Un poteau d'incendie a été mis en place dans la précédent projet, desservant l'ensemble des deux projets.

Un réseau d'eaux usées a été mis en place dans le précédent projet, permettant de desservir cette deuxième phase.

Les eaux pluviales seront évacuées vers le bassin d'orage paysagé créé dans le précédent au projet, au Sud-Est de celui-ci, se raccordant au fossé de la R.D. n°963, pour rejoindre ensuite le fossé de la V.C. n°5.

Tous ces réseaux seront de capacité suffisante à recevoir le projet de lotissement « La Ferme du Carillon II ».

Le terrain jouxte la première phase « La Ferme du Carillon ».

I.4/ Contexte paysager

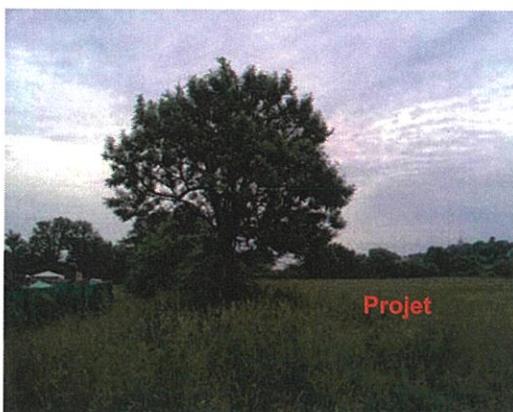
Le site s'insère dans la continuité du tissu urbain existant et de la première phase.

Le site d'étude joint :

- au Nord, des parcelles d'habitations issues du lotissement « Le Petit Carillon 1 » via une bande de terrain constituée d'espaces verts,
- à l'Est, la parcelle agricole en prairie (C n°505) et la voie communale n°5.
- à l'Ouest et au Sud, la première phase « La Ferme du Carillon »,

Le terrain est entouré majoritairement par des haies bocagères.

Le terrain est occupé par des prairies et le jardin potager du village du Petit Carillon. La haie arborée située en périphérie du projet sera conservée.



Vue sur la limite Nord du projet



Vue sur la limite Est du projet

II/ Les partis retenus

II.1/Aménagement du terrain

L'étude du plan masse a eu pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site.

La prise en compte des principes d'orientations d'aménagements du P.L.U., et des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

L'aménagement viaire de ce projet s'accrochera sur les voies créées lors de la première phase.

Tous les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux créés sur la première phase.

Eau potable : Un poteau incendie a été installé à l'intérieur du précédent projet et permet de desservir cette nouvelle phase.

Le réseau d'eau potable à créer sera raccordé sur le précédent mis en place lors de la première phase.

L'étude technique et la réalisation devra tenir compte des proscriptions techniques du service départemental d'incendie et de secours du Maine et Loire. Les tests de pression et de désinfection devront être conformes à la législation en vigueur.

Electricité : Un poste de transformation a été installé à l'intérieur du précédent projet et permet de desservir cette nouvelle phase.

Le réseau d'électricité à créer sera raccordé sur le réseau mis en place lors de la première phase.

Téléphone : l'infrastructure de cette nouvelle phase se raccordera au réseau mis en place dans le précédent projet.

Eclairage public : Le réseau d'éclairage public sera raccordé sur la commande mise en place lors de la première phase, dans le poste de transformation.

Eaux usées : le réseau d'eaux usées à créer en PVC CR8 diamètre 200 se raccordera au réseau mis en place sur la première phase.

Eaux pluviales : Des collecteurs de diamètre Ø 300 mm et Ø 400 mm permettront l'évacuation des eaux de pluie vers le bassin d'orage paysagé créé lors de la première phase, via le réseau posé et en attente dans la première phase. Les collecteurs seront en PVC CR8 ou CR16.

Les eaux de voirie seront évacuées par des noues et des grilles avaloirs avec raccordement de type PVC qualité CR8 Ø250.

Mesures compensatoires

Un bassin de type à sec a été créé lors de la première phase et a été dimensionné pour accueillir les deux phases.

II.2/ Composition et organisation du projet

Réalisme et souplesse sont les éléments de base qui ont prévalu dans la recherche du parti d'aménagement.

Le réalisme conduit à prendre en compte les données du milieu naturel, de son environnement et des contraintes économiques du site.

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 13 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 460 et 545 m² environ,
- d'un réseau de voirie permettant de desservir ces lots,
- d'espaces verts.
- d'un cheminement piétonnier au centre du projet se raccordant avec le projet précédent. Ce piétonnier sera créé sur l'espace vert E.V.18.

→ Ces aménagements seront réalisés en une phase.

Traitement minéral : la finition de la chaussée sera réalisée en enrobé. Le piétonnier aura une finition de type sable de carrière.

Traitement végétal :

Les espaces verts seront engazonnés et plantés

Les haies et les arbres remarquables situés sur les limites Nord et Est du périmètre et ceux autour du jardin potager seront conservés.

Stationnement : Il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs de créer des places de stationnement. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aménagement de la voie prévoit 7 places de stationnement sur la bande de roulement.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

La voie de desserte du lotissement « La Ferme du Carillon II » se raccordera sur la voie de la phase 1.

Le projet sera traversé du Nord-Ouest au Sud-Est par une voie dont la circulation se fera dans les deux sens. Cette voie sera aménagée d'une chaussée de 6,00m de large, d'une noue recevant les eaux pluviales de la voirie et d'un trottoir.

L'emplacement des luminaires sera défini de façon à gêner le moins possible la circulation.

A l'intérieur du lotissement la vitesse des véhicules sera limitée à 30km/h. Des panneaux « zone 30 » seront installés à l'entrée et à la sortie du lotissement, dans la phase 1.

II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

L'implantation du lotissement « La Ferme du Carillon II », en contact avec le parcellaire agricole au Nord/Est montre l'importance du rapport nature/urbanisation et donc de la préservation des haies comme lien biologique et paysager avec le territoire. Ces haies aident à insérer le projet dans le paysage et donc à le mettre en valeur.

Limites du lotissement:

Le front Nord sera composé par les fonds des lots 28 à 32.

Le front Est sera composé par les fonds des lots 32 à 37.

Le front Sud sera composé par les fonds des lots 37 et 38, et par la voirie.

Le front Ouest sera composé par les fonds des lots 28 et 38, mais aussi par l'espace vert EV18, la voirie et le du transformateur.

Les aménagements de fond de parcelles sont à la charge des acquéreurs de lots.

II.5/ Equipements à usage collectif

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur « FONCIER AMENAGEMENT ». Une fois les travaux achevés, les équipements du lotissement « La Ferme du Carillon II » seront cédés à la Commune du LOUROUX BECONNAIS par le lotisseur, conformément à la convention signée par les deux parties.

L'imperméabilisation du lotissement va entraîner une augmentation du volume des eaux de ruissellement qui seront récupérées et dirigées vers le bassin de rétention créé dans la première phase, au Sud/Est du site.

Afin d'obtenir une structure urbaine cohérente, la voirie du projet présente une même organisation suivant le type d'usage :

- circulation en double sens, sur toute la longueur.

Les espaces verts communs et les noues agrémenteront le projet et participeront à la structure du lotissement.

La collecte des déchets se fera devant chaque porte puisque la voirie est suffisamment dimensionnée pour recevoir les camions bennes.

Au Louroux-Béconnais, Juin 2016.

Département : **Maine et Loire**

Commune : **LE LOUROUX BECONNAIS**

Localisation : **Avenue du Carillon**

REDACTE

19 JUL. 2016

Lotissement "La Ferme du Carillon II"

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT

51A Chemin de la Brosse
49 130 LES PONTS DE CE

T:02.41.44.91.47 F: 02.41.68.57.01

Foncier
Amenagement

Maître d'oeuvre **FONCIER AMENAGEMENT**

Géomètre SARL au Capital de 1 600.00 euros
Bureau d'études 51A Chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
484 671 290

AIR & GEO

Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholet@airegeo.fr

REGLEMENT ECRIT

PA 10a

Dossier : C.037.2013/131685

Date : 01/06/2016

Fichier: C.037.2013_161624_PA_IndA.dwg

Modifié le :

Objet :

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

=====

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone 1AUa des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

Conformément à l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira pour chacun des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface plancher maximale sur chaque lot. *tableau en anr. 14*

TITRE II - DISPOSITIONS SUREROGATOIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

=====

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, surérogatoires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir article 1AUa 1 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Voir article 1AUa 2 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

Voir article 1AUa 3 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès des lots doivent se faire obligatoirement par la voie interne au lotissement et suivant les indications portées sur le règlement graphique PA10b qui accompagne le présent règlement.

Les accès aux lots devront tenir compte de la position des équipements techniques du lotissement (branchements sur les réseaux, poteaux...). En aucun cas, une modification de l'emplacement de ces éléments ne sera réalisée. Cet accès devra être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Le Louroux Béconnais « La Ferme du Carillon II »

1° Alimentation en eau potable :

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

La protection incendie du lotissement sera assurée par le poteau incendie existant dans le lotissement « La Ferme du Carillon I ».

2° Assainissement :

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé.

3° Réseaux divers :

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé.

4° Déchets :

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

La collecte des déchets de fera devant chaque porte puisque la voirie est suffisamment dimensionnée pour recevoir les camions benes.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir article 1AUa 5 en vigueur du règlement du PLU annexé.

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

Voir article 1AUa 6 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Les constructions des habitations, des annexes et des abris de jardins s'ils sont adossés à la construction principale, doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation définie au règlement graphique PA10b.

Un recul de 5,00 m (cinq mètres) minimum devra être respecté en face des garages.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir article 1AUa 7 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Les constructions des habitations, des annexes et des abris de jardins s'ils sont adossés à la construction principale, doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation définie au règlement graphique PA10b.

L'implantation des annexes et abris de jardin non adossés à la construction principale seront conformes à l'article 11-2 (Annexes et abris de jardin – Implantation) du présent règlement.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Voir article 1AUa 8 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Voir article 1AUa 9 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 50% de la superficie du lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir article 1AUa 10 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1° Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Voir article 1AUa 11-1 en vigueur du règlement du PLU annexé.

2° Annexes et abris de jardin

Implantation

La construction d'abris de jardin est autorisée :

- 1- Soit en fond de parcelle à l'endroit repéré au règlement graphique PA10b.
- 2- Soit adossé à la maison d'habitation. Dans ce cas, l'abri sera soumis aux règles générales des articles 6 et 7 du présent règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Dimensions

- Emprise au sol :

Les abris de jardins, bûchers inclus, seront d'une longueur maximale de 4 mètres et d'une largeur maximale de 3 mètres.

Les bûchers ne devront pas occuper sur la longueur de l'abri une dimension supérieure à 2 mètres.

- Hauteur :

Les hauteurs des abris adossés à la maison d'habitation n'excédera pas 3 mètres à la gouttière. La hauteur des abris non contigus n'excédera pas au total 3 mètres.

Aspect extérieur

- Versants des toits :

La toiture des abris non contigus à l'habitation devra présenter deux versants.

La toiture des abris adossés à l'habitation devra présenter un ou deux versants. Leur intégration sera appréciée en fonction des volumes et du style présentés par la construction principale.

- Matériaux couleurs :

Les abris de jardins non contigus à l'habitation seront en bois peint, d'une couleur conforme aux teintes du nuancier de Maine et Loire applicables aux menuiseries et aux façades. Un revêtement lasuré couleur bois sera toléré.

Les abris adossés à l'habitation seront revêtus d'un enduit identique à celui de l'habitation. La porte d'accès et les ouvertures seront en bois peint ou en PVC d'une couleur identique aux menuiseries de l'habitation.

- Aspect de la couverture :

L'abri devra être couvert en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles de teinte bleue schiste à la fabrication, modèle rectangulaire de dimensions similaires à celles de l'ardoise naturelle ou en schinglé de teinte bleue schiste. La pose losangée sera interdite.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Voir article 1AUa 12 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'espace dédié à l'accès aux lots devra être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules.

Le Louroux Béconnais « La Ferme du Carillon II »

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir article 1AUa 13 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Plancher totale maximale autorisée sur le lotissement est de **3325 m²** conformément au tableau de répartition ci-dessous :

N° lot	Surface plancher maximale (m ²)
28	250
29	250
30	250
31	250
32	275
33	250
34	250
35	275
36	275
37	250
38	250
39	250
40	250
TOTAL	3325

Fait au Louroux-Béconnais, Juin 2016

Le lotisseur,

FONCIER AMENAGEMENT
SARL au Capital de 1 500,00 euros
51A, chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
484 691 290

Département : **Maine et Loire**

Commune : **LE LOUROUX BECONNAIS**

Localisation : **Avenue du Carillon**

19 JUL. 2016

Lotissement

"La Ferme du Carillon II"

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT

51A Chemin de la Brosse
49 130 LES PONTS DE CE

T:02.41.44.91.47 F: 02.41.68.57.01



Maître d'oeuvre

Géomètre

Bureau d'études VPD

FONCIER AMENAGEMENT

Statut au Capital de 600.00 euros
51A, chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
484 691 290



Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholet@airegeo.fr

REGLEMENT GRAPHIQUE

Surfaces graphiques
données à titre indicatif

PA 10b

Dossier : C.037.2013/161624

Date : 01/06/2016

Fichier : C.037.2013_161624_PA_IndA.dwg

Modifié le :

Objet :

Echelle : **1/500**

Demande d'Alignement : En coupe
Raccord Lambert CC47 oui non

Raccord NGF oui non
Cotes normales oui non
Cotes orthométriques oui non

PERIMETRE oui non
Borné
Approuvé par les riverains

PROJET oui non
Application graphique
Cotes graphiques provisoires
Surfaces graphiques provisoires
Cotes chaînées
Surfaces d'arpentage

Esquisse Etabli par CB Contrôlé par AR Date septembre 2014
PA AR Juin 2016
PA modif.
DCE

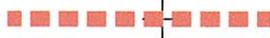
NOTA: L'utilisateur est tenu de veiller à la stabilité des bornes, piquets ou repères portés au présent document, notamment par vérification des cotes ou autres indications qu'il comporte. Il signalera en temps utile au Géomètre toutes discordances qu'il pourrait constater.

Rue de l'Hermitage

Section C n°1037



Haie et arbres à préserver



Périmètre

Section C n°517 partie

Référence cadastrale



Application cadastrale (tracé figuratif)

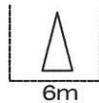


Cote minimum rez-de-chaussée du volume d'habitation

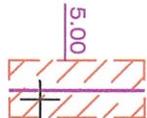
Section C n°103



Accès obligatoire au lot avec stationnement



Accès indicatif au lot avec stationnement



Polygone d'implantation des habitations, des annexes et des abris de jardins s'ils sont adossés à l'habitation avec garage à 5,00m mini de l'alignement.

Section C n°1035



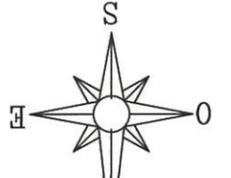
Emplacement des annexes et abris de jardin si non consécutifs à l'habitation.

X=1407.950

X=1408.000

Y=6265.150

Y=6265.100



- Poteau de clôture
- Bord de chaussée
- Brossailles
- Haie arbustive
- Jardin
- Verger
- Réseaux PTT aérien
- Talus
- Mur
- Grille EP
- Tête de buse
- Plaque
- Bouche à clé AEP

Commune de Le Louroux-Béconnais

date de dépôt : 16 décembre 2014
demandeur : SARL FONCIER AMENAGEMENT,
représenté par BARDOS JACQUES
pour : création d'un lotissement de 27 lots
privatifs à usage d'habitation, de voiries,
d'espaces verts et de parkings
« Lotissement LA FERME DU CARILLON »
adresse terrain : AV DU CARILLON, à Le
Louroux-Béconnais (49370)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Le Louroux-Béconnais

Le maire de Le Louroux-Béconnais,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 16 décembre 2014 par SARL FONCIER AMENAGEMENT, représenté par BARDOS JACQUES demeurant 51A CHEM DE LA BROUSSE, Les Ponts-de-Cé (49130);

Vu l'objet de la demande :

- ⊗ pour création d'un lotissement nommé « La Ferme du Carillon » de 27 lots privatifs à usage d'habitation, de voiries, d'espaces verts et de parkings ;
- ⊗ sur un terrain situé AV DU CARILLON, à Le Louroux-Béconnais (49370) ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment ses articles L 442-1 et suivants et R 442-1 et suivants;

Vu le plan local d'urbanisme approuvé ;

Vu les pièces fournies en date du 23 janvier 2015;

Vu le décret n° 2014-1661 du 29 décembre 2014

CONSIDERANT QUE le projet objet de la demande consiste en la réalisation d'un lotissement privé d'habitations de 27 lots, sur un terrain d'une superficie de 18 977 m² situé AV DU CARILLON, à Le Louroux-Béconnais (49370) ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est **ACCORDE** pour le projet annexé au présent arrêté, sous réserve de respecter les prescriptions aux articles suivants.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 27.

La surface de plancher maximale autorisée sur l'ensemble de ce lotissement est de 7 125m².

La répartition de la surface de plancher entre les différents lots sera conforme au tableau annexé à la demande.

Article 3

La présente autorisation deviendra caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans le délai de trois ans à compter de la notification mentionnée à l'article R 424-10 du code de l'urbanisme ou de la date à laquelle la décision tacite est intervenue. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

Article 4

La mutation ou la location des terrains ainsi que la délivrance des permis de construire ne pourront être effectuées qu'après l'exécution des travaux et prescriptions prévus par le présent arrêté, conformément aux articles R 442-13 et R 442-18 du code de l'urbanisme.

Article 5

En plus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les constructions à réaliser dans ce lotissement devront se conformer aux règles d'urbanisme contenues dans les pièces annexées à cette autorisation. Ces règles d'urbanisme complémentaires cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date de notification de l'autorisation d'aménager sauf si, avant ce terme, une majorité de co-lotis en demande le maintien.

Article 6

La présente décision constitue une autorisation uniquement au titre du droit de l'urbanisme. Il est donc conseillé au pétitionnaire d'attendre une décision positive au titre des autres réglementations, celles concernant notamment la loi sur l'eau et les zones humides avant de débiter les travaux.

Article 7

La présente autorisation ne vaut qu'au titre du droit de l'urbanisme. Je vous rappelle que la voirie doit être réalisée conformément aux dispositions du décret 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrête du 15 janvier 2007, relatifs à l'accessibilité de la voirie pour les personnes handicapées.

Au Louroux-Béconnais, le 29 janvier 2015.

Le maire,



Le Maire,
Michel BOURCIER

Notifié au pétitionnaire le : 09 FEV. 2015
Transmis en préfecture le : 09 FEV. 2015

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.



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa
N° 13408*03

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Le Maire
Michel BOURCIER

le 25 05 2020

Cachet de la mairie et signature du receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

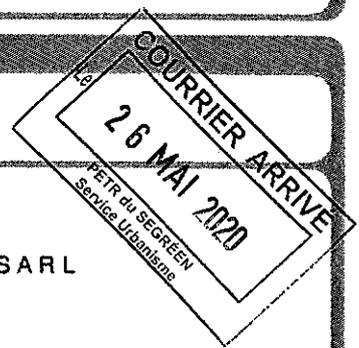
Permis de construire ⇒ N°

Permis d'aménager ⇒ N° P A 0 4 9 1 8 3 1 4 N 0 0 0 6

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au :

Déclaration préalable ⇒ N°



2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : FONCIER AMENAGEMENT Raison sociale :

N° SIRET : 4 8 4 6 9 1 2 9 0 0 0 0 2 3 Type de société (SA, SCI,...) : S A R L

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : GOURDON Prénom : ERIC

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : @

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 2 7 0 4 2 0 2 0

Changement de destination effectué le :

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface créée (en m²) :

Nombre de logements terminés :

dont individuels :

dont collectifs :

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

- Logement Locatif Social : _____
- Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : _____
- Prêt à taux zéro : _____
- Autres financements : _____

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹A *Les Ponts de Cé*Le : *15 01 20*

Signature du (ou des) déclarant(s)
FORCIER
AMÉNAGEMENT
 SARL au Capital de 1600.00€
 51A Chemin de la Brosse, 49130 Les Ponts de Cé
 02 41 44 91 47 - SIRET 484 691 290 00023

A

Le :

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

- AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-27 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;
- AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et parasismiques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;
- AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme] ;
- AT.4 - L'attestation de prise en compte de la réglementation acoustique prévue par l'article R.111-4-2 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-3 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination et le cas échéant de sous-destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

PETR
29 mars 2016

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser

1/2



Déclaration d'ouverture de chantier



N° 13407*02

Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés.

La présente déclaration a été reçue par la mairie

Le Maire,
Michel BOURCIER

le 29 FEV. 2016



Cachet de la mairie et signature du receveur

1- Désignation du permis

Permis de construire ⇒ N° _____

Permis d'aménager ⇒ N° P, A, 0, 4, 9, 1, 8, 3, 1, 4, N, 0, 0, 0, 6

2- Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : FONCIER AMENAGEMENT Raison sociale : _____

N° SIRET : 4, 9, 2, 7, 9, 9, 3, 5, 8, 0, 0, 0, 2, 2 Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : BARDOS Prénom : Jacques

3- Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation)

Adresse : Numéro : _____ Voie : _____

Lieu-dit : _____ Localité : _____

Code postal : _____ BP : _____ Cedex : _____

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4- Ouverture de chantier

Je déclare le chantier ouvert depuis le : 0, 5, 1, 0, 2, 0, 1, 5

Pour la totalité des travaux

Pour une tranche des travaux

Veillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés : _____

Surface créée (en m²) : _____

Nombre de logements commencés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements commencés par type de financement

Logement Locatif Social : _____

Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _____

Prêt à taux zéro : _____

Autres financements : _____

Je certifie exactes les informations ci-dessus

FONCIER AMENAGEMENT
SARL au Capital de 1 600.00 euros
51A, chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
484 691 290

A Ponts de Cé
Le : 01/03/2016

FONCIER AMENAGEMENT
SARL au Capital de 1 600.00 euros
51A, chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
484 691 290
Signature du (ou des) déclarant(s)

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet.

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande. Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

Département : **Maine et Loire**

Commune : **LE LOUROUX BECONNNAIS**

Localisation : **Avenue du Carillon**

Direction Départementale
des Territoires

22 DEC. 2014

U.T. de SEGRE

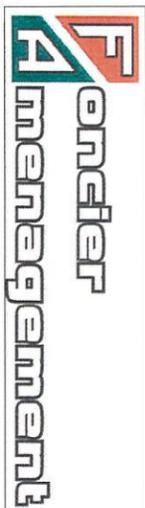
Lotissement

"La Ferme du Carillon"

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT
65 avenue Georges DURAND
72 000 LE MANS

T:06.32.99.25.32 F: 02.43.84.44.75



Maître d'oeuvre
Géomètre
Bureau d'études VRD

AIR & GCEO

Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholel@airegeo.fr

Dossier : C.037.2013/1/311685
Date : 01/12/2014
Fichier: C:\131685_PA_IND08.dwg

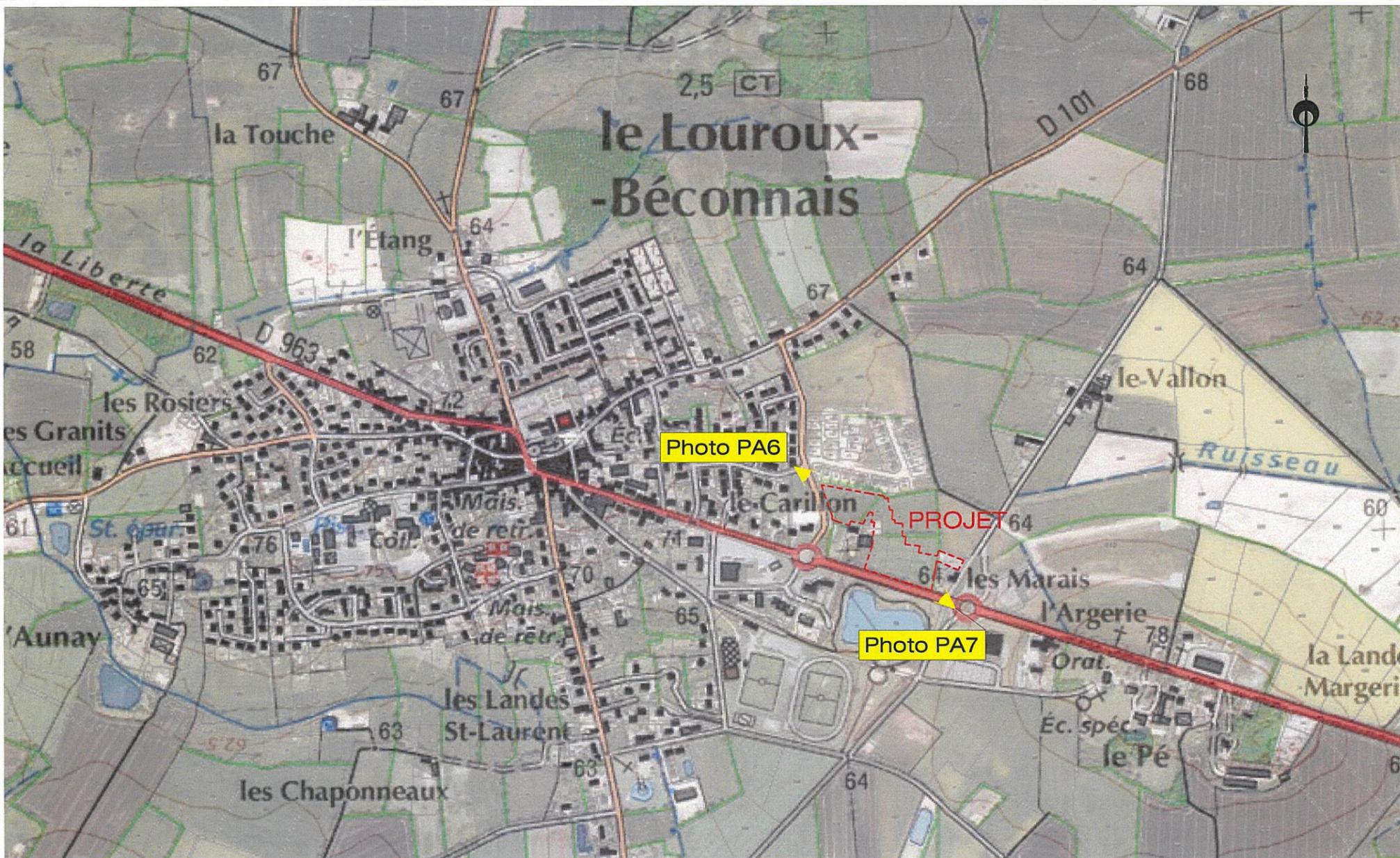
PLAN DE SITUATION

FONCIER AMENAGEMENT
SARL au capital de 1 600 000 euros
51A chemin de la Brosse
49130 LE PONT DE CE
Siret: 694 290 00015

PA 1

Modifié le :

Objet :



Département : **Maine et Loire**

Commune : **LE LOUROUX BECONNAIS**

Localisation : **Avenue du Carillon**
Direction des Territoires

22 DEC. 2014

U.T. de SEGRE

Lotissement

"La Ferme du Carillon"

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT

65 avenue Georges DURAND

72 000 LE MANS

T:06.32.99.25.32 F: 02.43.84.44.75



Maître d'oeuvre

Géomètre

Bureau d'études VRD

AIR & GEO

Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholet@airegeo.fr

PROJET ARCHITECTURAL
PAYSAGER ET
ENVIRONNEMENTAL

NOTICE

FONCIER AMENAGEMENT
SARL - Capital de 1 600.00 euros
51A, chemin de la Brosse
49130 LES PONTS DE CE
Siret: 481 691 290 00015

PA 2

Dossier : C.037.2013/131685

Date : 01/12/2014

Fichier: C.131685_PA_IND0B.dwg

Modifié le :

Objet :

En application des articles R.441-2 et R.442-5 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre
du permis d'aménager du lotissement « La Ferme du Carillon»

SOMMAIRE

<u>I/ Etat initial du terrain et de ses abords</u>	<u>2</u>
I.1/ Situation géographique	2
I.2/ Situation cadastrale et règlementaire	2
I.3/ Topographie	4
I.4/ Contexte paysager	5
<u>II/ Les partis retenus</u>	<u>7</u>
II.1/Aménagement du terrain	7
II.2/ Composition et organisation du projet	8
II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet	8
II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet	9
II.5/ Equipements à usage collectif	9

I/ Etat initial du terrain et de ses abords

I.1/ Situation géographique

Le Louroux-Béconnais se trouve dans le département du Maine et Loire (49). La commune est située à 19 kms au Sud de Segré, à 25 kms à l'Ouest d'Angers et à 12 kms à l'Est de Candé. La commune du Louroux-Béconnais fait partie de la Communauté de Commune Ouest-Anjou. Le Louroux-Béconnais compte 2 733 habitants au recensement de 2012 pour un territoire de 66,19km².

Le projet de lotissement se situe au lieu-dit « Le Petit Carillon », à l'Est du centre bourg en direction d'Angers et au Nord de la Route Départementale n°963. Il se situe également à l'Est du lieu-dit « Les Marais ». Il est desservi par l'Avenue du Carillon (R.D. n°101).

Le site du futur lotissement appelé «La Ferme du Carillon» est situé dans la continuité du tissu urbain existant.

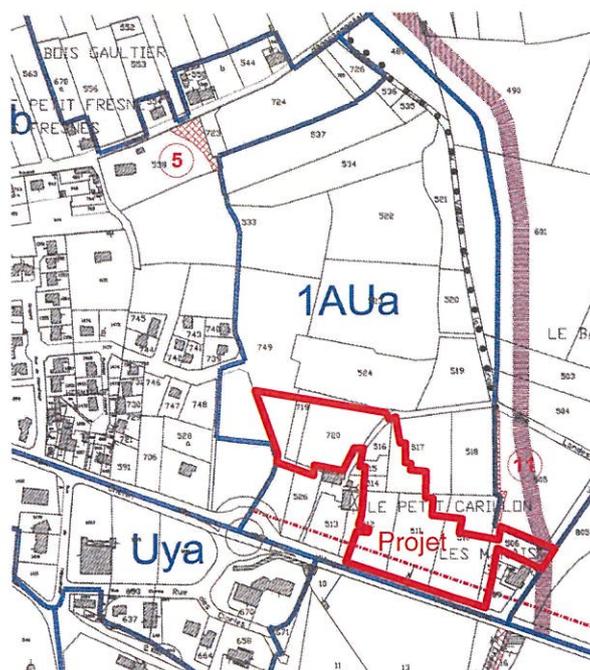
Il se situe

- au Sud des lotissements « Le Petit Carillon 1 et Le Petit Carillon 2 »
- à l'Est du centre bourg.

I.2/ Situation cadastrale et règlementaire

Les parcelles cadastrales constituant l'unité foncière du lotissement «La Ferme du Carillon» sont :

Section	Numéro
C	510 partie
C	511 partie
C	516 partie
C	517 partie
C	931
C	941 partie
C	1051
C	1054 partie
C	1056
C	1058 partie
C	1060 partie
Surface graphique	18 977 m²



D'après le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) du Louroux-Béconnais, le projet est inscrit dans la zone 1AUa.

« La zone 1AUa correspond à une zone naturelle à vocation d'habitat actuellement insuffisamment équipée. Sa localisation en continuité de l'urbanisation de l'agglomération, donc à proximité des commerces, services et équipements, doit permettre de répondre aux besoins de développement urbain de la commune à court et moyen terme ».

Le secteur du petit Carillon fait parti des orientations d'aménagement du P.L.U. Le site est concerné par la préservation de certaines haies arborées. Et par un recul de constructibilité 25,00m par rapport à l'axe de la R.D. n°963.

Une étude globale d'aménagement du secteur du Petit Carillon a été réalisée. Cette esquisse se découpe en 2 phases. Le projet de lotissement constitue la phase 1 de l'aménagement global du secteur du Petit Carillon.

LE LOUROUX BECONNAIS (49)

 Haies et arbres à préserver

 Piétonnier

 Arbre d'alignement

 Arbustes

 Espace vert

 Nœud

 Lot

 Chaussée en enrobé

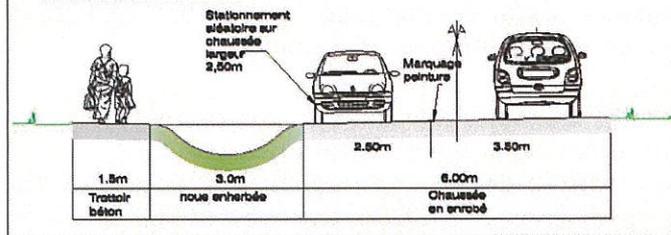
 revêtement spécifique

 Trottoir en béton

 Transformateur EDF

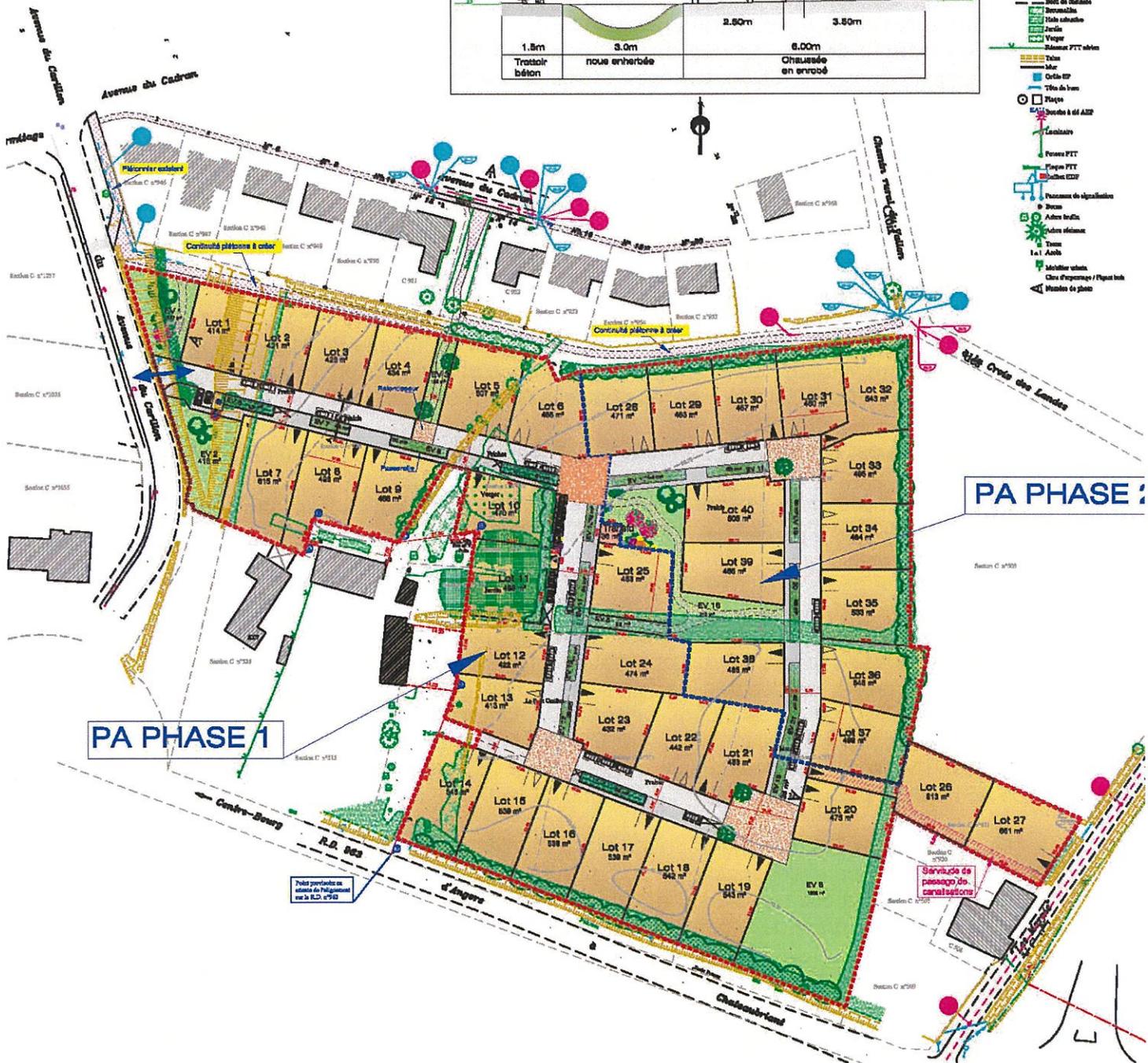
Surfaces graphiques provisoires

Profil voirie A - A'



LEGENDE :

- Section C n°101 Section et surface résistante
- Application enrobée (enrobé spécial)
- Chaussée
- Pavés de silice
- Bois de chaussée
- Removable
- Tôle aluminée
- Grilles
- Végétal
- Matériau PTT ancien
- Tapis
- Mat
- Cable EP
- Tête de tron
- Plaques
- Bois à ciel ASD
- Caniveau
- Pavés PTT
- Pavés PTT
- Bois EDF
- Pavés de signalisation
- Bois
- Arbre traité
- Arbre alignement
- Tronc
- Lot Asph
- Matériau vitreux
- Cable d'éclairage / Piquet bois
- Manche de poteau



PA PHASE 1

PA PHASE 2

La commune du Louroux-Béconnais fait partie du Pays Segréen qui est doté d'un **Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)**. D'après le SCOT du Pays Segréen, le Louroux-Béconnais est une commune de polarité qui a un seuil de densité minimale de 17 log/ha en extension urbaine.

Calcul de densification :

Comme indiqué dans le SCOT du Pays Segréen, la zone non-aédificandi située le long de la R.D. n°963 a été retirée du calcul de densification.

Surface totale du lotissement : 18977m² - Nombre de lots : 27

Surface à déduire pour le calcul (espace non constructible en bordure de la RD963) : 2102m²

*Ce qui nous fait : (18977-2102) pour 27 lots, soit **16 lot/ha**.*

De plus, la commune doit respecter le seuil minimal de logements sociaux qui est de 15% pour un aménagement de plus de 10 logements.

**Le projet d'aménagement du Lotissement «La Ferme du Carillon» prend en compte la réglementation et les orientations du P.L.U.
Concernant la densité de logement et la part du logement social, la commune respectera les engagements du SCOT à moyen terme. Un accord entre la commune et Maine et Loire habitat a été récemment établi.**

I.3/ Topographie

Cf. PA3 _ plan de l'état actuel des lieux

Le lotissement « **La Ferme du Carillon** » présente une dénivelée de 5,40m environ :

- de 68,80 m environ au Nord/Ouest
- à 63,40 m environ au Sud/Est.

Le terrain est constitué de deux parties séparées par la parcelle C n°1054 qui est constituée du chemin reliant le village du Petit Carillon au chemin rural du Vallon. Cependant, l'accès principal du village du « Petit Carillon » se fait depuis la R.D. n°963.

La partie Ouest comprend les parcelles C n°941 partie et C n°1060 partie avec une pente de 3,5%

La partie Est comprend les parcelles C n°516 partie, 1058 partie, 517 partie, 1056, 1051 partie, 511 partie, 510 partie et 931, avec une pente moyenne 0,30%.

Le terrain est desservi par l'avenue du Carillon située à l'Est du terrain. Cette avenue est une voie publique (R.D. n°101).

Un espace vert entre les parcelles C n°951 et 952 permet une ouverture sur le lotissement « Le Petit Carillon 1 » situé au Nord. Cet espace rejoint l'avenue du Cadran.

Le site du projet est séparée du lotissement « Le Petit Carillon 1 » par une bande de terrain d'une largeur moyenne de 6,00m. Cette bande de terrain fait partie de la parcelle C n°941 partie et d'un espace public reliant la parcelle C n°1054 au chemin rural du Vallon à l'Est.

A l'Est du site, la voie communale n°5 dessert le lieu-dit « Les Marais » ainsi que la parcelle C n°931 faisant partie du projet.

Les haies et les arbres remarquables conservés seront ceux situés :

- sur la limite Sud (haie longeant la R.D. n°963),
- sur la limite Est des parcelles C n°1056 et 1058 partie,
- sur la limite Sud/Est de la parcelle C n°1060 partie.

Les réseaux électriques Basse Tension, téléphone, eau potable sont présents au carrefour de l'avenue du Cadran et de l'avenue du Carillon. Une canalisation d'eau potable est présente sur la R.D. n°963. Un poste de transformation EDF est présent le long de l'avenue du Cadran. Un coffret EDF est présent dans l'espace vert reliant le projet et le lotissement « Le Petit Carillon 1 » au Nord.

Le réseau téléphone est aérien à l'Est du site le long de la V.C. n°5 et souterrain le long de la R.D. n°963 ainsi qu'au carrefour de l'avenue du Carillon et de l'avenue du Cadran.

Le poteau d'incendie le plus proche est à environ 180 mètres par voie carrossable de l'accès Ouest du site. Ce poteau se situe le long de l'avenue du Cadran.

Le réseau d'éclairage public est présent sur l'avenue du Carillon et l'avenue du Cadran.

Un réseau d'eaux usées est présent au Nord sur l'avenue du Cadran, et à l'Est sur la V.C. n°5.

Il n'existe pas de réseaux d'eaux pluviales aux abords du site. Les eaux de ruissellement du terrain sont évacuées par le fossé de la R.D. n°963 pour rejoindre ensuite le fossé de la V.C. n°5.

Tous ces réseaux seront de capacité suffisante à recevoir le projet de lotissement « La Ferme du Carillon».

Le terrain jouxte l'avenue du Carillon (R.D. n°101), la R.D. n°963 et la V.C. n°5 qui sont des voies publiques.

I.4/ Contexte paysager

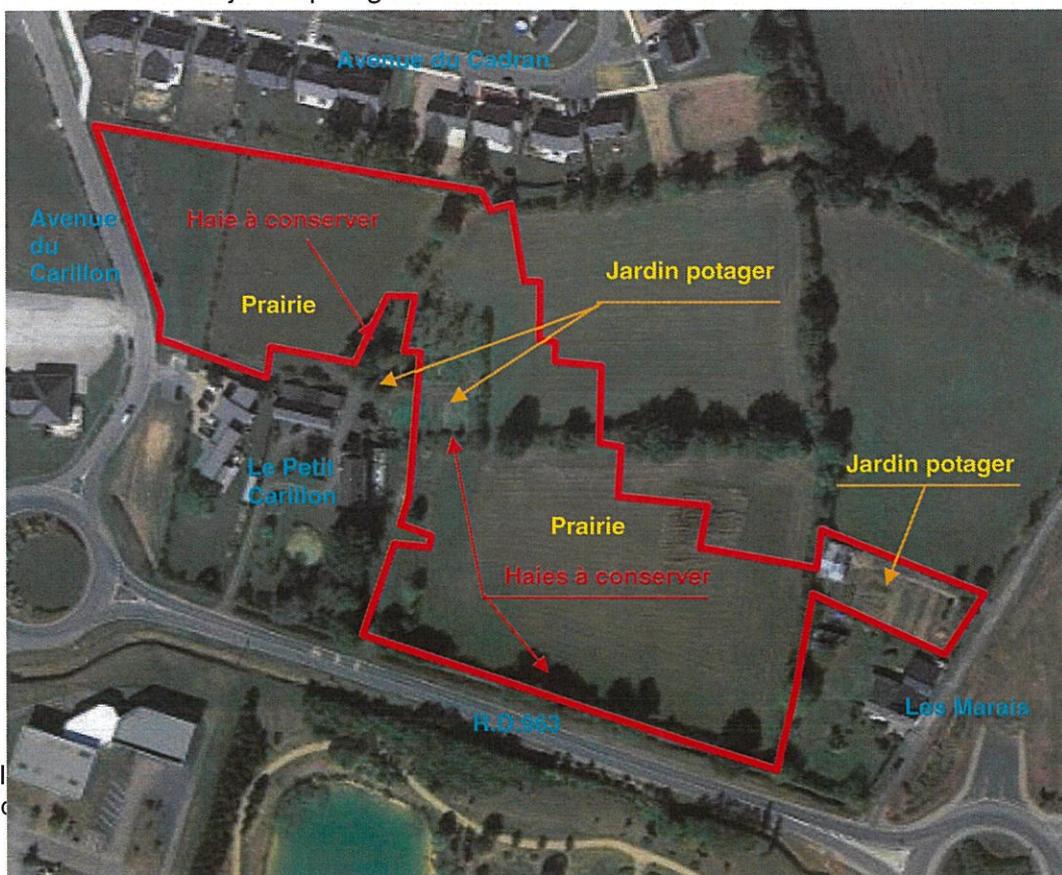
Le site s'insère dans la continuité du tissu urbain existant.

Le site d'étude joint :

- au Nord, des parcelles d'habitations issues du lotissement « Le Petit Carillon 1 » via une bande de terrain constituée d'un fossé et d'espaces verts,
- à l'Est, les parcelles agricoles en pairie (C n°517 partie, 511 partie, 510 partie, C n°930, C n°507, C n°509) et la voie communale n°5.
- au Sud, de la R.D. n°963, le village du Petit Carillon,
- à l'Ouest l'avenue du Petit Carillon (R.D.101).

Le terrain est entouré majoritairement par des haies bocagères.

Le terrain est occupé par des prairies et le jardin potager du village du Petit Carillon. La haie arborée située en périphérie Sud du projet, le long de la R.D. n°963 sera conservée ainsi que celles délimitant le jardin potager.



La parcelle C n°941 partie, située à l'extrême Ouest du site est composée de talus plantés d'arbustes.

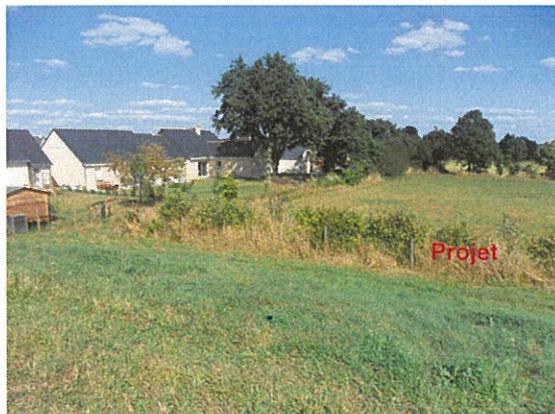
La parcelle C n°931 située le long de la V.C. n°5 est composée d'un jardin potager entouré de haies.



Vue sur la V.C. n°5 et la limite Est



Vue sur l'espace vert depuis l'avenue du Cadran



Vue sur limite Nord depuis la parcelle C n°941



Vue sur la parcelle C n°1060 depuis la parcelle C n°941



Vue sur les limites Est et Sud de la parcelle C n°1060 depuis la limite Nord



Vue sur le jardin potager



Vue sur la limite Sud/Est du projet

II/ Les partis retenus

II.1/Aménagement du terrain

L'étude du plan masse a eu pour objet de prévoir un aménagement en adéquation avec les caractéristiques du site.

La prise en compte des principes d'orientations d'aménagements du P.L.U., et des contraintes topographiques ont contribué à l'élaboration du parcellaire du projet.

L'aménagement viaire de ce projet s'accrochera à l'avenue du Carillon (R.D.101).

Tous les réseaux à créer se raccorderont sur les réseaux existants de l'avenue du Carillon, de l'avenue du Cadran et ceux existants sur la V.C. n°5.

Eau potable : Un potcau incendie sera installé à l'intérieur du projet.

Le réseau à créer se raccordera sur la canalisation existante du carrefour de l'avenue du Carillon et de l'avenue du Cadran. Le lot 27 se raccordera au réseau existant de la R.D. n°963.

L'étude technique et la réalisation devra tenir compte des prescriptions techniques du service départemental d'incendie et de secours du Maine et Loire. Les tests de pression et de désinfection devront être conformes à la législation en vigueur.

Electricité : Un poste de transformation sera créé à l'intérieur du lotissement avec raccordement sur le poste de transformation existant sur l'avenue du Cadran via un coffret situé sur l'espace vert entre les parcelles C n°951 et 952. Le lot 27 se raccordera au réseau aérien BT existant de la V.C. n°5.

Téléphone : raccordement sur le réseau souterrain du carrefour de l'avenue du Carillon et de l'avenue du Cadran. Le lot 27 se raccordera au réseau aérien existant de la V.C. n°5.

Eclairage public : Création d'une armoire de commande au poste de transformation pour alimentation du réseau éclairage du projet.

Eaux usées : le réseau d'eaux usées à créer en PVC CR16 diamètre 200 se raccorderont sur le réseau existant en diamètre 200 de la V.C. n°5 via une servitude de passage de canalisation à créer sur les lots 26 et 27.

Eaux pluviales : Des collecteurs de diamètre Ø 300 au Ø 600 permettront l'évacuation des eaux de pluie. Les collecteurs sont en PVC CR16/CR8 et en béton armé 135A.

Les eaux de voirie seront évacuées par des noues et des grilles avaloirs avec raccordement de type PVC qualité CR16 Ø250.

Mesures compensatoires

Afin de compenser les incidences quantitatives du projet liées à l'augmentation des apports d'eau et des vitesses d'écoulement, un ouvrage de rétention a donc été prévu au Sud/Est du terrain. Le bassin a été dimensionné pour une occurrence décennale, par la méthode des pluies. Il permettra de recevoir les eaux pluviales du lotissement et celles de son extension future au Nord/Est (parcelles C n°517 partie, C n°518, C n°511 partie, C n°510 partie).

Le bassin sera de type à sec et accessible au public (pentes de 30 à 50%). Il sera enherbé et paysager.

A la sortie du bassin, un regard à cloison siphonide sera installé. Il sera équipé d'une surverse intégrée, d'un ouvrage régulateur et d'une vanne à clapet.

Les eaux pluviales du bassin se rejeteront dans le fossé existant le long de la R.D. n°963 située au Sud/Est.

Pour accéder à cet équipement, un accès pour engin sera réalisé. Il sera en mélange terre/pierres.

Un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau est déposé en parallèle à la présente demande de permis d'aménager.

II.2/ Composition et organisation du projet

Réalisme et souplesse sont les éléments de base qui ont prévalu dans la recherche du parti d'aménagement.

Le réalisme conduit à prendre en compte les données du milieu naturel, de son environnement et des contraintes économiques du site.

La composition de l'aménagement prévoit la création de :

- 27 lots à usage d'habitation individuelle de superficie variant entre 413 et 615 m² environ,
- d'un réseau de voirie permettant de desservir ces lots,
- d'un emplacement pour le transformateur EDF,
- d'espaces verts dont un comprenant le bassin de rétention.
- d'un piétonnier permettant aux usagers du lotissement de rejoindre le centre bourg via l'espace vert situé entre les parcelles C n°951 et C n°952. Ce piétonnier sera créé sur l'espace vert E.V.3.

Ces aménagements seront réalisés en une phase.

Traitement minéral : la finition de la chaussée sera réalisée en enrobé. Le piétonnier aura une finition de type sable de carrière.

Traitement végétal :

Les espaces verts seront engazonnés et plantés

L'espace vert EV5 comprenant le bassin de rétention sera engazonné.

Les haies et les arbres remarquables situés sur les limites Sud du périmètre (haie longeant la R.D. n°963) et ceux autour du jardin potager seront conservés.

Stationnement : Il sera assuré à l'intérieur des parcelles via l'obligation pour les acquéreurs de créer des places de stationnement. Il doit être assuré en dehors des voies publiques. L'aménagement de la voie prévoit 11 places de stationnement sur la bande de roulement et 9 places réparties dans des poches de stationnement.

II.3/ Organisation et aménagement des accès au projet

La voie de desserte du lotissement « La Ferme du Carillon » sera créée depuis l'avenue du Carillon (R.D. n°101). La voie terminera par une palette de retournement.

Le projet sera traversé d'Ouest en Est par une voie dont la circulation se fera dans les deux sens. Cette voie sera aménagée d'une chaussée de 6,00m de large, d'une noue recevant les eaux pluviales de la voirie et d'un trottoir. L'accès au lot 27 se fera depuis la V.C. n°5.

Une voie mixte en impasse permettra de desservir le lot 14. Un caniveau central récupèrera les eaux de ruissellement.

Hors lotissement, des cheminements piétonniers seront aménagés au nord des lots 1 à 6 afin de créer une continuité piétonne vers le centre bourg.

L'emplacement des luminaires seront positionnés de façon à gêner le moins possible la circulation.

Un plateau ralentisseur surélevé permettra de sécuriser les piétons voulant traverser la chaussée pour rejoindre l'avenue du Cadran.

A l'intérieur du lotissement la vitesse des véhicules sera limitée à 30km/h. Des panneaux « zone 30 » (B30 et B51) seront installés à l'entrée et à la sortie du lotissement.

Une signalisation « STOP » sera mise en place (panneau et signalisation horizontale) à la sortie du lotissement sur l'avenue du Carillon (R.D. n°101).

II.4/ Traitement des parties du terrain situées en limite du projet

L'implantation du lotissement « La Ferme du Carillon », en contact avec le parcellaire agricole au Nord/Est montre l'importance du rapport nature/urbanisation et donc de la préservation des haies comme lien biologique et paysager avec le territoire. Ces haies aident à insérer le projet dans le paysage et donc à le mettre en valeur.

Limites du lotissement:

Le front Nord sera composé par les fonds des lots 1 à 6 et de l'espace vert EV3.

Le front Est sera composé par les fonds des lots 6, 25, 24, 20 à 22, 26 et 27. Il sera composé aussi par la voirie, l'emplacement du transformateur et l'espace vert E.V.4.

Le front Sud sera composé par les fonds des lots 14 à 19, 26, 27, et par l'espace vert EV5 supportant le bassin de rétention.

Le front Ouest sera composé par les espaces verts EV1 et EV2, par la voirie et par le fond des lots 10 à 14.

Le fond de l'EV 2, des lots 7 à 9 seront situés au Nord des maisons du « Petit Carillon »

Les aménagements de fond de parcelles sont à la charge des acquéreurs de lots.

II.5/ Equipements à usage collectif

La réalisation des aménagements se fera par l'aménageur « FONCIER AMENAGEMENT ».

Une fois les travaux achevés, les équipements du lotissement « La Ferme du Carillon » seront cédés à la Commune du LOUROUX BECONNAIS par le lotisseur, conformément à la convention signée par les deux parties.

L'aménageur mettra à disposition les équipements techniques du lotissement (voirie, réseaux, bassin de rétention et canalisations...) au profit de la partie hors lotissement devant être aménagée ultérieurement (parcelles C n°517 partie, C n°518, C n°511 partie, C n°510 partie).

L'imperméabilisation du lotissement va entraîner une augmentation du volume des eaux de ruissellement qui seront récupérées et dirigées vers le bassin de rétention à réaliser dans l'espace vert au Sud/Est du site.

Afin d'obtenir une structure urbaine cohérente, la voirie du projet présente une même organisation suivant le type d'usage :

- circulation en double sens, sur toute la longueur.

Les espaces verts communs et les noues agrémenteront le projet et participeront à la structure du lotissement.

Les ordures ménagères seront déposées sur les zones de présentation des containers uniquement les jours de collecte. La voirie est suffisamment dimensionnée pour recevoir les camions bennes.

Au Louroux-Béconnais, décembre 2014.

Département : **Maine et Loire**

Commune : **LE LOUROUX BECONNAIS**

Direction Départementale
Localisation des Territoires
Avenue du Carillon

22 DEC. 2014

U.T. de SEGRE

Lotissement

"La Ferme du Carillon"

Maître d'ouvrage

FONCIER AMENAGEMENT
65 avenue Georges DURAND
72 000 LE MANS

T:06.32.99.25.32 F: 02.43.84.44.75



Maître d'oeuvre

Géomètre
Bureau d'études VRD



Aménagement Ingénierie Réalisation
Géomètres-Experts-Fonciers

18 rue du Devau - BP 60204 - 49302 CHOLET cedex
Tél. 02 41 62 22 39 / Fax. 02 41 62 87 05 / cholet@airegeo.fr

REGLEMENT ECRIT

FONCIER AMENAGEMENT
SARL au Capital de 1 600,00 euros
31A, chemin de la Brosse
49150 LES PONTS DE CE
Siret 484 691 290 00019

PA 10a

Dossier : C.037.2013/131685

Date : 01/12/2014

Fichier: C.131685_PA_IND0B.dwg

Modifié le :

Objet :

REGLEMENT

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles et servitudes d'intérêt général applicables dans ce lotissement.

Ce règlement qui doit être rappelé dans tous les actes d'attribution par vente ou par location d'un lot par reproduction in extenso comprend, outre le règlement du Plan Local d'Urbanisme de la zone 1AUa des prescriptions et dispositions particulières et complémentaires auxquelles il ne peut être dérogé.

Conformément à l'article R 442-11 du Code de l'Urbanisme, le lotisseur fournira pour chacun des lots, au moment de la conclusion de l'acte de vente, une attestation mentionnant la surface plancher maximale sur chaque lot.

TITRE II - DISPOSITIONS SUREROGATOIRES A CELLES DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les prescriptions et dispositions complémentaires et particulières ci-après, surrogatoires à celles du Plan Local d'Urbanisme, ne deviendront définitives qu'après approbation par l'autorité administrative.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Voir article 1AUa 1 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Voir article 1AUa 2 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

Voir article 1AUa 3 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Tout terrain ne peut avoir plus d'un accès automobile.

Les accès des lots doivent se faire obligatoirement par la voie interne au lotissement et suivant les indications portées sur le règlement graphique PA10b qui accompagne le présent règlement. Aucun accès direct sur la R.D. n°963 ne sera autorisé. L'accès au lot 27 se fera à partir de la voie communale n°5.

Les accès aux lots devront tenir compte de la position des équipements techniques du lotissement (branchements sur les réseaux, poteaux...). En aucun cas, une modification de l'emplacement de ces éléments ne sera réalisée. Cet accès devra être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Conformément au règlement graphique PA10b, les lots 26 et 27 seront grevés d'une servitude de passage de canalisations de 3,00 mètres de large.

1° Alimentation en eau potable :

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :
La protection incendie du lotissement sera assurée par un poteau incendie.

2° Assainissement :

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé.

3° Réseaux divers :

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé.

4° Déchets :

Voir article 1AUa 4 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Les ordures ménagères seront déposées sur les zones de présentation des containers, uniquement les jours de collecte. La voirie est suffisamment dimensionnée pour recevoir les camions bennes.

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Voir article 1AUa 5 en vigueur du règlement du PLU annexé.

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

Voir article 1AUa 6 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Les constructions des habitations, des annexes et des abris de jardins s'ils sont adossés à la construction principale, doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation définie au règlement graphique PA10b. Un recul de 5,00 m (cinq mètres) minimum devra être respecté en face des garages.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Voir article 1AUa 7 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Les constructions des habitations, des annexes et des abris de jardins s'ils sont adossés à la construction principale, doivent être implantées à l'intérieur du polygone d'implantation définie au règlement graphique PA10b.

Conformément au règlement graphique PA10b, les lots 26 et 27 seront grevés d'une servitude de passage de canalisations de 3,00 mètres de large.

L'implantation des annexes et abris de jardin seront conformes à l'article 11-2 (Annexes et abris de jardin – Implantation) du présent règlement.

ARTICLE 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Voir article 1AUa 8 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Voir article 1AUa 9 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

L'emprise au sol ne doit pas dépasser 50% de la superficie du lot.

ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Voir article 1AUa 10 en vigueur du règlement du PLU annexé.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1° Dispositions applicables à l'ensemble de la zone :

Voir article 1AUa 11-1 en vigueur du règlement du PLU annexé.

2° Annexes et abris de jardin

Implantation

La construction d'abris de jardin est autorisée :

- 1- Soit en fond de parcelle à l'endroit repéré au règlement graphique PA10b.
- 2- Soit adossé à la maison d'habitation. Dans ce cas, l'abri sera soumis aux règles générales des articles 6 et 7 du présent règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives.

Dimensions

- Emprise au sol :

Les abris de jardins, bûchers inclus, seront d'une longueur maximale de 4 mètres et d'une largeur maximale de 3 mètres.

Les bûchers ne devront pas occuper sur la longueur de l'abri une dimension supérieure à 2 mètres.

- Hauteur :

Les hauteurs des abris adossés à la maison d'habitation n'excédera pas 3 mètres à la gouttière. La hauteur des abris non contigus n'excédera pas au total 3 mètres.

Aspect extérieur

- Versants des toits :

La toiture des abris non contigus à l'habitation devra présenter deux versants.

La toiture des abris adossés à l'habitation devra présenter un ou deux versants. Leur intégration sera appréciée en fonction des volumes et du style présentés par la construction principale.

- Matériaux couleurs :

Les abris de jardins non contigus à l'habitation seront en bois peint, d'une couleur conforme aux teintes du nuancier de Maine et Loire applicables aux menuiseries et aux façades. Un revêtement lasuré couleur bois sera toléré.

Les abris adossés à l'habitation seront revêtus d'un enduit identique à celui de l'habitation. La porte d'accès et les ouvertures seront en bois peint ou en PVC d'une couleur identique aux menuiseries de l'habitation.

- Aspect de la couverture :

L'abri devra être couvert en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles de teinte bleue schiste à la fabrication, modèle rectangulaire de dimensions similaires à celles de l'ardoise naturelle ou en schinggle de teinte bleue schiste. La pose losangée sera interdite.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT

Voir article 1AUa 12 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Le stationnement sera assuré à l'intérieur des parcelles. L'espace dédié à l'accès aux lots devra être dimensionné pour accueillir le stationnement de deux véhicules.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Voir article 1AUa 13 en vigueur du règlement du PLU annexé et complété comme suit :

Les haies et les arbres remarquables existants, situés sur la limites Sud (haie longeant la R.D. n°963) du périmètre du lotissement seront conservés ; ainsi que ceux situés sur les lots 9, 10 et 11.

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

La Surface Plancher totale maximale autorisée sur le lotissement est de **7125 m²** conformément au tableau de répartition ci-dessous :

N° lot	Surface plancher maximale (m²)
1	250
2	250
3	250
4	250
5	275
6	250
7	300
8	275
9	250
10	250
11	275
12	250
13	250
14	275
15	275
16	275
17	275
18	275
19	275
20	250
21	250
22	250
23	250
24	250
25	250
26	300
27	300
TOTAL	7125

Fait au Louroux-Béconnais, décembre 2014

Le lotisseur,

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA 049 183 11 N0005

Commune du LOUROUX-BECONNAIS

Notifié le : 08 SEP. 2011

date de dépôt : 21 avril 2011

demandeur : Madame BOLLA Josiane

pour : Lotissement de 9 lots destinés à l'habitation

adresse terrain : Lotissement "Le Clos Henry »

Henri

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune du LOUROUX-BECONNAIS

Direction Départementale
des Territoires

19 SEP. 2011

U.T. de SEGRE

Le maire du LOUROUX-BECONNAIS,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 21 avril 2011 par Madame BOLLA Josiane demeurant 12 Rue Edouard Robert, ARPAJON (921290),

91290

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé,

Vu les pièces fournies en date du 24 juin 2011,

Vu l'avis favorable de l'Agence Technique Départementale du Lion d'Angers en date du 01.08.2011,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-6 et L. 332-6-1 2°a),

Vu le code de la santé publique et notamment les articles L. 1331-1 à L. 1331-12,

Vu la délibération du conseil municipal en date du 21.07.2011 instaurant la participation de raccordement à l'égout,

Considérant que le projet consiste à réaliser un lotissement de 9 lots destinés à l'habitation, sur un terrain situé Route de la Cornuaille, dénommé "Le Clos Henry »,

Considérant la délibération du 21.07.2011 fixant le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 1700,00 € (mille sept cents euros) par branchement,

Considérant que le projet comporte 9 branchements,

ARRÊTÉ

Article 1

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

ARTICLE 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 9.

La surface hors œuvre nette maximale constructible sur l'ensemble du lotissement est de 1950 m2.

Elle sera répartie entre les lots conformément aux indications figurant dans le règlement.

ARTICLE 3

La présente autorisation deviendra caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année.

ARTICLE 4

La mutation ou la location des terrains ainsi que la délivrance des permis de construire ne pourront être effectuées qu'après l'exécution des travaux et prescriptions prévus par le présent arrêté.

ARTICLE 5

En plus des dispositions du Plan local d'urbanisme, les constructions à réaliser dans ce lotissement devront se conformer aux règles d'urbanisme contenues dans les pièces annexées à cette autorisation. Ces règles d'urbanisme complémentaires cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date de notification du permis d'aménager sauf si, avant ce terme, une majorité de co-lotis en demande le maintien.

ARTICLE 6

Le lotisseur devra informer l'association syndicale des acquéreurs de lots de la date retenue pour la réception des travaux d'équipements communs du lotissement et lui communiquera ultérieurement les procès-verbaux de réception et de levée des réserves des dits travaux.

ARTICLE 7

La présente autorisation ne vaut qu'au titre du droit de l'urbanisme. Je vous rappelle que la voirie doit être réalisée conformément aux dispositions du décret 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007, relatifs à l'accessibilité de la voirie pour les personnes handicapées.

ARTICLE 8

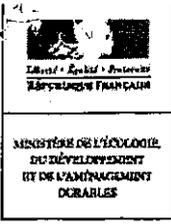
Le présent projet donne lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 15300,00 euros (quinze mille trois cents euros).

Le 06 SEP. 2011



Le Maire,
Michel BOURCIER

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.



DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

cerfa
N° 13407*01

Vous devez utiliser ce formulaire pour :	Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés	La présente déclaration a été reçue à la mairie le : <u>28 NOV. 2011</u> (cachet de la mairie et signature du receveur) Le Maire, <u>BOLLE</u>

1- Désignation du permis	
Permis d'aménager ⇒ N° PA 049 183 11 N0005	
2- Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)	
Vous êtes un particulier Madame NOM et prénom: <u>BOLLA Josiane</u>	

3- Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation)

Adresse : Numéro : Voie :
Lieu-dit : Localité :
Code postal : _____ BP : _____ CEDEX : _____
Si le demandeur habite à l'étranger/ Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@.....
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique, ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4. Ouverture de chantier
Je déclare le chantier ouvert depuis le 28/11/2011

<input checked="" type="checkbox"/> Pour la totalité des travaux	<input type="checkbox"/> Pour une tranche des travaux Si l'ouverture du chantier ne concerne qu'une partie de l'aménagement ou une partie seulement des constructions, veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés :
--	--

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? oui non

Surface hors œuvre nette créée (en m²) : ... 1350 ...
Nombre de logements commencés : ... 0 ... dont individuels : ... 0 ... dont collectifs : ... 0 ...
Répartition du nombre total de logements terminés par type de financement
 Logement Locatif Social : _____
 Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _____
 Prêt à taux zéro : _____
 Autres financements : _____

Je certifie exactes les informations ci-dessus A. <u>ARPAJON</u> Le : <u>25 Novembre 2011</u>	Signature du (ou des) déclarant(s) <u>Bolla</u>
--	--

Votre déclaration établie en trois exemplaires devra être déposée à la mairie du lieu du projet
Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encours des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille.
Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : La loi n° 78 -17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés, s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.
Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre

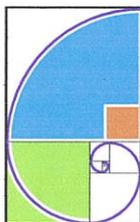
Département : MAINE ET LOIRE

Commune : LE LOUROUX-BECONNAIS

Aménagement du Lotissement "Le Clos Henry"

PERMIS D'AMENAGER

Plan de situation



Vincent GUIHAIRE
Géomètre-Expert D.P.L.G.
tél. : 02 41 92 22 22 fax : 02 41 92 35 47
E-mail: guihaire.geometre@orange.fr

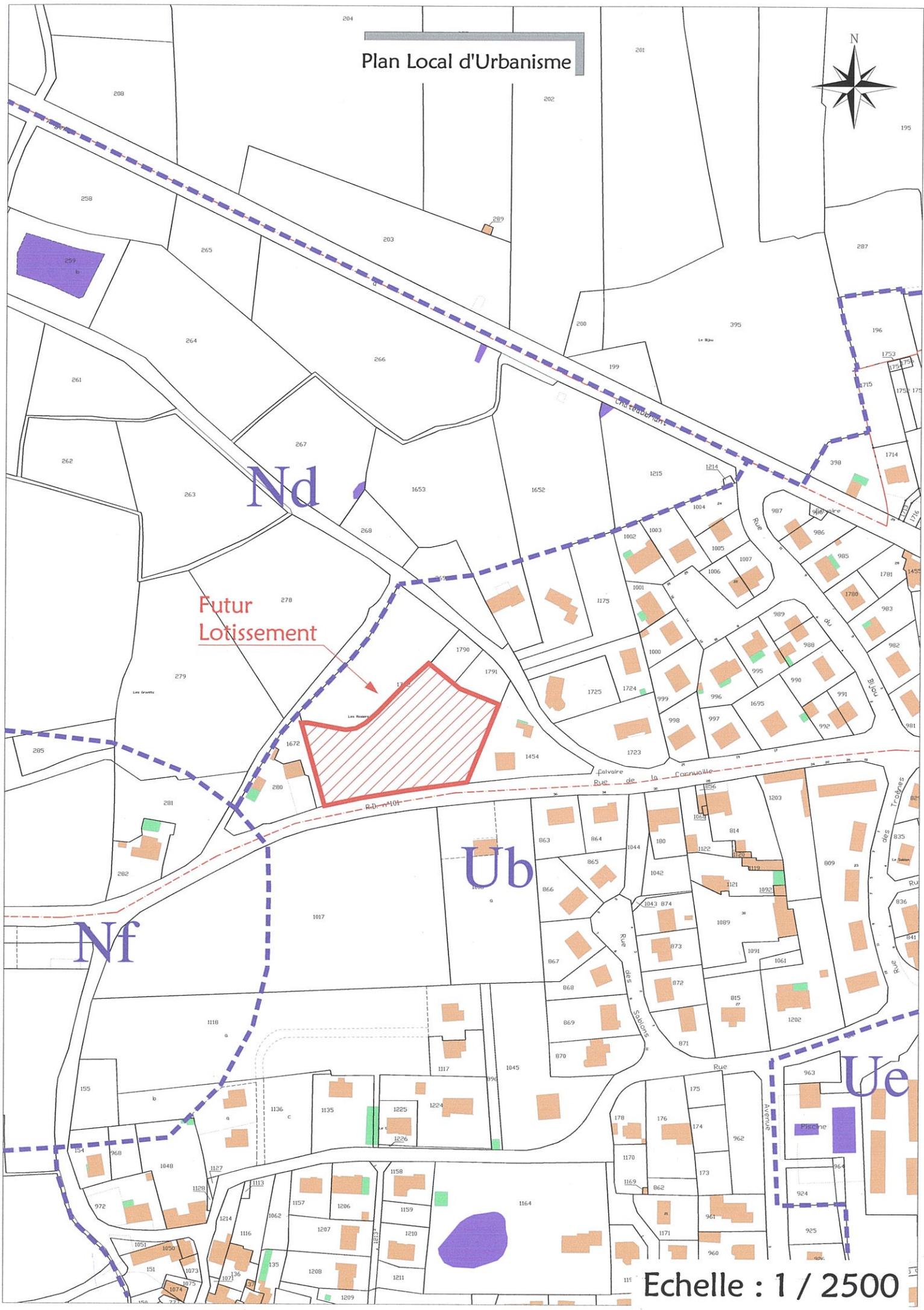
8 place de la Loge
49500 Segré
23, Rue Ch. De Gaulle
49440 Candé



Avril 2011

Dossier 103152

Plan Local d'Urbanisme



Futur Lotissement

Nd

Nf

Ub

Ue

Pêche

Echelle : 1 / 2500

L'accès actuel à la parcelle à aménager se situe au Sud-Est le long de l'habitation voisine par la R.D. n°101.

Une conduite d'eaux usées est existante dans le chemin rural. La station d'épuration actuelle de la commune est à saturation, mais une nouvelle station est en cours d'étude pour une réalisation début 2012.

Le terrain présente une déclivité du Sud-Est vers le Nord-Ouest de l'ordre de 4 % dans sa première moitié Sud-Est, puis de 2% dans sa seconde moitié. Il est bordé au Nord et à l'Ouest par un chemin rural comprenant des fossés permettant de récupérer les eaux de ruissellement.

L'étude pour la délimitation de zone humide a révélé une zone humide au nord du terrain, le projet s'arrête donc à la limite de cette zone humide.

La superficie totale de la parcelle est de 7 785 m²

La superficie de la zone humide est de 3 040 m²

Aménagement du projet

Composition et organisation du projet

Le lotissement est composé de 9 lots.

Les superficies projetées des lots sont de 335 à 500m². La superficie moyenne est de 433m².

La superficie du projet est de 4 745 m²

La superficie totale des lots est de 3 899 m²

La SHON maximale autorisée est de 1 950 m²

Aménagement des accès au projet

L'accès au projet sera créé sur la route départementale n°101 en accord avec le Conseil Général.

La voie interne sera en sens unique permettant aux véhicules de répurcation et de lutte contre l'incendie de circuler. Aucun trottoir n'est prévu, le lotissement sera limité à 30 km/h et la priorité sera donné au piéton.

La sortie du lotissement se fera sur la R.D. n°101 à coté de l'entrée existante, coté centre bourg.

Des aménagements hors périmètre de l'opération seront réalisés pour faciliter le cheminement piétonnier. Le fossé entre l'entrée et la sortie du projet sera busé ainsi que le tronçon restant entre l'entrée existante et l'accotement remontant vers le bourg. Une noue engazonnée sera créée entre l'entrée et la sortie ainsi qu'une allée piétonne afin de rejoindre le cheminement piétonnier existant en direction du bourg.

La voie de desserte du présent projet prend en compte l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (pentes en travers égales à 2% et pentes en long inférieures à 5%).

La chaussée sera traitée par une couche de fondation en GNT 0/60 sur 30 cm, puis une couche de base en GNTb 0/31.5 sur 15 cm et une couche de roulement en enrobé (150kg/m² soit une épaisseur de 6cm).

Traitement des limites du projet

A l'Ouest et à l'Est, les limites sont bordées par des haies privatives appartenant aux riverains. Il sera laissé libre choix à chaque acquéreur dans le traitement de ses limites.

Aménagement des équipements à usage collectif

Tous les lots seront raccordés aux réseaux basse-tension, téléphone et eau potable. Un poste de transformation sera installé à la sortie du lotissement ainsi qu'un poteau incendie. Un réseau d'éclairage public sera créé avec l'implantation de 4 candélabres.

Les eaux usées et pluviales de chaque pavillon seront collectées par un réseau collectif de type séparatif à créer.

Le fossé situé dans le chemin rural récupérant les eaux pluviales du projet sera curé et reprofilé.

Deux zones de stationnement sont prévues, la première au milieu du lotissement avec quatre places dont une place pour handicapé. Cette zone est bordée par un espace vert avec plantation d'un arbre de haute tige.

Une seconde zone de stationnement avec deux places est prévue devant le poste transformateur EDF à la sortie du lotissement. Ces deux places sont entourés par un second espace vert avec plantation de jeunes plants arbustifs sur toile tissée.

L'espace vert autour du poste de transformation sera engazonné.

Ces zones de stationnement complète les deux places par lot que chaque acquéreur devra avoir sur son terrain, en plus du garage éventuel, avec accès direct à la voie.

Le ramassage hebdomadaire des ordures ménagères se fera devant les lots 8 et 9 (ramassage jumelé avec bras mécanisé).

Une association syndicale de copropriétaire sera constituée pour la gestion et l'entretien des équipements communs, avant rétrocession ultérieure à la Commune.

Département : MAINE ET LOIRE

Commune : LE LOUROUX-BECONNAIS

Aménagement du Lotissement "Le Clos Henry"

PERMIS D'AMENAGER

Plan de composition

LEGENDE:



Périmètre du lotissement



Deux places de stationnement imposées par lot

Voirie :



Chaussée (enrobé 0/10)

Espaces verts :



Espace vert

Allée piétonne :



Allée piétonne

Echelle : 1/500

Vincent GUIHAIRE
Géomètre-Expert D.P.L.G.
tél. : 02 41 92 22 22 fax : 02 41 92 35 47
E-mail: guihaire.geometre@orange.fr

8 place de la Loge
49500 Segré
23, Rue Ch. De Gaulle
49440 Candé



Avril 2011

Dossier 103152

Il n'est pas prévu de règlement spécifique au lotissement en sus des règles d'urbanisme du Plan Local d'Urbanisme applicable sur la commune du Louroux-Béconnais à l'exception :

- de l'emplacement imposé des accès aux lots,
- la position des deux places de stationnement minimum,
- des zones non-constructibles,
- une ligne d'accroche obligatoire à la limite séparative pour l'habitation principale
- une orientation du faîtage obligatoire pour les 2/3 de l'habitation.

le tout figurant sur le règlement graphique ci-joint (pièce PA10b)

La Surface Hors Œuvre Nette (SHON) maximale constructible autorisée sur le lotissement est fixée à 1950m².

Elle est répartie conformément au tableau suivant :

N° de lot	Superficie du lot	SHON maxi.
1	459 m ²	230 m ²
2	416 m ²	208 m ²
3	335 m ²	168 m ²
4	344 m ²	172 m ²
5	441 m ²	220 m ²
6	500 m ²	250 m ²
7	451 m ²	225 m ²
8	499 m ²	250 m ²
9	454 m ²	227 m ²
TOTAUX	3889 m²	1950 m²

Département : MAINE ET LOIRE

Commune : LE LOUROUX-BECONNAIS

Aménagement du Lotissement "Le Clos Henry"

PERMIS D'AMENAGER

Règlement Graphique

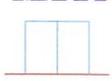
LEGENDE :



Périmètre du lotissement



Zone non constructible



Zone constructible en limite de propriété ou à 3m de la limite



Servitude pour le passage de canalisations d'eaux pluviales et eaux usées:
Zone non constructible



Orientation du faîtage obligatoire pour les 2/3 de la maison



Accès véhicules imposé avec deux places de stationnement

Voirie :



Chaussée (enrobé 0/10)

Espaces verts :



Espace vert

Allée piétonne :



Allée piétonne

Vincent GUIHAIRE

Géomètre-Expert D.P.L.G.

tél. : 02 41 92 22 22 fax : 02 41 92 35 47
E-mail: guihaire.geometre@orange.fr

8 place de la Loge
49500 Segré
23, Rue Ch. De Gaulle
49440 Candé



Avril 2011

Dossier 103152



18311 N° 212
George
annule
16-2-12
PC 18312
0215

PC 18B 12
N° 213

Boislevé/Puileau
18311 N° 195

18311 N° 194
Hérault

R. D. n° 101

Echelle : 1

**INVENTAIRE DE ZONES POTENTIELLEMENT
HUMIDES**

LE LOUROUX BECONNAIS

« Les Rosiers »



Dossier N° 10 49 1037

NOVEMBRE 2010

Demandeur	Signature
<p>Cabinet GUIHAIRE Géomètre Expert</p> <p>pour le compte de Mme BOLLA</p>	

1 Préambule

La loi n°2006-1772 sur l'eau et les milieux aquatiques a été promulguée le 30 décembre 2006 (J.O. du 31/12/2006).

Le décret d'application n°2007-397 du 22/03/2007 relatif aux procédures d'autorisation et de déclaration est codifié par les articles L214-1 à L214-6 et les articles R 214-1 à R 214-56 du code de l'Environnement.

L'arrêté du 24 Juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement, a été modifié le 1^{er} octobre 2009.

Au sens de la Loi sur l'Eau, une zone humide se définit en tant que terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire ; la végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année.

En outre, une zone est humide si elle répond à l'un des critères suivants :

- *Sol hydromorphe correspondant aux types pédologiques explicités dans l'arrêté.*
- *Présence de végétation hygrophile soit en terme d'espèces seules, ou soit en terme de communautés d'espèces végétales, dénommées « habitats ».*

La présente étude est un inventaire de zones potentiellement humides recensées sur le secteur étudié.

Sommaire

1	PREAMBULE	1
2	DOSSIER ADMINISTRATIF	3
2.1	IDENTIFICATION DU DEMANDEUR.....	3
2.2	PRESENTATION DE LA ZONE PROJET	3
2.2.1	<i>Localisation</i>	3
2.2.2	<i>Délimitation parcellaire</i>	3
2.2.3	<i>Etat initial</i>	5
2.3	ZONES HUMIDES RECENSEES	5
3	RECENSEMENT ET DELIMITATION DE ZONE HUMIDE	7
3.1	METHODOLOGIE APPLIQUEE DANS CETTE ETUDE.....	7
3.2	ANALYSE PEDOLOGIQUE	7
3.2.1	<i>Analyses in situ</i>	7
3.2.2	<i>Conclusion</i>	11
3.3	ANALYSE FLORISTIQUE.....	12
3.3.1	<i>Description</i>	12
3.3.2	<i>Conclusion</i>	12
4	CONCLUSION	14

2 Dossier administratif

2.1 Identification du demandeur

Maîtrise d'œuvre

Cabinet GUIHAIRE
Géomètre Expert D.P.L.G.
23 rue Charles de Gaulle
49 440 CANDE

Maîtrise d'ouvrage

Mme BOLLA Josiane

2.2 Présentation de la zone projet

2.2.1 Localisation

Le projet est situé sur la commune du Louroux Béconnais, au lieu dit « les Rosiers ».

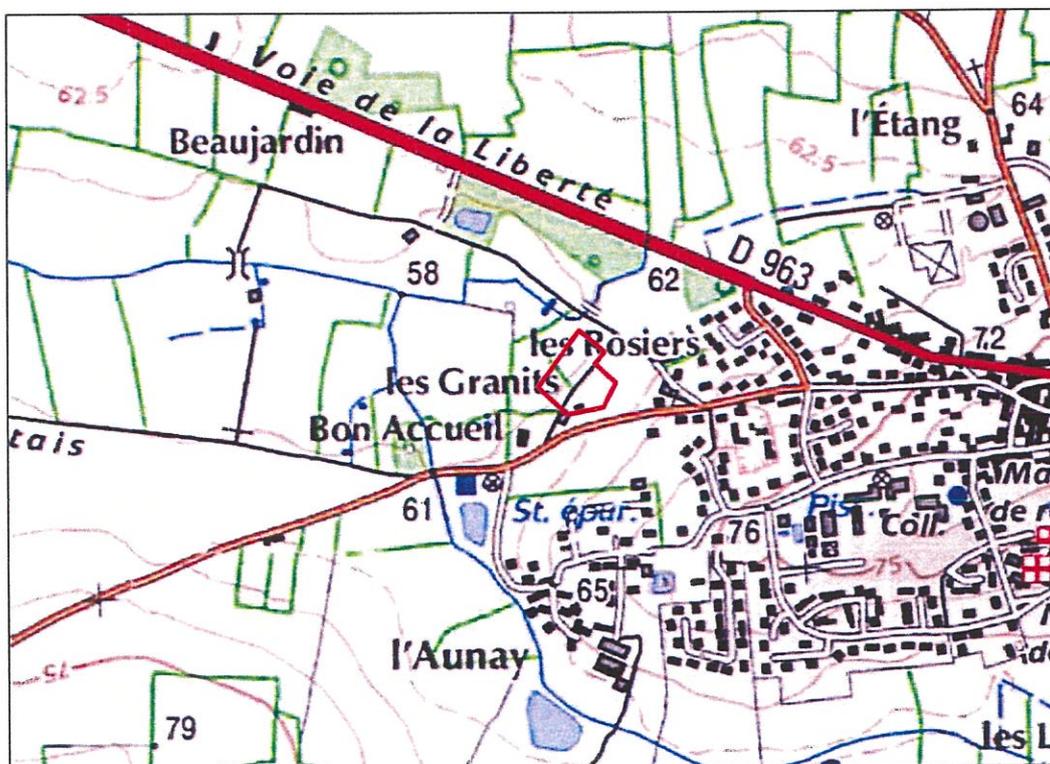
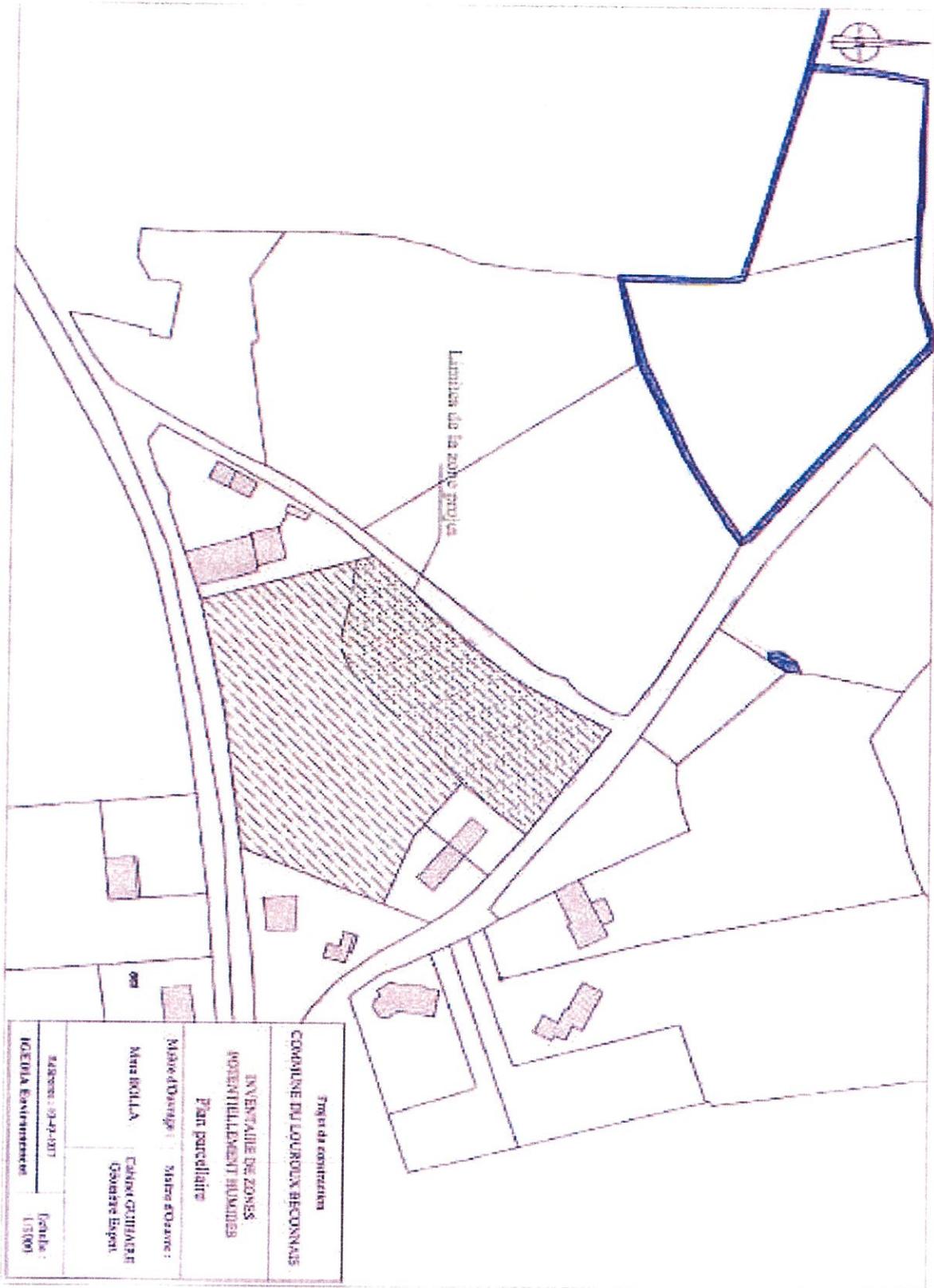


Figure 1 : Localisation géographique du projet

2.2.2 Délimitation parcellaire

Un plan parcellaire définissant les limites de la zone d'étude est inséré en page suivante.



IGEDIA Environnement, 15 rue de Salvart, 86 440 Migné-Auxances

contact@igedia.fr

Téléphone : 05 49 54 37 18 Fax : 09 72 13 50 89

2.2.3 Etat initial

La zone projet, d'une surface de 0,77 ha environ, s'inscrit en limite Ouest du bourg du Louroux Béconnais. Nous sommes intervenus au mois de Novembre 2010.

Le site est constitué d'un pré laissé en friche, bordée le long des rues et chemins d'un réseau de fossés. La zone projet intègre le début d'un thalweg naturel, qui recueille les écoulements permanents issus des pourtours du bourg, et temporaires en provenance des fossés.

Les fossés à proximité du projet sont en charge à cette époque de l'année. Le niveau de la nappe a été estimé dans un puits riverain à 2,5 m sous le terrain naturel. (Cf. plan, pour la localisation du puits).

A noter que les travaux de construction de 2 habitations au Nord-Est du site, ont entraîné le passage répété de camions et de pelle mécanique sur le site, compactant nettement le sol et détruisant la végétation originelle. Quelques photographies du site sont consultables en page suivante.

2.3 Zones humides recensées

Le projet n'intègre aucune Zone Humide d'Importance Nationale, ou de secteur d'application de la Convention Ramsar. Cependant, il figure à proximité des délimitations des zones humides potentielles et avérées, issues de l'inventaire départemental :

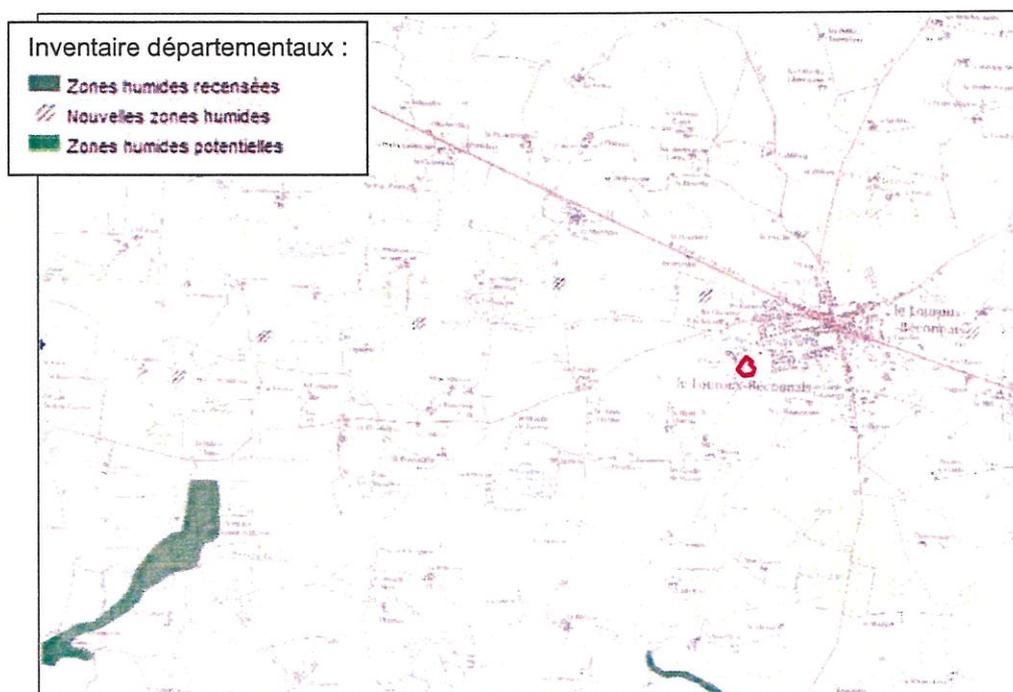


Figure 2 : Zone humide inventoriée localement

La proposition de délimitation de nouvelles zones humides (/) correspond au thalweg traversant le bourg d'Est en Ouest se poursuivant par le ruisseau du Pont Ménard.

La zone projet intègre en partie ce thalweg naturel.

IGEDIA Environnement, 15 rue de Salvart, 86 440 Migné-Auxances

contact@igedia.fr

Téléphone : 05 49 54 37 18 Fax : 09 72 13 50 89



IGEDIA Environnement, 15 rue de Salvert, 86 440 Migné-Auxances

contact@igedia.fr

Téléphone : 05 49 54 37 18 Fax : 09 72 13 50 89

3 Recensement et délimitation de zone humide

3.1 Méthodologie appliquée dans cette étude

Ce document concerne le zonage des zones humides par reconnaissance pédologique et floristique. La phase terrain a été effectuée le 19 novembre 2010, période délicate pour l'observation floristique, notamment au niveau des inflorescences.

La définition qui est donnée d'une zone humide, au sens de la loi sur l'eau n°92-3 du janvier 1992 correspond à "*des terrains, exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre de façon permanente ou temporaire*". La loi vise à préserver et protéger les écosystèmes aquatiques et des zones humides, afin de contribuer à une gestion équilibrée de la ressource en eau.

L'arrêté du 24 juin 2008 modifié, précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides, sert de référence vis-à-vis des zones humides. L'inventaire réalisé porte à la fois sur l'analyse pédologique des sols, et sur la présence de végétation hygrophile.

Le présent document a été établi conformément aux articles L.214-7-1 et R211-108 du Code de l'Environnement.

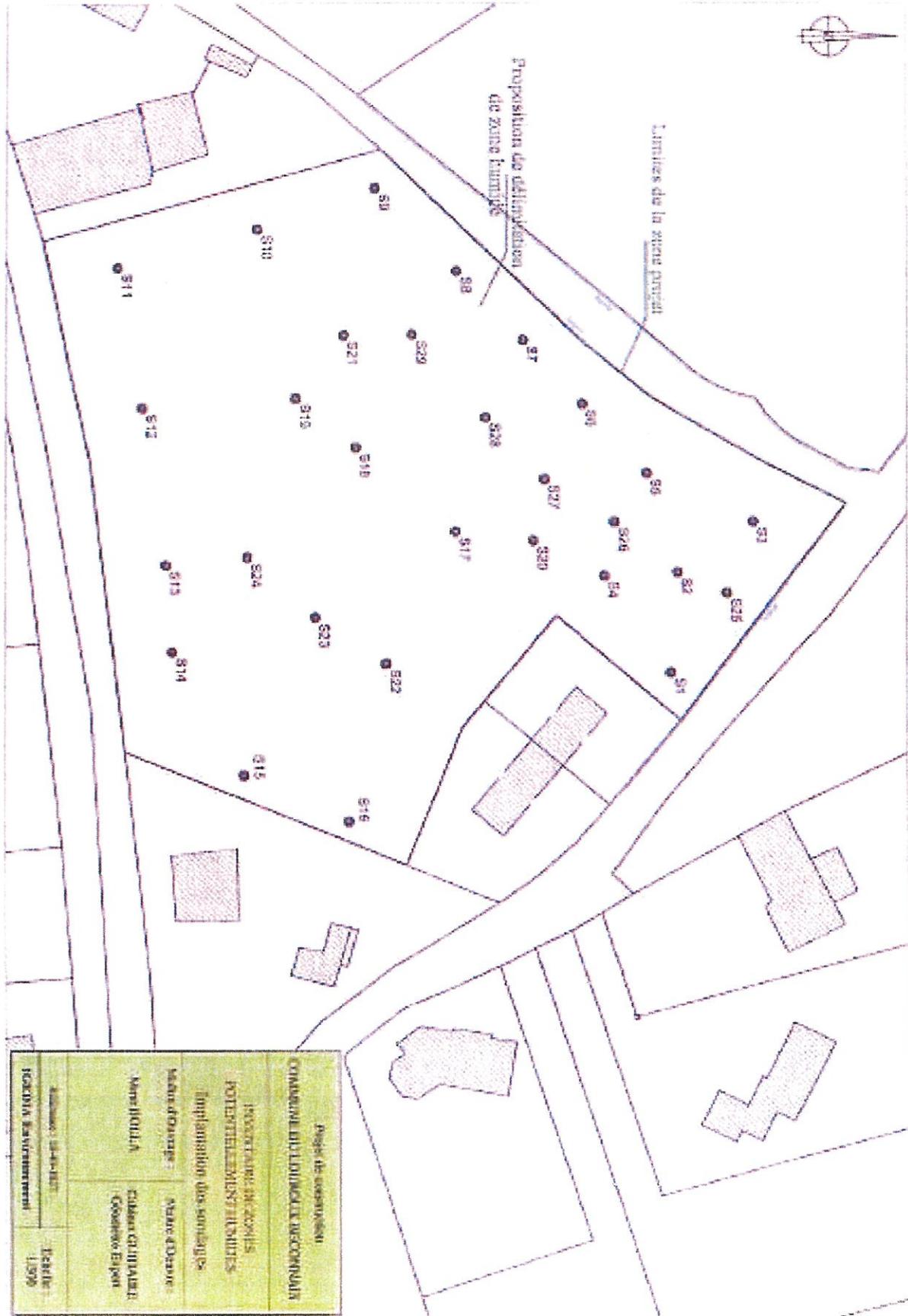
3.2 Analyse pédologique

Le sol possède la faculté de garder la mémoire de son engorgement en eau par des traces d'hydromorphie. L'excès d'eau dans un sol peut avoir des origines diverses, à savoir les remontées de nappe, les précipitations ou le ruissellement pour des sols à drainage limité, voire les tassements induits par des activités humaines. Cet engorgement se traduit par la saturation partielle ou totale du sol qui entraîne un déficit plus ou moins prolongé en oxygène. Le fer constitue le principal indicateur de l'hydromorphie du fait des teintes grises du fer en son état réduit, et de coloration rouille en son état oxydé.

3.2.1 Analyses in situ

29 sondages réalisés à la tarière manuelle ont permis de définir le type de sols en présence.

L'implantation et la coupe des sondages sont disponibles en pages suivantes.

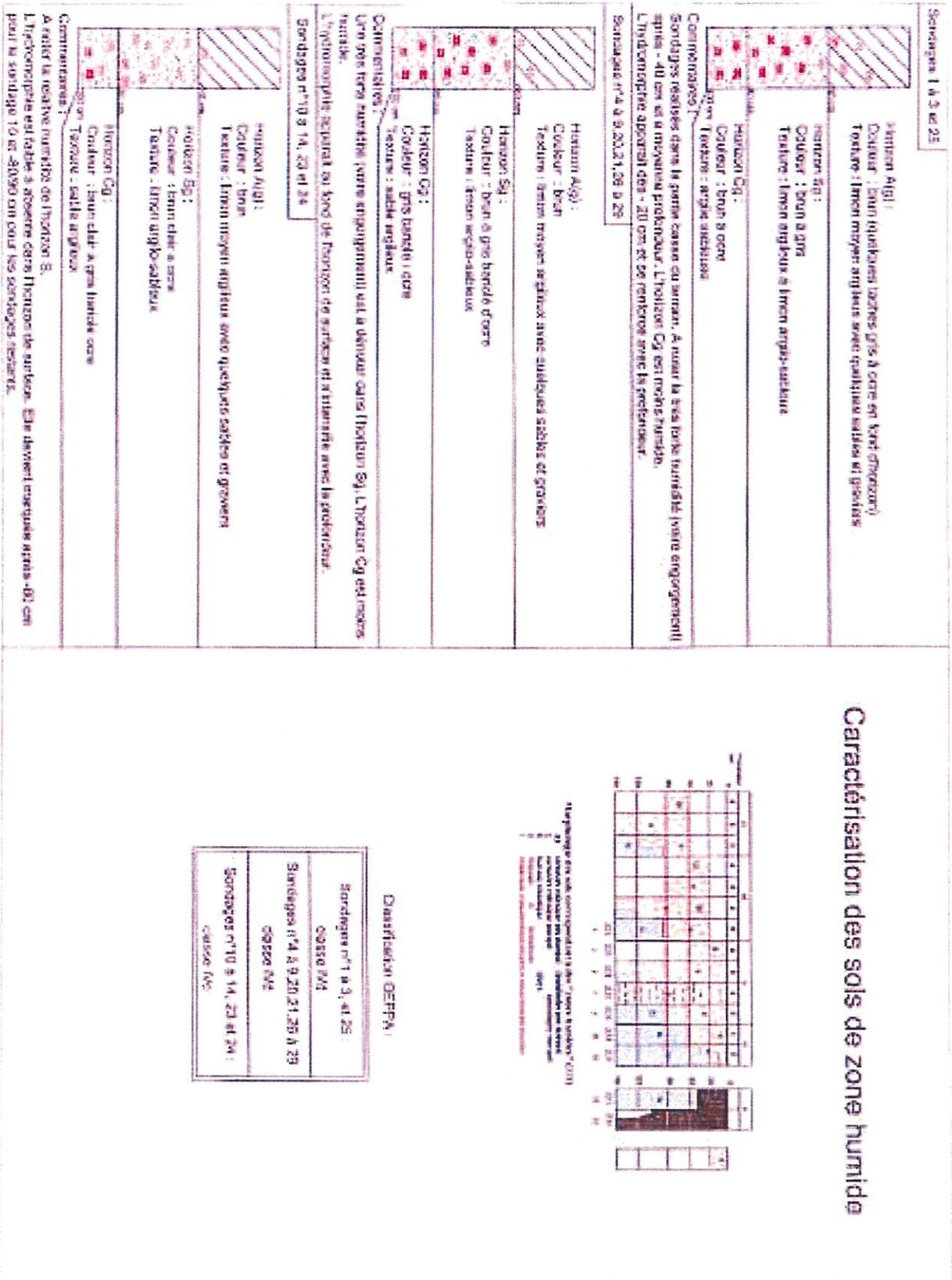


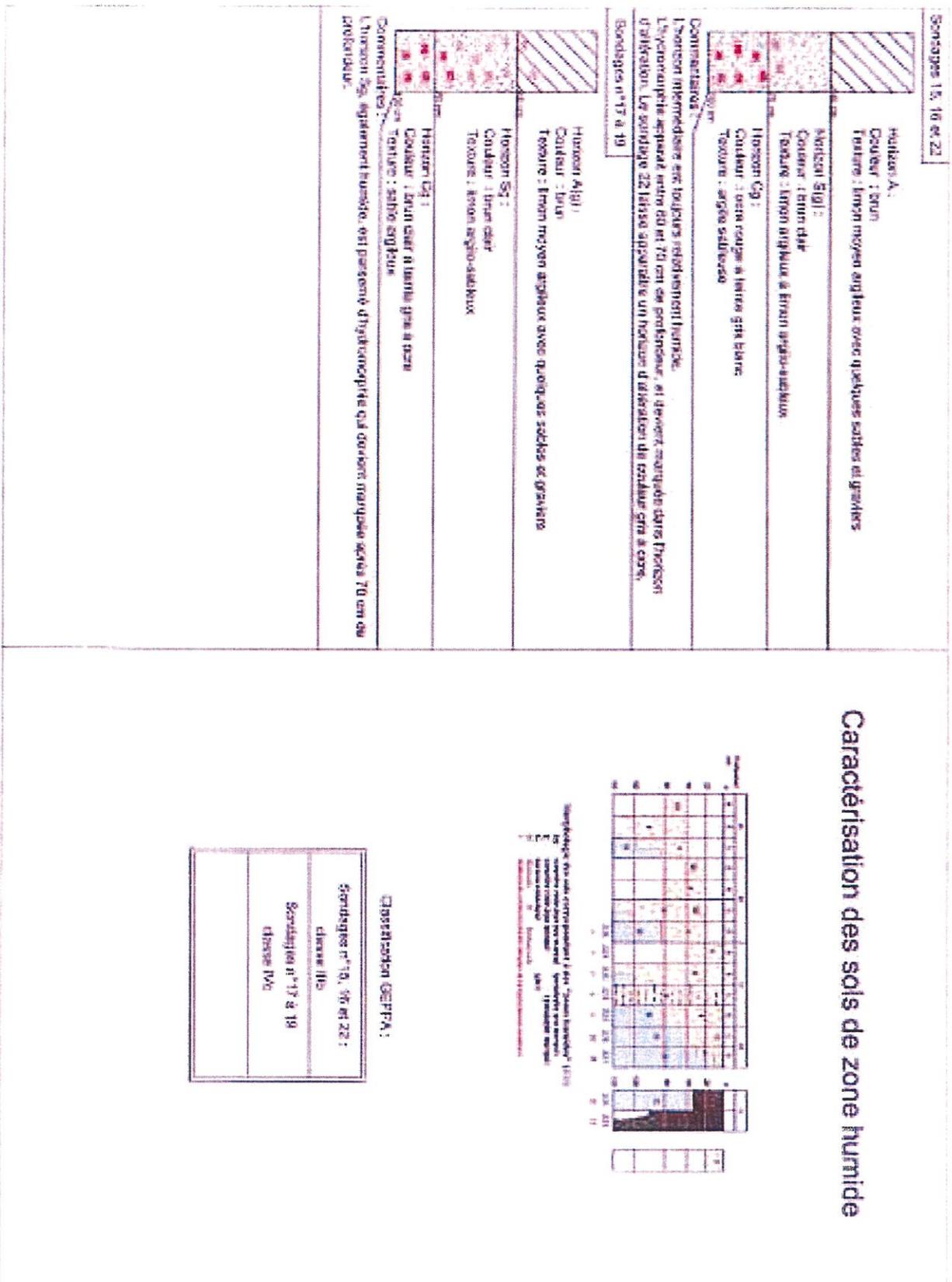
Projet de construction	
COMMUNAUTE D'EDIFICATION DE MIGNÉ-AUXANCES	
PROJET D'AMÉNAGEMENT DES BÂTIMENTS	
Implantation des logements	
Nature d'ouvrage :	Auxane d'habitat
Nom de l'ouvrage :	Colonne d'habitat
Commune d'implantation :	
Canton de Migné-Auxances	
Date de l'étude :	
1/2000	

IGEDIA Environnement, 15 rue de Salvart, 86 440 Migné-Auxances

contact@igedia.fr

Téléphone : 05 49 54 37 18 Fax : 09 72 13 50 89





3.2.2 Conclusion

Les sols lors de l'investigation de terrain présentaient pour la plupart des tâches rédoxiques et une humidité pouvant être à la limite de l'engorgement. Ces traces d'hydromorphie sont plus ou moins prononcées selon les sondages. Chaque sondage a été classé selon les recommandations du GEPPA. Cette classification de l'hydromorphie est renseignée dans le tableau suivant :

Sondage n°	Notation	Classement en zone humide
1-2-3-4-5-6-7-8-9-20-21-25-26-29	Classe IVd	Oui
10-11-12-13-14-17-18-19-23-24	Classe IVc	Non
15-16-22	Classe IIIb	Non

La classe IVd est une des morphologies de sols typique des zones humides. Aussi, toute la zone correspondant aux sols de cette classe est nécessairement défini en zone humide.

3.3 Analyse floristique

3.3.1 Description

L'analyse pédologique a été complétée par une analyse de la flore.

La liste ci-dessous permet d'apprécier quelques espèces végétales observées sur le site (liste non exhaustive) :

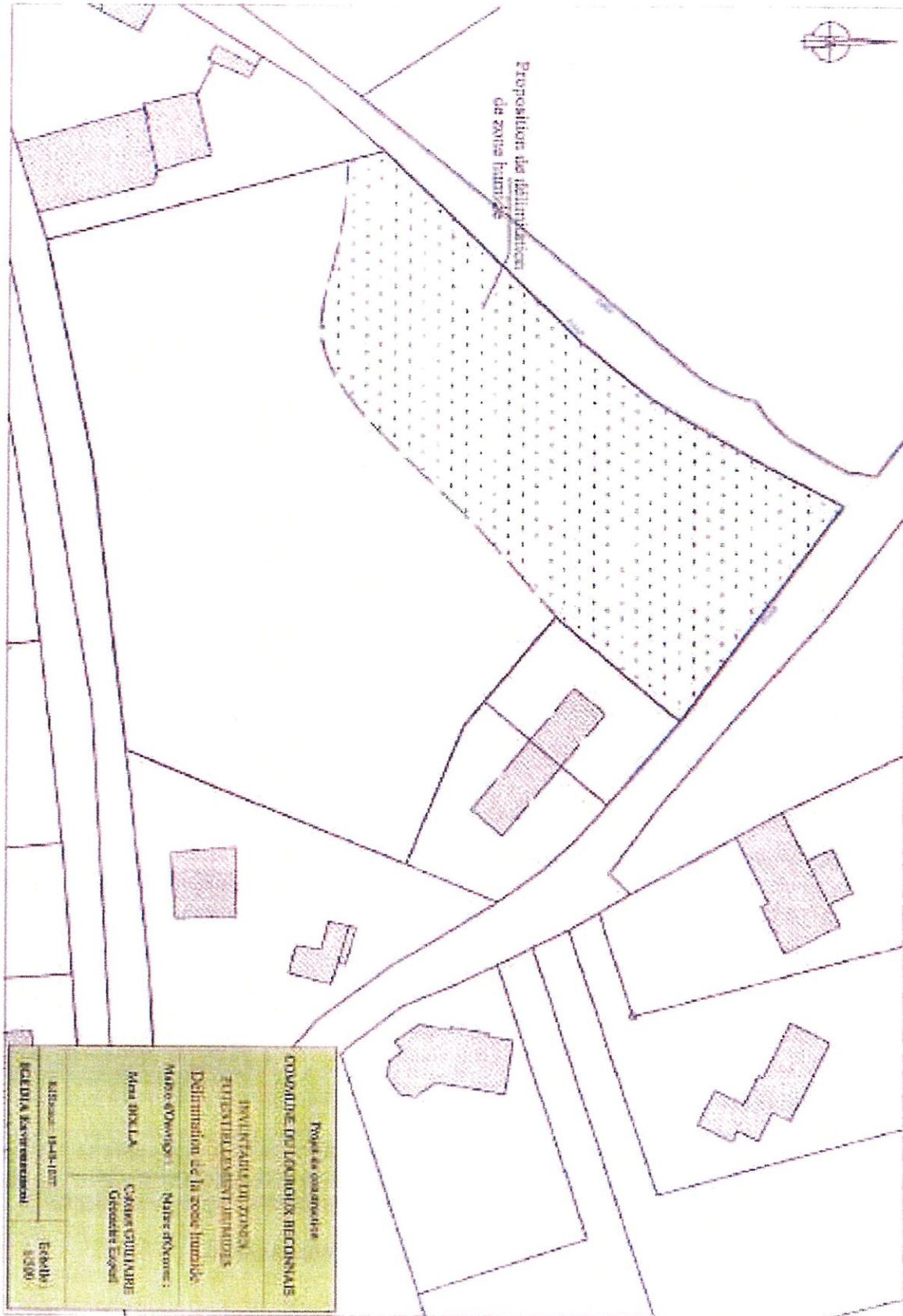
- Angélique sauvage* (*Angelica sylvestris*)
- Ronce (*Rubus fruticosus*)
- Saule pourpre* (*Salix purpurea*)
- Trèfle rampant (*Trifolium repens*)
- Cirse des champs (*Cirsium arvense*)
- Oseille* (*Rumex sp.*)
- Genêt commun (*Cytisus scoparius*)
- Pâturin commun (*Poa Trivialis*)
- Plantain lancéolé (*Plantago lanceolata*)
- Jonc diffus* (*Juncus effusus*)
- Jonc aggloméré* (*Juncus conglomeratus*)
- Renoncule rampante* (*Ranunculus repens*)
- Marguerite commune (*Leucanthemum vulgare*)
- Sphaigne* (*sphagnum spp.*)
- ...



3.3.2 Conclusion

Parmi les espèces végétales citées ci-dessus, cinq intègrent la liste des espèces indicatrices de zone humide. Elles ont été rencontrées de façon éparse sur l'ensemble du site. La période d'observation (automne) n'était pas très propice à la reconnaissance de tous les végétaux.

Leur présence, très disséminée, ne suffit pas à définir un zonage précis.



IGEDIA Environnement, 15 rue de Salvart, 86 440 Migné-Auxances

contact@igedia.fr

Téléphone : 05 49 54 37 18 Fax : 09 72 13 50 89

4 Conclusion

Les analyses pédologique et floristique, ont permis de délimiter, au sens de la définition de l'arrêté modifié d'octobre 2009, une zone humide sur le site d'étude.

Tous les sols en présence au niveau de la zone d'implantation du projet possèdent un caractère rédoxique, qui restent cependant plus marqué à l'intérieur du zonage proposé. De même qu'une forte humidité se dégage à moyenne profondeur dans ce zonage. La végétation présente quelques espèces hygrophiles, caractéristiques des zones humides. Elles sont majoritairement concentrées dans le zonage proposé, mais sont disséminées également sur le reste du site.

La carte de délimitation de zone humide est présentée page suivante.

Il n'y a pas d'interdiction formelle de créer des aménagements sur une zone humide. La loi encadre, par le décret le décret n°2006-881 du 17 juillet 2006, les aménagements de telle façon :

- **Les travaux d'assèchement, de mise en eau, d'imperméabilisation, de remblais de zones humides ou de marais sont soumis :**
 - o à autorisation si la surface impactée est supérieure à 1 ha
 - o à déclaration si la surface impactée est comprise entre 0,1 et 1 ha.

Des mesures compensatoires sont alors décrites dans le dossier Loi sur l'Eau et Milieux Aquatiques.

REPUBLIQUE FRANCAISE

dossier n° PA 049 183 11 N0004

Commune du Louroux-Béconnais

date de dépôt : 09 mars 2011

demandeur : NEXITY Foncier Conseil SNC,
représenté par M. CADIET Jean-Yves

pour : Aménagement d'un lotissement de 34
parcelles cessibles et 1 îlot habitat groupé

adresse terrain : Lotissement Le Petit Carillon -
Phase 2

Notifié le : 09 JUIN 2011.

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune du Louroux-Béconnais

Direction Départementale
des Territoires

16 JUIN 2011

U.T. de SEGRE

Le maire du Louroux-Béconnais,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 09 mars 2011 par NEXITY Foncier Conseil SNC, représenté par M. CADIET Jean-Yves demeurant 14 Rue de la petite Sensive BP 52311, Nantes (44000),

Vu le code de l'urbanisme,
Vu le plan local d'urbanisme approuvé,
Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L. 332-6 et L. 332-6-1 2°a),
Vu le code de la santé publique et notamment les articles L. 1331-1 à L. 1331-12,
Vu la délibération du conseil municipal en date du 16/07/2009 instaurant la participation de raccordement à l'égout,
Vu l'avis favorable du Guichet unique de l'eau en date du 04/04/2011,

Considérant que le projet consiste à réaliser **un lotissement d'habitations de 34 lots et 1 îlot d'habitat groupé de 8 parcelles**, sur un terrain situé Avenue du Carillon, dénommé "Le Petit Carillon Phase 2", d'une superficie de 29397 m²,

Considérant la délibération du 16/07/2009 fixant le montant de la participation pour raccordement à l'égout à 1 600,00 € (mille six cents euros) par branchement,

Considérant que le projet comporte 42 branchements,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 34 et 1 îlot d'habitat groupé de 8 parcelles.

La surface de plancher hors œuvre nette maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 11760 m².

Dans cette limite, la surface hors œuvre nette maximale constructible de chacun des lots sera fixée par une attestation du lotisseur qui sera jointe à chaque demande de permis de construire.

Article 3

La présente autorisation deviendra caduque si les travaux d'aménagement ne sont pas entrepris dans le délai de deux ans. Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur.

Article 4

En plus des dispositions du Plan Local d'Urbanisme, les constructions à réaliser dans ce lotissement devront se conformer aux règles d'urbanisme contenues dans les pièces annexées à cette autorisation. Ces règles d'urbanisme complémentaires cesseront de s'appliquer au terme de dix années à compter de la date de notification du permis d'aménager sauf si, avant ce terme, une majorité de co-lotis en demande le maintien.

Article 5

La présente décision constitue une autorisation uniquement au titre de l'urbanisme. Il est donc conseillé au pétitionnaire d'attendre une décision positive au titre de la loi sur l'eau avant de débiter les travaux.

Article 6

La présente autorisation ne vaut qu'au titre du droit de l'urbanisme. Je vous rappelle que la voirie doit être réalisée conformément aux dispositions du décret 2006-1658 du 21 décembre 2006 et de l'arrêté du 15 janvier 2007, relatifs à l'accessibilité de la voirie pour les personnes handicapées.

Article 7

Le lotisseur devra informer l'association syndicale des acquéreurs de lots de la date retenue pour la réception des travaux d'équipements communs du lotissement et lui communiquera ultérieurement les procès-verbaux de réception et de levée des réserves desdits travaux.

Article 8

Le présent projet donne lieu au versement de la participation pour raccordement à l'égout d'un montant de 67 200,00 € (soixante-sept mille deux cents euros).

Le 04 JUIN 2011

Le maire,



Le Maire,
Michel BOUCHIER

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.

nexity

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

Foncier Conseil

49 370 LE LOUROUX BECONNAIS

14, rue de la Petite Sensive BP 52311 44323 NANTES CEDEX 3

TEL. : 02 28 01 14 24 - FAX : 02 28 01 14 25

Lotissement
"Le Petit Carillon"
phase 2

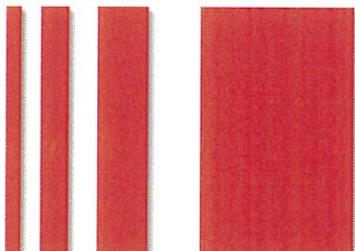
DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

CAHIER DES CHARGES

MARS 2011

MODIFICATIONS	PIECE N°
	REFERENCE:

Architectes - Urbanistes



BRUNET ARCHITECTES

26 Bld du Général de Gaulle - 49100 ANGERS
Tel : 02.41.88.20.13 - Fax : 02.41.88.83.95
Inscrip. Ordre S13903 - atelier@brunet-archi.fr

CHAPITRE I

NATURE DU CAHIER DES CHARGES

ARTICLE 1-1 – OBJET DU CAHIER DES CHARGES

Le présent cahier des charges a pour objet de fixer :

- a) Les règles du caractère contractuel du lotissement dénommé :

« Le Petit Carillon, phase 2 » au LOUROUX BECONNAIS (49370).

ayant pour assiette foncière le terrain ci-après identifié :

Identification de l'assiette foncière :

Selon cadastre :

Section C - Parcelle n°939

Pour une surface de 29397m²

- b) Les conditions générales des ventes ou des locations qui seront consenties par le LOTISSEUR, de même que les conditions des reventes successives qui pourront être consenties par les acquéreurs successifs.

ARTICLE 1-2 – FORCE OBLIGATION DU CAHIER DES CHARGES

- a) Caractère contractuel

Les règles visées en l'article 1^{er} s'imposeront contractuellement :

- dans les rapports du lotisseur et des propriétaires du lot ;
- dans les rapports des propriétaires entre eux, et ce, sans limitation de durée.

Le présent cahier des charges est opposable à et par quiconque détient ou occupe, à quelque titre que ce soit même à titre d'héritier donataire ou de bénéficiaire d'apport en société, tout ou partie du lotissement.

A cet effet, il doit être rappelé dans tout acte translatif ou locatif des parcelles par reproduction "in extenso" à l'occasion de chaque vente ou location, qu'il s'agisse d'une première vente ou location ou de revente ou locations successives.

b) Rôle de l'Association Syndicale

Le respect des règles du présent cahier des charges est assuré par l'Association Syndicale des propriétaires du lotissement.

Tout propriétaire peut également en demander directement l'application sans avoir à justifier de l'inaction de l'Association Syndicale.

En cas de transgression et de différent, le Tribunal de Grande Instance est compétent pour connaître de toute action en exécution forcée notamment en démolition et allouer tous dommages-intérêts.

c) Rôle de chaque propriétaire

Tout propriétaire d'un terrain est subrogé aux droits du lotisseur. Il peut exiger de tout autre propriétaire, directement ou par l'Association Syndicale, l'exécution des conditions imposées et auxquelles celui-ci aurait contrevenu.

Par suite, tout litige entre propriétaire doit se vider directement entre eux, sans que, jamais et sous aucun prétexte, le lotisseur puisse être mis en cause.

ARTICLE 1-3 – MODIFICATION DU PRESENT CAHIER DES CHARGES

Les dispositions du présent cahier des charges peuvent être modifiées par l'Assemblée Générale de l'Association Syndicale statuant dans les mêmes conditions de majorité que celles que fixent ses statuts pour la modification de ceux-ci.

CHAPITRE II

REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES PRIVATIVES

Sous-titre 1 : DROITS ET OBLIGATIONS DU LOTISSEUR

ARTICLE 2-1 – DELIVRANCE DU LOT PRIVATIF

Le LOTISSEUR transmettra à l'acquéreur la propriété et la jouissance du lot de terrain vendu à compter du jour de l'acte authentique de vente.

L'entrée en jouissance se fera par la prise en possession réelle, le terrain loti étant libre de toute location ou occupation.

Le LOTISSEUR ne sera pas tenu de remettre à l'acquéreur les anciens titres de propriété, mais ce dernier demeurera subrogé dans tous les droits du LOTISSEUR pour se faire délivrer à ses frais, tous extraits ou expéditions d'actes concernant le lot vendu.

ARTICLE 2-2 – GARANTIES

a) Garantie de l'état du lot privatif

L'acquéreur sera tenu de prendre le lot de terrain à lui vendu dans l'état où il se trouve au jour fixé pour la délivrance.

b) Garantie des vices cachés

Sans préjudice des dispositions particulières stipulées en l'article 3-2-3 du présent cahier des charges pour les équipements internes au lotissement, le LOTISSEUR est tenu, dans les conditions prévues par le Code Civil, à la garantie des vices cachés du sol et du sous-sol pouvant affecter leur constructibilité, telle qu'elle est déterminée par le règlement de lotissement.

c) Garantie d'éviction

Le LOTISSEUR sera tenu à la garantie d'éviction conformément à la loi. Il s'oblige à rapporter à ses frais les certificats de radiation des inscriptions hypothécaires pouvant grever le lot de terrain vendu.

d) Garantie de contenance

Préalablement à la vente par acte notarié de chaque lot privatif, le LOTISSEUR fera procéder, à ses frais, à son mesurage et à son bornage par un expert-géomètre de son choix.

Un plan régulier de chaque lot sera dressé par ledit expert-géomètre et devra obligatoirement être annexé à l'acte de vente.

Ce plan définira les limites du lot, sa contenance définitive et devra être utilisé pour établir le plan masse annexé à la demande de permis de construire.

Avant la signature de l'acte de vente, l'acquéreur pourra à ses frais, faire vérifier son plan et le bornage de son lot. Aucune réclamation ne sera admise après signature de l'acte de vente.

e) Possibilité d'arrêté modificatif

Toutefois, l'acquéreur d'un lot privatif ne pourra élever aucune réclamation, ni diminution de prix en cas de modification des tracés et surfaces des lots privatifs autres que le sien.

A cet effet, le LOTISSEUR pourra déposer tout arrêté modificatif dudit lotissement, pour ce qui concerne les lots non vendus.

Sous-titre 2 :

DROITS ET OBLIGATIONS DU PROPRIETAIRE DU LOT PRIVATIF

A – RELATIFS AUX TRAVAUX DE CONSTRUCTION

ARTICLE 2-3 – REALISATION DES TRAVAUX DE CONSTRUCTION

- Prescriptions architecturales et urbaines

Les constructions devront respecter les règles décrites dans le dossier des prescriptions urbaines et architecturales applicables au lotissement « **Le Petit Carillon** » **phase 2**.

- Sous-sol et caves

Seront autorisées les caves enterrées à condition qu'elles ne soient pas accessibles de l'extérieur, qu'elles ne présentent pas une surface brute supérieure à 12 m² et que toutes les dispositions soient prises afin de se prémunir des risques d'inondation ou d'infiltration. En cas d'impossibilité d'évacuation gravitaire, le constructeur devra installer un système de relèvement des eaux.

- Stationnement des véhicules

il est exigé sur chaque parcelle accession (lots 1à26), destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement deux places de stationnement non couvertes et non close qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 5m * profondeur 5m.

il est exigé sur chaque parcelle d'habitat individuel (lots 27à32), destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement 1 place de stationnement non couverte et qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 3,30m * profondeur 5,60m.

il est exigé pour chaque habitation individuel sur l'îlot habitat groupé (AàH), destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement deux places de stationnement non couverte et qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 5,80m * profondeur 5,00m.

Il est exigé également au minimum une place de stationnement couverte et close (garage) sur chaque parcelle.

- Installations techniques

Les citernes ainsi que toutes les installations techniques, sont autorisées sous réserve d'une intégration paysagère satisfaisante, et devant être placées de façon, d'une part, à ne pas être visibles depuis la voie, et d'autre part, à ne porter aucune gêne de visibilité ni d'acoustique pour les voisins.

Les antennes et paraboles et les panneaux solaires en toiture devront être installés de manière judicieuse afin de ne pas nuire à l'aspect des constructions. De façon plus globale, ces éléments techniques devront respecter l'environnement de l'ensemble du quartier et être conformes aux prescriptions suivantes :

- le diamètre des paraboles sera limité à \varnothing 60 cm,
- les antennes paraboliques seront en matériau transparent (SRC, résine synthétique ou équivalent), soit d'une teinte en harmonie avec la partie du bâtiment sur laquelle elles sont fixées.

- Mode D'occupation

Le lotissement est destiné à recevoir des constructions à usage d'habitation. Seule la construction d'un logement par parcelle (lots libres de constructeurs ou lots groupés) est autorisée. Seul un garage et un abri de jardin pourront être implantés sur chaque parcelle.

a) Le propriétaire sera tenu de faire édifier, à ses risques et périls, **une construction comprenant un seul logement par parcelle**, qui devra être réalisée dans un délai de **4 ans** à partir du jour de la signature de l'acte authentique de vente, dans le respect du règlement du lotissement après avoir obtenu un permis de construire.

Toutes les constructions de quelque nature et de quelque importance qu'elles soient, ne pourront être édifiées que si le propriétaire d'un lot a obtenu le permis de construire exigé par les textes en vigueur.

b) La présente cession ou location est consentie en vue de la construction d'un bâtiment à usage principal d'habitation et ses annexes, dans la limite de la SHON attribuée au terrain cédé ou loué.

- Conformément aux dispositions du plan réglementaire PA10.2 approuvé.
- Conformément au cahier de prescriptions urbaines et architecturales (document contractuel).

– Acquisition de deux parcelles

Dans le cas d'acquisition de deux parcelles pour former une seule propriété dans le but de construire un seul bâtiment, il sera exigé que la façade construite sur rue soit au moins égale à la moitié de la façade du terrain sur rue. Toutes les autres règles liées à la limite séparative entre ces deux parcelles sont de fait annulées.

– Arbres et plantations

a) Végétaux existants :

D'une manière générale, chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot, qu'ils aient ou non été plantés par lui et ne peut se prévaloir, en cas de dommages, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.

Lors d'un abattage, il prendra les précautions nécessaires pour éviter tous dommages aux lots voisins et réparer les dommages éventuellement causés.

L'implantation des constructions doit être étudiée de manière à ce que les végétaux existants soient conservés ; en cas d'impossibilité, elles doivent être remplacées par des plantations de même nature.

Les haies ou arbres mentionnés sur le plan de lotissement doivent être, dans la mesure du possible, conservés.

b) Végétaux ou espaces verts à créer :

Les parties des lots situées entre la construction et les voiries devront être traitées en jardin d'agrément

Les nouvelles plantations doivent être de préférence d'essences variées, de préférence en accord avec la liste de végétaux préconisés.

L'utilisation de chamaecyparis, thuyas, Laurier palme ou famille voisine, n'est pas autorisée.

Le choix des arbres tiges et des arbustes, essences et emplacements doit tenir compte de la taille adulte des végétaux, de façon à ne gêner ni les propriétaires de la parcelle, ni les lots voisins, ni la circulation sur le domaine public.

c) Distance de plantation :

Les plantations à créer seront mises en place conformément aux distances réglementaires.

– Clôtures

L'édification des clôtures est soumise à une déclaration préalable en application de l'article L 441-2 du code de l'urbanisme.

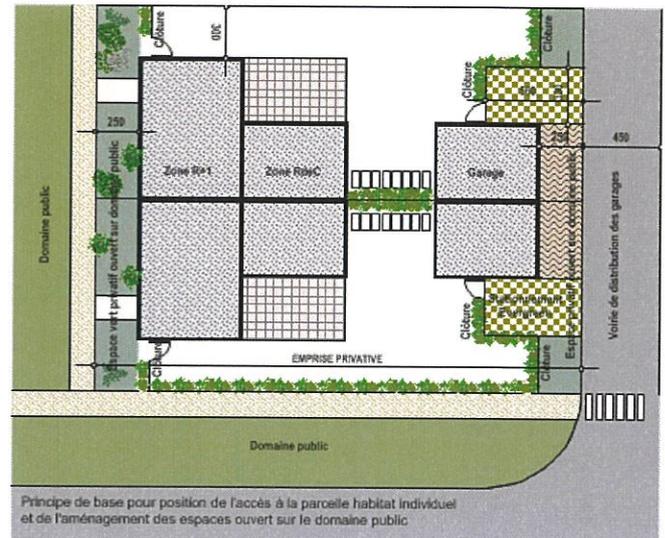
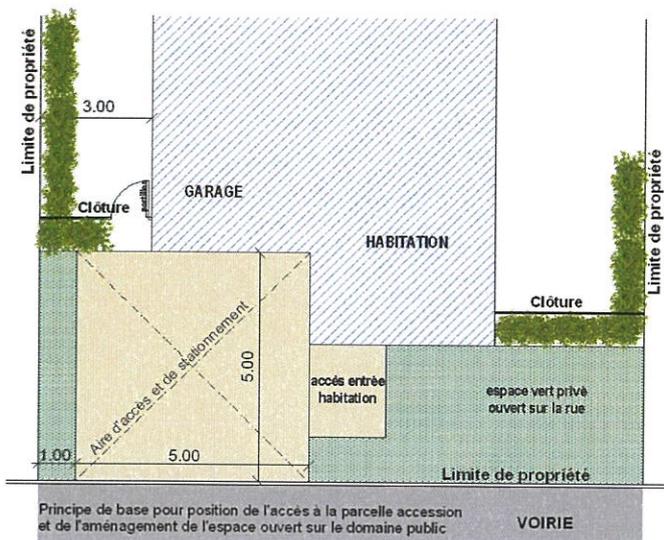
Les plans devront être joints à la demande de permis de construire.

La clôture n'est pas obligatoire, en son absence, le jardin et les abords des constructions doivent avoir un aspect soigné jusqu'à l'alignement et aux limites séparatives.

1.1-Clôture sur rue

Conformément aux indications portées au Règlement Graphique PA9, la partie de terrain située entre l'espace public de la rue et la construction doit être obligatoirement ouverte sur le domaine public. Tout dispositif de clôture (végétale, grillagée, maçonnée, barrière,...) est interdit dans la partie de terrain comprise entre l'alignement résultant de la construction réalisée et la limite du domaine public.

La clôture sur rue sera donc réalisée à l'alignement de la façade construite ; elle sera implantée de façon à joindre directement la façade à la limite séparative, suivant le schéma d'aménagement ci-après.



Dans le cas d'une parcelle d'angle, une clôture en limite du domaine public sera tolérée sur l'un des côtés conformément aux indications portées au Règlement Graphique PA9.

Pour les lots 23 et 34 la clôture sera traitée en haies libre plantées à 50cms en retrait de la limite du domaine public et pourra être doublée côté intérieur parcelle d'un grillage d'une hauteur de 1.20 m.

La clôture doit être végétale : haie libre, composée d'un mélange d'au moins cinq espèces différentes et comportant plus de 50% de plants à feuillage caduc. Les essences composant la haie libre devront s'inspirer de la liste de végétaux suivants :

Végétaux de haie libre :

- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Lilas (*Syringa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Groseiller à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- Cornouiller (*Cornus sanguinea*)
- Seringat (*Philadelphus sp.*)
- Deutzia (*Deutzia X magnifica sp*)
- Lonicera tatarica
- Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
- Rosiers
- Viorne (*Viburnum plicatum sp, Viburnum opulus sp*)
- Framboisier ornemental (*Rubus spectabilis 'Flore Pleno'*)

Si la clôture est complétée par un grillage, la hauteur de celui-ci ne peut être supérieure à celle de la haie, ni dépasser 1.20m. Il doit être de couleur verte et être maintenu par des piquets de fer, également de couleur verte. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 15 cm.

1.2-Clôtures en limite des autres espaces publics et en limites séparatives

Ces clôtures seront obligatoirement traitées en haies vives plantées à 50cms en retrait des limites séparatives et doublées d'un grillage d'une hauteur de 1.50 m. La hauteur du muret de soubassement éventuel est limitée à 15 cm.

Deux types de haies peuvent être mises en œuvre : la haie monospécifique taillée et la haie libre.

- **La haie taillée monospécifique** doit être réalisée sous forme de deux rangées de plantations espacées de 0,50 m entre rangs et 0.80 m sur rang.
- **La haie libre** doit être composée de 5 à 7 plantes différentes, regroupées par deux à cinq unités identiques. Elle doit être plantée sur deux rangs avec 0,80 m entre rangs et 1 m sur rang.

Les options suivantes sont privilégiées :

- en limite latérale et fond de parcelle : haie libre ou haie mono spécifique
- en bordure de chemin bocager : haie libre composée d'essences bocagères

Les haies taillées ou libres doivent être établies à partir de palette végétale suivante :

Végétaux de haie taillée :

- Charmille (*Carpinus betulus*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*, *Ligustrum lucidum*)
- *Phillyrea angustifolia*
- Hêtre (*Fagus sylvatica*)

Les plantations de thuyas (*Thuja sp*), faux-cyprès (*Chamaecyparis sp*), cyprès (*Cupressus sp*), et x cupressocyparis (*cupressocyparis sp*), *Pyracanthas* et *Berberis* en haie monospécifique taillée sont interdites.

Végétaux de haie libre :

- Troène (*Ligustrum vulgare*)
- Lilas (*Syringa*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Groseiller à fleurs (*Ribes sanguineum*)
- Cornouiller (*Cornus sanguinea*)
- Seringat (*Philadelphus sp.*)
- Deutzia (*Deutzia X magnifica sp*)
- *Lonicera tatarica*
- Osmanthe (*Osmanthus heterophyllus*)
- Rosiers
- Viorne (*Viburnum plicatum sp*, *Viburnum opulus sp*)
- Framboisier ornemental (*Rubus spectabilis 'Flore Pleno'*)
- Cournouiller (*Cornus sanguinea*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Noisetier (*Corylus avellana*)

- Filaire (*Phillyrea angustifolia*)
- Troène (*Ligustrum vulgare*, *Ligustrum lucidum*)
- Fusain européen (*Euonymus europaeus*)
- Eglantier (*Rosa canina*)

1.3-Types de clôtures interdites

Les clôtures de type fibrociment, béton moulé ou plastique sont interdites.

1.4-Grillages

Tous les grillages autorisés seront plastifiés, de couleur verte, et montés sur des poteaux métalliques de même teinte (les poteaux en ciment sont interdits). Ils devront se conformer aux hauteurs indiquées ci-dessus.

1.5-Portails

Les portails et les portillons, autorisés sous réserve des dispositions du paragraphe 11-1 du règlement seront soit en bois peint, en PVC, ou en métal, d'une couleur identique aux menuiseries de l'habitation, selon le nuancier du Maine et Loire.

1.6-Plantation d'arbres

Les plantations d'arbres en espace privé doivent être effectuées à une distance minimale de deux mètres de la limite de la propriété voisine.

Celles-ci doivent s'inspirer de celles réalisées dans les espaces publics.

On évitera surtout :

- les plantations de conifères aux formes artificielles
- les plantations de peupliers noirs (*Populus nigra sp*)
- les plantations d'arbres à feuillage pourpre, jaune ou panaché

Les plantations d'arbres peuvent être faites en référence à la liste suivante :

- Arbres fruitiers
- Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
- Frênes (*Fraxinus excelsior*, *Fraxinus ornus*)
- Magnolia (*Magnolia grandiflora*)
- Erables (*Acer platanoïdes*, *Acer saccharinum*, *Acer negundo*)
- Marronnier rouge ou blanc (*Aesculus carnea*, *Aesculus hippocastaneum*)
- Albizia (*Albizia julibrissin*)
- Charme (*Carpinus betulus*)
- Arbre de judée (*Cercis siliquastrum*)
- Cornouiller (*Cornus controversa sp*)
- Bouleaux (*Betula utilis*)
- Tulipier de Virginie (*Liriodendron tulipifera*)
- Amelanchier (*Amelanchier canadensis*)
- Sorbier (*Sorbus aucuparia*, *Sorbus domestica*, *Sorbus torminalis*)
-

ARTICLE 2-4 – MESURES DE PROTECTION DES EQUIPEMENTS PENDANT LA CONSTRUCTION

Pendant toute la durée du chantier, l'Acquéreur devra :

- interdire aux différents entrepreneurs le stockage de tous matériaux sur palette ou en vrac sur l'emprise des chaussées, trottoirs ou espaces verts, la manipulation de béton sur l'emprise de la chaussée et le déversement des coulées de laitance vers les collecteurs d'assainissement,
- faire protéger par tous moyens les bordures de trottoirs pour permettre le passage des engins de chantier et de tous les véhicules lourds,
- faire prendre toutes précautions pour renforcer l'emplacement des stabilisateurs des engins de levage, que ce soit sur la chaussée, les bordures de trottoirs ou le trottoir proprement dit,
- interdire aux véhicules de fort tonnage de rouler ou franchir les trottoirs sans précaution, au risque de causer de graves dommages aux réseaux souterrains.

La réparation des dommages qui seront constatés lors de l'édification des pavillons, soit en raison d'un manque de précaution, ou d'un usage abusif ou inapproprié des équipements du lotissement incombera au propriétaire du lot en façade duquel les dégradations seront constatées, ou à défaut au lotisseur qui pourra pour ce faire utiliser le dépôt de garantie ci-dessous sans l'autorisation préalable du propriétaire du lot ou du président de l'Association Syndicale.

Afin de garantir le respect de ces mesures, un dépôt de garantie d'une somme de 400 Euros + 100 Euros pour l'Association Syndicale, sera effectué par chaque acquéreur. Cette somme sera versée lors de la signature de l'acte de vente, entre les mains du notaire rédacteur. Il appartiendra au notaire, à la demande du lotisseur, de restituer tout ou partie de cette somme selon l'état des voiries, trottoirs et espaces verts constituant les espaces communs du lotissement.

La restitution n'interviendra qu'après le constat d'achèvement des travaux de finitions et après le transfert, par le lotisseur, des équipements et espaces communs de l'opération, au profit de l'Association Syndicale ou de la Collectivité (par acte notarié ou administratif). Cette restitution sera également assujettie à la conformité des clôtures et des annexes.

ARTICLE 2-5 – ENTRETIEN EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent être constamment tenues en excellent état de propreté et d'entretien.

Les portes, volets, persiennes et plus généralement les éléments extérieurs en bois doivent être vernis ou peints tous les trois ans au moins, de façon à maintenir à l'ensemble un aspect soigné.

Les enduits ou peintures des murs de façade doivent être périodiquement refaits, selon en ce qui sera décidé par l'Association Syndicale, laquelle prendra en considération tous les éléments d'appréciation pour établir la périodicité.

ARTICLE 2-6 – OBLIGATION DE CONTRACTER UNE ASSURANCE

Le propriétaire de chaque lot privatif sera tenu de contracter une assurance incendie et recours des voisins pour les bâtiments construits sur sa parcelle.

ARTICLE 2-7 – BRANCHEMENT AUX RESEAUX

- a) **Eaux pluviales** : les eaux pluviales provenant des habitations et du terrain privé seront raccordées (par l'acquéreur) à la canalisation positionnée en attente à environ 1 m à l'intérieur de la propriété. (Branchement de Ø 160 mm PVC)
- b) **Eaux Usées** : les eaux usées provenant des habitations seront raccordées (par l'acquéreur), à la canalisation positionnée en attente à environ 1 m à l'intérieur de la propriété. (Branchement de Ø 125 mm PVC)
- c) **Eaux potable** : le raccorderont au bâtiment sera assuré par l'acquéreur depuis le branchement positionné en attente à environ 1 m à l'intérieur de sa propriété. (branchement de Ø 19/25 mm).
- d) **Electricité** : La liaison au bâtiment sera assurée, en souterrain (par l'acquéreur), depuis le coffret EDF installé, à l'intérieur de chaque parcelle (suivant document graphique).
- e) **Téléphone** : La liaison au bâtiment sera assurée en souterrain par l'acquéreur, depuis le regard de branchement installé, à 1 m environ à l'intérieur de la propriété. (pose de 2 fourreaux lisses Ø 42/45 aiguillés ou 25/28).

Les emplacements de branchements privatifs figurés sur les documents graphiques du permis d'aménager ne sont qu'indicatifs et peuvent être éventuellement modifiés pour raisons techniques liées aux travaux.

Il appartient à l'acquéreur et à son constructeur de vérifier les emplacements des attentes mises en place sur son terrain avant tout dépôt de demande de permis de construire.

Le déplacement éventuel d'ouvrages mis en place par l'aménageur pour desservir chaque lot sera à la charge exclusive de l'acquéreur demandeur.

B – RELATIFS A LA TENUE DES LOTS PRIVATIFS

ARTICLE 2-8 – TENUE GENERALE

Les lots et constructions seront tenus en excellent état de propreté et d'entretien. Les prescriptions suivantes doivent en particulier être respectées.

- Les fouilles sont interdites, si ce n'est pour la construction elle-même, et le sol doit être remis en état immédiatement après la finition des travaux.
- Les décharges (ordures, déchets, matériaux) sont proscrites sur les lots, les voies, les espaces collectifs et les terrains non construits.
- La zone en façade entre la voie et la construction sera obligatoirement aménagée en terrain d'agrément. Les jardins potagers ne seront tolérés que sur les parties arrière du terrain. Tout élevage est interdit sur l'ensemble du lotissement.

ARTICLE 2-9 – 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 située sur la face postérieure de la maison, à condition que cet étendage soit discret et qu'en aucun cas il ne dépasse la hauteur maximale admise pour les haies.

ARTICLE 2-10 – AFFICHAGE

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

- pour les plaques professionnelles,
- pour les panneaux indiquant qu'une maison est à louer,
- pour les panneaux dits de chantier.

ARTICLE 2-11 – ORDURES MENAGERES

D'une façon générale, les ordures ménagères seront ramassées par le service de réputation communal.

C – RELATIFS AUX SERVITUDES PASSIVES EVENTUELLES

ARTICLE 2-12 – ECOULEMENT DES EAUX DE RUISSELLEMENT

Il est interdit de modifier l'écoulement de l'eau de ruissellement et plus spécialement d'aggraver l'obligation pour chacun de recevoir les eaux provenant du fond supérieur.

ARTICLE 2-13 – ARBRES ET PLANTATIONS (Rappel)

- a) **Responsabilité du propriétaire** : chaque propriétaire est responsable des dommages qui pourraient être causés par les arbres existants sur son lot privatif, qu'ils aient été ou non plantés par lui, et ne peut se prévaloir, en cas de dommage, d'aucune cause d'exonération, notamment vétusté, orage, foudre ou tempête.
- b) **Interdiction d'abattage** : il est interdit au propriétaire de procéder à l'abattage des arbres existants sur son lot privatif. Si un de ces arbres venait à disparaître, obligation est faite au propriétaire de le remplacer par un nouvel arbre de même essence.
- c) **Arbres mitoyens** : si un arbre se trouve dans une haie mitoyenne, il sera fait application des règles posées par l'article 670 alinéa 1^{er} du Code Civil quant à sa propriété et quant à la responsabilité en résultant. Le 2^{ème} alinéa du dit article 670 n'est pas applicable.
- d) **Distances légales des arbres** : nonobstant les dispositions des articles 671, 672 et 673 du Code Civil, le propriétaire d'un lot privatif ne peut demander ni l'abattage, ni l'élagage d'un arbre existant sur un emplacement collectif, même si celui-ci n'est pas à la distance légale, sauf décision contraire de l'Association Syndicale du lotissement.

ARTICLE 2-14 – PASSAGE DES CANALISATIONS

En ce qui concerne les canalisations et réseaux nécessaires au lotissement, chaque lot devra accepter le passage de ceux-ci (eaux, égouts, électricité, téléphone, etc.) qui pourront être utiles à l'un ou l'autre des fonds, à condition que ces canalisations et réseaux souterrains ou en surplomb, passent en dehors du périmètre de la construction et soient exécutés avant la signature de l'acte notarié de vente du lot privatif concerné.

ARTICLE 2-15 – AUTRES SERVITUDES

Le lotisseur déclare qu'à sa connaissance, les lots privatifs du lotissement ne sont grevés d'aucune servitude passive de droit privé, apparente ou occulte, continue ou discontinue, publiée ou non à la conservation des hypothèques compétentes.

ARTICLE 2-16 – ACCES AUX COFFRETS EDF

L'acquéreur devra laisser le libre accès aux coffrets EDF et compteur d'eau placés en limite ou à l'intérieur de sa propriété.

D – RELATIFS AUX CONTRIBUTIONS ET FRAIS

ARTICLE 2-17 – CONTRIBUTIONS ET CHARGES

Chaque propriétaire acquittera les impôts, contributions et charges auxquels chaque lot privatif est assujéti à compter de son entrée en jouissance.

Chaque acquéreur paiera au lotisseur la quote-part de l'impôt foncier sur les parties privatives lui incombant pour l'année en cours, à compter du jour de la signature des actes.

ARTICLE 2-18 – FRAIS ET HONORAIRES DU NOTAIRE ET DE L'ARCHITECTE CONSEIL

- L'implantation de la maison et l'état des lieux du terrain seront réalisés par le géomètre du lotissement.
Cette prestation sera facturée : **329€ TTC**
- L'acquéreur remettra, avant son dépôt à la Mairie, la demande de permis de construire pour examen et approbation, à l'Architecte-Conseil du programme : Cabinet BRUNET – 26 Bld du Général de Gaulle – 49100 ANGERS.
Cette prestation sera facturée à la délivrance du visa et sera acquittée par l'aménageur, pour un montant forfaitaire de : **230 € TTC**
- Au moment de la signature de son contrat d'acquisition, chaque acquéreur devra payer, en sus de son prix, les frais notariés de son contrat d'acquisition.

CHAPITRE III

REGLES S'APPLIQUANT AUX PARTIES COLLECTIVES

Sous-titre 1 : CREATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

ARTICLE 3-1 – COMPOSITION

Les espaces à usage collectif de tous les habitants du lotissement sont constituées par toutes les emprises du terrain non réservées aux parties privées et par les ouvrages de toute nature qui y sont et y seront aménagés.

Les équipements à usage collectif sont des équipements d'infrastructure et comprennent notamment, s'ils existent :

- voies de desserte avec annexes et stationnements,
- réseaux d'évacuation des eaux pluviales avec création d'un bassin en eau,
- réseaux d'évacuation des eaux usées avec implantation d'une station de relevage,
- réseaux d'eau, d'électricité, de téléphone, de gaz
- aménagement d'espaces verts,
- éclairage,
- signalisation.

Le tout ainsi que lesdits équipements internes audit lotissement sont prévus, quant à leurs tracés de raccordement, leurs caractéristiques, leurs modalités de raccordement et leurs conditions de réalisation, au programme et aux plans faisant partie du dossier de lotissement approuvé et déposé conformément à la loi.

ARTICLE 3-2 – CREATION ET REALISATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

1°) Obligation d'achèvement total : nonobstant la délivrance du certificat de l'article R 315-36 du Code de l'Urbanisme à laquelle est subordonnée par l'article 315-39 du même code, l'obtention des permis de construire sur les parties privées, le LOTISSEUR demeure tenu d'achever effectivement tous les travaux d'équipements internes du lotissement sans que l'Association Syndicale ne s'y oppose.

- dans le respect des conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement, et le cas échéant, des arrêtés modificatifs,
- avec l'obligation pour le LOTISSEUR de mettre ces travaux, si besoin est, en état de conformité avec les prescriptions de ces mêmes documents, en respectant strictement toutes les règles de l'art.

2°) **Possibilité d'ajustements mineurs** : le LOTISSEUR se réserve néanmoins le droit de procéder, dans l'exécution desdits travaux, aux ajustements mineurs rendus nécessaires en raison des impératifs techniques ou des difficultés d'approvisionnement en matériaux qui apparaîtraient en cours de réalisation.

3°) **Garantie des vices cachés** : avant comme après le complet achèvement, les équipements internes au lotissement bénéficient, de la part du LOTISSEUR, pris en sa qualité de VENDEUR, et sous réserve de ses propres droits et actions à l'encontre des exécutants des travaux, de la garantie des vices cachés dans les conditions prévues à cet égard par le Code Civil.

4°) **Exercice de l'action en garantie par l'Association Syndicale** : les actions pouvant être engagées en vertu du présent article à l'encontre du LOTISSEUR, et le cas échéant des exécutants de travaux, ne pourront être exercées que par l'Association Syndicale constituée entre les attributaires des lots privatifs, que celle-ci soit ou non propriétaires des équipements collectifs internes du lotissement.

A cet égard, l'Association Syndicale est, par les présentes, subrogée par le LOTISSEUR dans tous ses droits et actions à l'encontre des exécutants des travaux.

5°) **Finition des travaux** : l'Association syndicale ne pourra pas s'opposer à la réalisation complète de l'opération dans les conditions prévues par l'arrêté autorisant le lotissement, le cas échéant les arrêtés modificatifs, et la modification éventuelle dans le planning de réalisation des tranches.

Sous-titre 2 : TRANSFERT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE PATRIMOINE DE L'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 3-4 – PROPRIETE DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

a) **Dotation de l'Association Syndicale** : il est précisé, à titre d'information, que le LOTISSEUR ne vend à l'ACQUEREUR que la partie privative constituant son lot. Ladite vente ne porte donc pas sur les parties communes et équipements collectifs.

La propriété des équipements collectifs sera transférée, à titre gratuit, par le LOTISSEUR à l'ASSOCIATION SYNDICALE par acte notarié contenant dotation de ladite association.

Les frais notariés de cet acte de dotation seront à la charge de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE.

b) **Délai de réalisation du transfert de propriété des équipements collectifs** : le transfert de propriété des équipements collectifs par le LOTISSEUR au profit de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE des propriétaires dudit lotissement pourra intervenir :

Dès l'obtention par le lotisseur :

- soit du certificat de vente par anticipation avec garantie extrinsèque d'achèvement total des travaux de réalisation des équipements collectifs, conformément à l'article R 315-36 a du Code de l'Urbanisme.
- soit du certificat de vente par anticipation avec différé d'achèvement des finitions des travaux de réalisation des équipements collectifs, conformément à l'article R 315-36 a du Code de l'Urbanisme.

Dès la délibération de la première assemblée générale de l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE donnant mandat au directeur du SYNDICAT pour signer l'acte notarié contenant dotation de l'ASSOCIATION SYNDICALE.

c) Responsabilité des équipements collectifs :

- Principe de responsabilité liée à la qualité de propriétaire : les risques de toutes natures concernant les équipements collectifs seront assumés, à savoir :
 - avant la signature de l'acte notarié contenant dotation de l'ASSOCIATION SYNDICALE : par le LOTISSEUR,
 - après la signature de cet acte notarié : par l'ASSOCIATION SYNDICALE LIBRE DES PROPRIETAIRES DU LOTISSEMENT.
- Exception liée à la FAUTE de l'Acquéreur, de ses préposés ou entrepreneurs : toutefois, avant comme après ce transfert de propriété, les acquéreurs seront pécuniairement responsables des dégradations qui seraient commises par eux, leurs préposés ou les entrepreneurs travaillant pour leur compte.

En pareil cas, les frais de remise en état leur incomberaient après une simple mise en demeure émanant :

- avant la dotation à l'ASSOCIATION SYNDICALE : du LOTISSEUR
- après la dotation : de l'ASSOCIATION SYNDICALE

ARTICLE 3-5 – GESTION ET CONSERVATION DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS

- a) **Nature des charges** : à compter du transfert des équipements collectifs du lotissement à l'ASSOCIATION SYNDICALE, les charges y afférentes, savoir le coût de leur entretien et les dépenses successives notamment les impôts auxquels leur propriétaire serait assujetti, les primes d'assurances et les frais de leur gestion, sont assumés par l'ASSOCIATION SYNDICALE dans les conditions ci-après et suivant les prescriptions particulières prévues dans ses statuts.

- b) **Répartition des charges collectives** : ces charges sont réparties entre les propriétaires en fonction du nombre de lots dont ils sont propriétaires, sans qu'il y ait lieu de prendre en considération les différences de surface des parcelles ou des constructions effectivement réalisées
- c) **Aggravation des charges** : toute aggravation des charges provenant du fait ou de la faute d'un propriétaire est supportée exclusivement par lui.
Cette disposition est notamment applicable aux dégradations qui pourraient être causées aux équipements collectifs avant, pendant ou après les opérations de construction par un propriétaire, lequel en sera personnellement responsable à l'égard des autres propriétaires, sans préjudice de ses recours le cas échéant, contre ses entrepreneurs ou fournisseurs.
- d) **Réalisation des travaux d'Accès** : en particulier, la confection de bateau, d'entrées au droit de chaque parcelle dont la réalisation est laissée à la discrétion de chaque acquéreur, obligera ce dernier s'il veut bénéficier de cette faculté, à conduire avec le plus grand soin les travaux qu'elle nécessite et à remettre en état, le cas échéant, chaussée, caniveaux et trottoirs à ses seuls frais.

Sous-titre 3 : TRANSFERT DES EQUIPEMENTS COLLECTIFS DANS LE DOMAINE PUBLIC COMMUNAL

L'Association Syndicale libre créée fera son affaire quant à l'éventuel transfert des équipements collectifs dans le Domaine Public de la Commune du LOUROUX BECONNAIS.

Sous-titre 4 : SERVITUDES

Le LOTISSEUR, ou toute autre personne pouvant s'y substituer, se réserve la possibilité d'utiliser les futures voies à créer et l'ensemble des réseaux et équipements pour une extension **éventuelle** de l'opération sur les propriétés contiguës sans que les propriétaires du lotissement ne puissent s'y opposer.

De plus, les acquéreurs de ces lots ne pourront s'opposer ni au passage des engins nécessaires à l'entretien et à la réfection des réseaux, ni au passage des autobus sur les voiries du lotissement.

REPARTITION DES CHARGES D'AMENAGEMENT

EQUIPEMENTS	AMENAGEUR	ACQUEREUR
VOIRIE		
- Chaussée : Enrobé	X	
- Trottoir : bicouche ou enrobé	X	
- Liaisons dans espace vert : stabilisé	X	
- <u>Bordures</u> : type A ou T en limite de voiries P1 en fond de trottoirs	X	
- Conservation en état des bordures pendant la construction		X
- <u>Accès des lots</u> : depuis la chaussée jusqu'en limite de propriété (alignement)	X	
- A partir de l'alignement jusqu'au garage, traitement de la surface en béton ou enrobé ou bicouche ou pavage.		X
- Figuration de la limite de propriété	X	
- Conservation en état du bornage		X
ASSAINISSEMENT		
- de type séparatif avec comme matériaux pour les eaux usées du PVC CR8 bipeau	X	
- Réalisation du réseau interne séparant eaux usées et eaux pluviales		X
- <u>Pour tous les lots</u> un branchement EU Ø 125 obturé en extrémité	X	
- <u>Pour les eaux usées</u> : pose d'un siphon disconnecteur et raccordement de la construction au branchement Ø 125 posé en attente.		X
- <u>Pour les eaux pluviales</u> : raccordement de la construction au branchement Ø 160 posé en attente bâtiment.		X
EAU POTABLE		
- Pour tous les lots, amenée d'un branchement de Ø 20 mm à 1 m de la limite et pose du citerneau	X	
- Pose et ouverture du compteur		X
- Raccordement du compteur au réseau intérieur.		X

RESEAU TELEPHONE		
- Amenée de deux fourreaux Ø 25/28 ou 42/45 lisses aiguillés jusqu'à un citerneau individuel FT à (1) mètre à l'intérieur de la propriété.	X	
- Fourniture et pose de citerneau de raccordement 30 x 30.	X	
- Mise à niveau éventuel du citerneau		X
- Demande d'ouverture de la ligne France Télécom		X
- Pose de deux fourreaux Ø 25/28 ou 42/45, aiguillés à partir de la construction jusqu'au citerneau en attente.		X
-		
ECLAIRAGE PUBLIC		
- Pose de candélabres en bordure de voies	X	
- Mise en conformité du réseau et des installations de commande	X	
- Raccordement au réseau public ou mise en place d'une armoire	X	
- Conservation en bon état.		X
ELECTRICITE BASSE TENSION		
- pose d'un coffret de comptage équipé d'un téléreport en limite de propriété privative et amenée d'un câble jusqu'au coffret.	X	
- Raccordement électrique depuis le coffret jusqu'à la construction		X
- Demande de pose du compteur à E.D.F.		X
- Conservation en bon état des coffrets.		X
ESPACES VERTS		
- Aménagement des espaces verts dans les espaces communs de l'opération.	X	
- Conservation en bon état		X
- Clôtures suivant règlement		X
- Aménagement des espaces verts privatifs.		X
FRAIS DIVERS		
- Frais de Notaire		X
- Implantation de la construction par le géomètre de l'opération		X
- Etat des lieux		X
- T.R.E + T.D.E.N.S + T.D.C.A.U.E		X
- Visa de l'architecte		
- Association syndicale		



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

Direction Départementale des Territoires
- 8 AOUT 2012
U.T. de SEGRE N° 13408*01

1/2



"Le Petit CARILLON"
Le Louroux Bécennais.

Vous devez utiliser ce formulaire pour :

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Le Maire,
Michel BOURCIER

le 30 07 2012

Cachet de la mairie et signature du receveur

Permis de construire ⇒ N° _____

Permis d'aménager ⇒ N° PA04918311N0004

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixées au : Prochain 2015

Déclaration préalable ⇒ N° _____

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : _____ Prénom : _____

Vous êtes une personne morale

Dénomination : NEXITY FONCIER CONSEIL Raison sociale : SNC

N° SIRET : 73201496400629 Catégorie juridique : _____

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : GIRON Prénom : Philippe

Adresse : Numéro : 14 Voie : Rue de la Petite Sensive

Lieu-dit : _____ Localité : NANTES

Code postal : 44323 BP : 52311 Cedex : 03

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : _____ Division territoriale : _____

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante : _____@_____

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

Chantier achevé le : 20 07 2012

Ensemble des divisions effectué le : 02 05 2012

Changement de destination effectué le : 04 06 2012

 Pour la totalité des travaux Pour une tranche des travaux

Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

- Assainissement.
- Voirie - provisoire. (empierrement)
- Réseaux souples. (hors canalisations)
- Eau.

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? Oui Non Surface hors œuvre nette créée (en m²) : 11760

Nombre de logements terminés : _____ dont individuels : _____ dont collectifs : _____

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

 Logement Locatif Social : _____ Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) : _____ Prêt à taux zéro : _____ Autres financements : _____J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹À Nantes
Le : 20/07/2012

Signature de l'aménageur (s)
 NEXITY ENSEMBLES DÉVELOPPEMENT
 Aménagements et Terrains à bâtir
 14, rue de la Petite Sensive - BP 52311
 44325 NANTES CEDEX 3
 Tél. 02 28 01 14 24 - Fax 02 28 01 14 25
 RCS NANTERRE 732 014 964 - APE 4299Z

À _____
Le : _____

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

- AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'art. R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation ;
- AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée du document prévu à l'article L. 112-19 de ce code, établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et para-cycloniques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement.

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

À compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de **trois mois** pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à **cinq mois** si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.

² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé, dans un site inscrit ou classé au titre du code de l'environnement, travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou recevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

COURRIER ARRIVE
Le 31 JAN. 2017
PETR du SEGREEN
Service Urbanisme 1/2

Imprimer

Enregistrer

Réinitialiser



Déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux

cerfa
N° 13408*02

Le Petit Carillon II

- Déclarer l'achèvement des travaux de construction ou d'aménagement
- Déclarer que les travaux de construction ou d'aménagement sont conformes à l'autorisation et respectent les règles générales de construction
- Déclarer que le changement de destination ou la division de terrain a été effectué et est conforme au permis ou à la déclaration préalable

La présente déclaration a été reçue à la mairie



Le Maire,
Michel BOURCIER

le 27 JAN. 2017

Échelon de la mairie et Signé par le receveur

1 - Désignation du permis ou de la déclaration préalable

Permis de construire ⇨ N° _____

Permis d'aménager ⇨ N° P A 0 4 9 1 8 3 1 1 N 0 0 0 4

S'agit-il d'un aménagement pour lequel l'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries? Oui Non

Si oui, date de finition des voiries fixée au 2 8 0 9 2 0 1 5

Déclaration préalable ⇨ N° _____

2 - Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes un particulier Madame Monsieur

Nom : Prénom :

Vous êtes une personne morale
Dénomination : NEXITY FONCIER CONCEIL Raison sociale : SNC

N° SIRET : 7 3 2 0 1 4 9 6 4 0 0 9 5 9 Catégorie juridique : 5 2 0 2

Représentant de la personne morale : Madame Monsieur

Nom : GIRON Prénom : Phlippe

3 - Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation ou du déclarant. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du déclarant ou du titulaire du permis.)

Adresse : Numéro : 14 Voie : Rue de la Petite Sensive

Lieu-dit : Localité : NANTES

Code postal : 4 4 3 2 3 BP : 523 11 Cedex : 0 3

Si le demandeur habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :

J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique ou, au plus tard, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4 - Achèvement des travaux

Chantier achevé le : 2 8 0 9 2 0 1 5

Changement de destination effectué le : 0 4 0 6 2 0 1 2

- Pour la totalité des travaux
- Voirie
 - Assainissement EU/EP
 - Eau. Électricité BT. Éclairage.
 - Téléphone
 - Espaces Verts

Pour une tranche des travaux
Veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions achevés :

Surface créée (en m²) 11760 m²

Nombre de logements terminés dont individuels dont collectifs

Répartition du nombre de logements terminés par type de financement

- Logement Locatif Social
- Accession Sociale (hors prêt à taux zéro)
- Prêt à taux zéro
- Autres financements

J'atteste que les travaux sont achevés et qu'ils sont conformes à l'autorisation (permis ou non-opposition à la déclaration préalable)¹

A NANTES

Le 09/12/2015

Signature du (ou) des déclarant(s)

SNC Foncier Conseil
 14, rue de la Petite Sensive
 BP 52311
 44102 NANTES CEDEX 3
 TEL 02 28 51 14 24 - Fax 02 28 01 14 23

À

Le :

Signature de l'architecte (ou de l'agréé en architecture) s'il a dirigé les travaux

Pièces à joindre (cocher les pièces jointes à votre déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux) :

- AT.1 - L'attestation constatant que les travaux réalisés respectent les règles d'accessibilité applicables mentionnées à l'article R. 111-19-21 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 462-3 du code de l'urbanisme] ;
- AT.2 - Dans les cas prévus par les 4° et 5° de l'article R. 111-38 du code de la construction et de l'habitation, la déclaration d'achèvement est accompagnée d'un document établi par un contrôleur technique mentionné à l'article L. 111-23 de ce code, attestant que le maître d'ouvrage a tenu compte de ses avis sur le respect des règles de construction parasismiques et paraséismiques prévues par l'article L. 563-1 du code de l'environnement [Art. R. 462-4 du code de l'urbanisme] ;
- AT.3 - L'attestation de prise en compte de la réglementation thermique prévue par l'article R.111-20-3 du code de la construction et de l'habitation [Art. R.462-4-1 du code de l'urbanisme].

La déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux est adressée :

- soit par pli recommandé avec demande d'avis de réception postal au maire de la commune ;
- soit déposée contre décharge à la mairie.

A compter de la réception en mairie de la déclaration, l'administration dispose d'un délai de trois mois pour contester la conformité des travaux au permis ou à la déclaration préalable. Ce délai est porté à cinq mois si votre projet entre dans l'un des cas prévu à l'article R. 462-7 du code de l'urbanisme².

Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc.) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du code général des impôts).

Si vous êtes un particulier : la loi n° 78-17 du 6 janvier 1978 relative à l'informatique, aux fichiers et aux libertés s'applique aux réponses contenues dans ce formulaire pour les personnes physiques. Elle garantit un droit d'accès aux données nominatives les concernant et la possibilité de rectification. Ces droits peuvent être exercés à la mairie. Les données recueillies seront transmises aux services compétents pour l'instruction de votre demande.

Si vous souhaitez vous opposer à ce que les informations nominatives comprises dans ce formulaire soient utilisées à des fins commerciales, cochez la case ci-contre :

¹ La déclaration doit être signée par le bénéficiaire de l'autorisation ou par l'architecte ou l'agréé en architecture, dans le cas où ils ont dirigé les travaux.
² Travaux concernant un immeuble inscrit au titre des monuments historiques ; travaux situés dans un secteur sauvegardé ; dans un site inscrit ou classé au titre de code de l'environnement ; travaux concernant un immeuble de grande hauteur ou relevant du public ; travaux situés dans le cœur d'un parc national ou dans un espace ayant vocation à être classés dans le cœur d'un futur parc national ; travaux situés dans un secteur couvert par un plan de prévention des risques.

MAIRIE



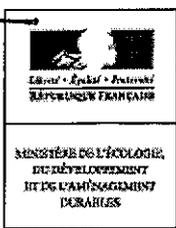
ATTESTATION DE NON CONTESTATION DES TRAVAUX
AU LOTISSEMENT « Le Petit Carillon 2 »

Je soussigné, Michel Bourcier, Maire de la commune de Val-d'Erdre-Auxence, Le Louroux-Béconnais (Maine et Loire), atteste que les travaux au lotissement « Le Petit Carillon 2 » n°PA04918311N0004, accordé le 4 juin 2011, ne font l'objet d'aucune contestation.

Au Louroux-Béconnais, le 27 janvier 2017.

Le Maire,
Michel BOURCIER,





DECLARATION D'OUVERTURE DE CHANTIER

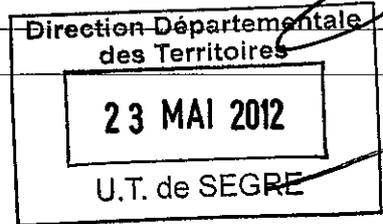
cerfa
N° 13407*01

Vous devez utiliser ce formulaire pour :	Cadre réservé à la mairie du lieu du projet
Déclarer que vous avez commencé les travaux ou aménagements autorisés	La présente déclaration a été reçue à la mairie le : <u>21/05/2012</u> (cachet de la mairie et signature du receveur) <i>Le Maire, Michel BOURCIER</i>

1- Désignation du permis
Permis d'aménager ⇒ N° PA 049 183 11 N0004

2- Identité du déclarant (Le déclarant est le titulaire de l'autorisation)

Vous êtes une personne morale
Dénomination : ... Raison sociale : NEXITY Foncier Conseil SNC
N°SIRET: 73201496400629 catégorie juridique : SNC
Représentant de la personne morale :
NOM et prénom : CADIET Jean-Yves



3- Coordonnées du déclarant (Ne remplir qu'en cas de changement des coordonnées du titulaire de l'autorisation. Vous pouvez également remplir la fiche complémentaire en cas de changement des coordonnées du (ou des) co-titulaire(s) de l'autorisation)

Adresse : Numéro : 14 Voie : rue de la Petite Sensive
Lieu-dit : Localité : NANTES
Code postal : 44323 BP : 52311 CEDEX : 03
Si le demandeur habite à l'étranger/ Pays : Division territoriale :

J'accepte de recevoir par courrier électronique les documents transmis en cours d'instruction par l'administration à l'adresse suivante :@.....
J'ai pris bonne note que, dans un tel cas, la date de notification sera celle de la consultation du courrier électronique, ou, à défaut, celle de l'envoi de ce courrier électronique augmentée de huit jours.

4. Ouverture de chantier
Je déclare le chantier ouvert depuis le 14/05/2012

<input type="checkbox"/> Pour la totalité des travaux	<input checked="" type="checkbox"/> Pour une tranche des travaux Si l'ouverture du chantier ne concerne qu'une partie de l'aménagement ou une partie seulement des constructions, veuillez préciser quels sont les aménagements ou constructions commencés : <u>Phase provisoire, voirie, Assainissement, réseaux souterrains</u>
---	--

L'aménageur a été autorisé à différer les travaux de finition des voiries ? oui non

Surface hors œuvre nette créée (en m²) :

Nombre de logements commencés : dont individuels : dont collectifs :

Répartition du nombre total de logements terminés par type de financement

Logement Locatif Social : _____
 Accession Aidée (hors prêt à taux zéro) : _____
 Prêt à taux zéro : _____
 Autres financements : _____

Je certifie exactes les informations ci-dessus A. <u>Nantes</u> Le: <u>15/05/2012</u>	Signature du (ou des) déclarant(s) <i>[Signature]</i> NEXITY ENSEMBLE LIEN URBAIN Aménagements et terrains à bâtir 14, rue de la Petite Sensive - BP 52311 44323 NANTES CEDEX 3 Tél. 02.28.01.44.24 FAX 02.28.01.14.25 BOSSANT-PERRE 731 044 984 - APE 4299Z
--	--

Informations : Outre qu'il comporte des risques liés à un accident ou une malfaçon toujours possible, le recours à un travailleur non déclaré est passible des sanctions prévues par les articles L. 362-3 et R. 362-3 du Code du travail. Au moment de l'ouverture du chantier, le bénéficiaire doit être en possession de la preuve qu'il a souscrit une assurance dommage-ouvrages : à défaut, il encourt des sanctions pénales, sauf s'il construit pour lui-même ou sa proche famille. Dans le délai de 90 jours à compter du moment où les locaux sont utilisables, même s'il reste encore des travaux à réaliser, le propriétaire doit adresser une déclaration par local (maison individuelle, appartement, local commercial, etc) au centre des impôts ou au centre des impôts fonciers (consulter ces services). Ces obligations déclaratives s'appliquent notamment lorsque le permis ou la déclaration préalable ont pour objet la création de surfaces nouvelles ou le changement de destination de surfaces existantes. Le défaut de déclaration entraîne la perte des exonérations temporaires de taxe foncière de 2, 10, 15 ou 20 ans (dispositions de l'article 1406 du Code général des impôts).

REPUBLICQUE FRANCAISE

Commune du LOUROUX-BECONNAIS

dossier n° PA 049 183 11 N00004- M1

date de dépôt : 14 septembre 2012

demandeur : NEXITY FONCIER CONSEIL SNC

pour : *Modification des articles 7 et 11 du règlement écrit et du règlement graphique*

adresse terrain : Lotissement Le Petit Carillon – Phase 2

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager MODIFICATIF
au nom de la commune du LOUROUX-BECONNAIS**

Direction Départementale
des Territoires

07 NOV. 2012

U.T. de SEGRE

Le maire du LOUROUX-BECONNAIS,

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 14 septembre 2012 par la SNC NEXITY FONCIER CONSEIL, représentée par M. CADIET Jean-Yves, demeurant 14 Rue de la Petite Sensive – BP 52311 – NANTES (44000),

Vu le code de l'urbanisme,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé,

Vu le permis d'aménager initial en date du 04.06.2011,

Vu la demande présentée par le lotisseur tendant à obtenir le permis d'aménager modificatif,

Vu le dossier présenté et notamment une notice explicative, un règlement écrit et graphique modifiés,

Considérant qu'aucun lot n'a été vendu,

Considérant que le présent modificatif consiste à modifier l'article 7 du règlement écrit relatif à l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et l'article 11 relatif à l'aspect extérieur des constructions, ainsi que le sens du faitage et de la zone constructible sur les lots 3, 4, 18, 19 et 26 sur le règlement graphique, dans le lotissement du Petit Carrillon Phase 2,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager MODIFICATIF est ACCORDE pour le projet décrit dans la demande susvisée. Toutes dispositions de l'arrêté d'autorisation d'aménager susvisé qui ne sont pas contraires à celles du présent arrêté restent applicables.

Article 2

La présente autorisation sera publiée au fichier immobilier par les soins de l'aménageur.

Le 2 novembre 2012

Le maire,



Le Maire,
Alain BOURCIER

Notifié le : 05 NOV. 2012

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.

NOTICE EXPLICATIVE

OBJET :

Lotissement « Le Petit Carillon » - phase 2.

49370 LE LOUROUX BECONNAIS

Dossier permis d'aménager n° : PA 049 18311 N0004

Date de délivrance du permis : 04/06/2011

Direction Départementale
des Territoires

23 OCT. 2012

U.T. de SEGRE

La demande de modification du permis d'aménager délivré en cours de validité pour le projet citée en objet, à pour but de rendre le règlement PA.10 moins contraignant, ainsi que de le mettre à jour suite à la révision du PLU.

Ces modifications concernent le projet de règlement (PA 10.1 et PA 10.2), soit :

PA10.1 : PROJET DE REGLEMENT AVANT MODIFICATION

ARTICLE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les pignons ou façades implantées à moins de 4 mètres des limites séparatives ne pourront recevoir de percements. Les pavés de verre sont également interdits.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-2 Architecture

Toitures

- L'emploi de couverture en terrasse est interdit, néanmoins, des cas particuliers et ponctuels peuvent justifier la création de terrasses sur des niveaux inférieurs au volume général de toitures.

Menuiseries

- Les fenêtres présenteront des proportions rectangulaires : la hauteur sera de préférence la plus grande dimension. Dans le cas de baies vitrées ou de portes-fenêtres de grandes dimensions, le respect de cette règle s'appliquera aux proportions des cadres de menuiseries composant l'ouverture.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- Il est exigé également au minimum une place de stationnement couverte et close (garage) sur chaque parcelle.

PA10.1 : PROJET DE REGLEMENT APRES MODIFICATION

ARTICLE 7 – IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- les pignons ou façades implantées à moins de 3 mètres des limites séparatives ne pourront recevoir de percements.
Les pavés de verre sont également interdits.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-2 Architecture

Toitures

- L'emploi de couverture en terrasse sera autorisé sur 30% maximum de la surface couverte du projet et sur des niveaux inférieurs au volume général de toitures.

Menuiseries

- Les fenêtres présenteront des proportions rectangulaires : la hauteur sera de préférence la plus grande dimension.

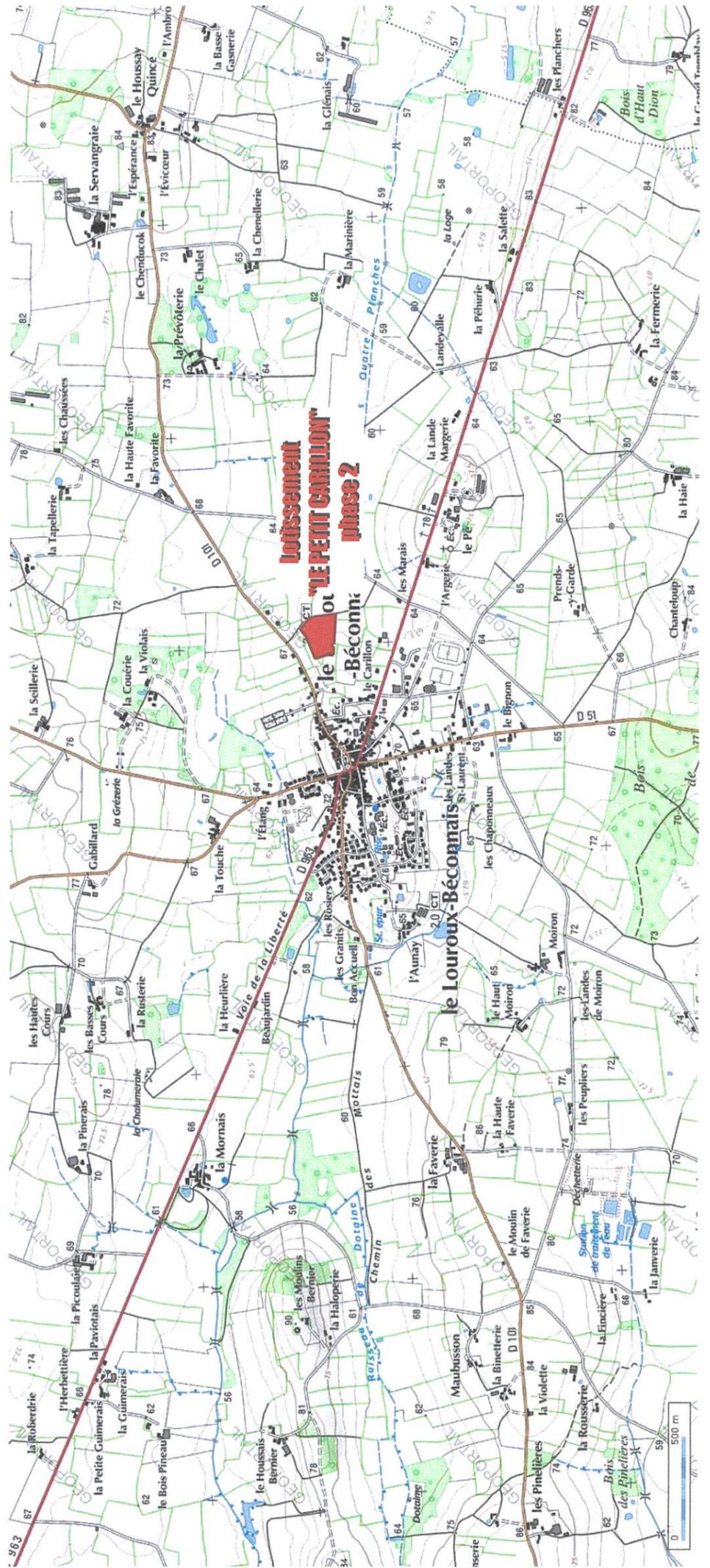
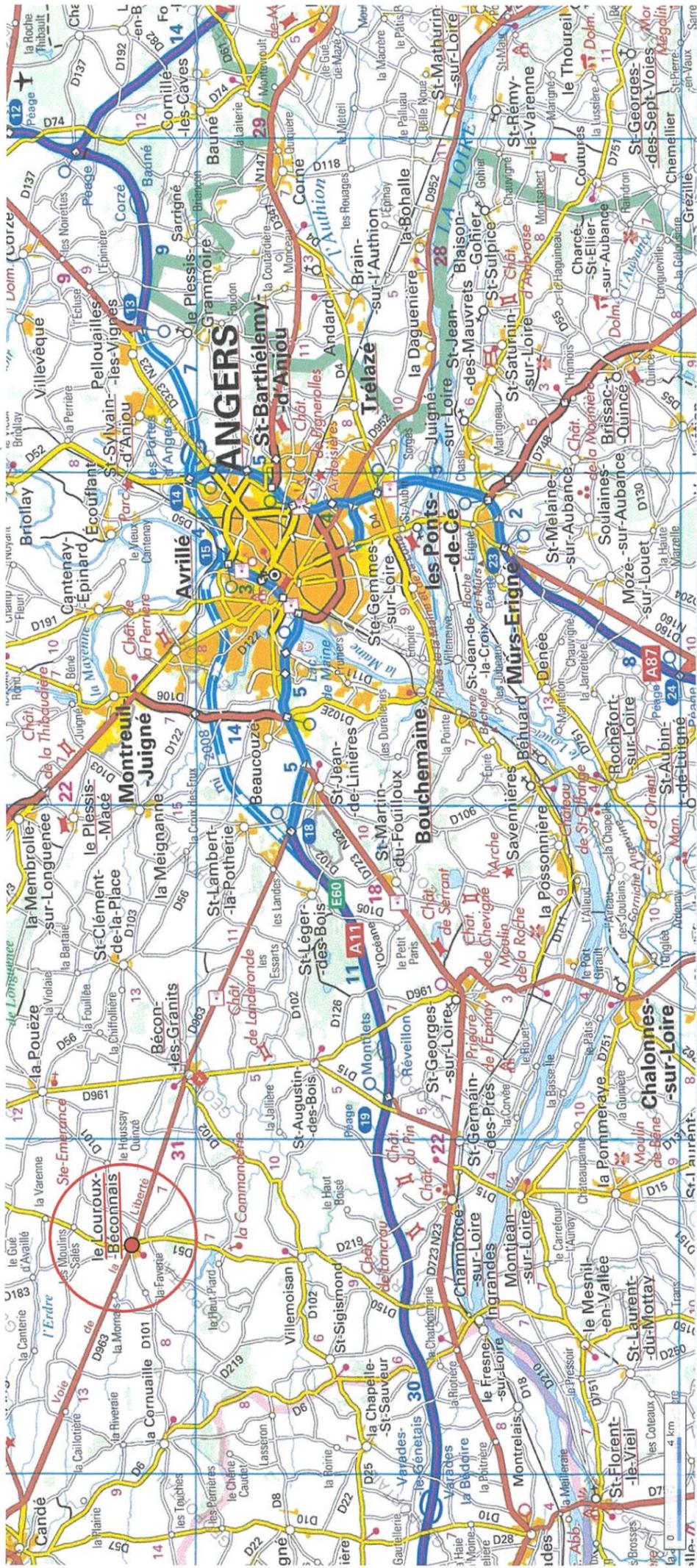
- Dans le cas de baies vitrées ou de portes-fenêtres de grandes dimensions, le respect de cette règle s'appliquera aux proportions des cadres de menuiseries composant l'ouverture.
Toutefois dans le cas d'une architecture contemporaine, des cadres de menuiseries plus larges que hautes pourront être autorisés.

PA10.2 : PROJET DE REGLEMENT (*Vue en Plan, complément aux règles d'urbanisme*)

- Précision sur la légende : Sens du faîtage recommandé.
- Modification des zones constructibles sur les lots 3, 4, 18, 19 et 26.

ACCORD DES COLOTIS

Aucune parcelle n'est actuellement vendue sur le lotissement.



Lotissement
"Le Petit Carillon"
phase 2

DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 1. PLAN DE SITUATION DU TERRAIN

MARS 2011

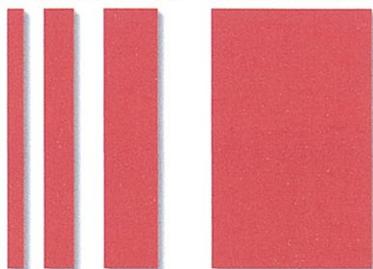
MODIFICATIONS

PIECE N°

PA 1

REFERENCE:

Architectes - Urbanistes



BRUNET ARCHITECTES

26 Bld du Général de Gaulle - 49100 ANGERS
Tel : 02.41.88.20.13 - Fax : 02.41.88.83.95
Inscrip. Ordre S13903 - atelier@brunet-archi.fr

nexity

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

Foncier Conseil

49 370 LE LOUROUX BECONNAIS

14, rue de la Petite Sensive BP 52311 44323 NANTES CEDEX 3

TEL. : 02 28 01 14 24 - FAX : 02 28 01 14 25

Lotissement
"Le Petit Carillon"
phase 2

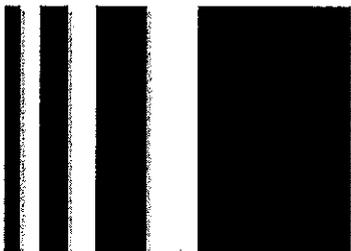
DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

PA 2. NOTICE DESCRIPTIVE DU TERRAIN
ET DU PROJET D'AMENAGEMENT

MARS 2011

MODIFICATIONS	PIECE N°
	PA 2
	REFERENCE:

Architectes - Urbanistes



BRUNET ARCHITECTES

26 Bld du Général de Gaulle - 49100 ANGERS
Tel : 02.41.88.20.13 - Fax : 02.41.88.83.95
Inscrip. Ordre S13903 - atelier@brunet-archi.fr

1) ETAT INITIAL DU TERRAIN :

Le terrain d'implantation du projet d'aménagement prévu est situé à l'Est de la commune du LOUROUX BECONNAIS, en limite directe de la zone urbanisée de la commune. D'une superficie de 2,9 ha, le terrain est actuellement classé en zone 1AUa du PLU : il est donc parfaitement adapté à un projet d'urbanisation à court terme.

Le terrain d'aménagement est distribué par l'avenue du Carillon et la première phase du lotissement « Le Petit Carillon ».

On peut relever quelques caractéristiques importantes pour la conception du futur lotissement :

- l'occupation actuelle du terrain est agricole
- il n'existe pas d'éléments de végétation remarquables sur le terrain ; toutefois des haies bocagères constituées d'arbustes et d'arbres de hautes tiges viennent souligner les limites du site à urbaniser (notamment en limite Sud et Est le long du chemin rural du vallon à la croix des Landes).
- le projet possède une dénivellation de 4,5m du Nord/Ouest en direction du Sud/Est (pente 1,5%)
- l'orientation générale du site est globalement favorable.
- Il est bordé de voies communales sur sa façade Ouest (Avenue du Carillon) et sur sa façade Est (Chemin Rural du Vallon à la Croix des Landes).
- la forme du terrain est relativement régulière.

2) PRESENTATION DU PROJET :

2-a) Aménagement prévu :

Le projet d'aménagement de ce site a fait l'objet d'une attention toute particulière afin de prendre en compte aussi bien les contraintes spécifiques d'un environnement de qualité, que les attentes de la commune en matière de logements et de développement de son milieu urbain.

Le projet prévoit la réalisation de 34 lots en terrains libres de constructeurs et 1 îlot réservé à de l'habitat groupé : il permettra d'éviter sur cette zone tout phénomène de mitage, tout en proposant un aménagement cohérent de l'urbanisation en correspondance avec l'environnement urbain et rural.

Les terrains auront une superficie de 425m² à 672m² pour les lots libres de constructeurs, avec une surface moyenne de 517m², et un îlot habitats groupés de 2177m² de surface. Ils seront distribués par une voie de circulation à créer, en bouclage à partir de l'Avenue du Carillon.

La voie sera adaptée au trafic et à la distribution automobile des parcelles ; elle permettra également d'aménager des espaces de stationnement complémentaires pour les visiteurs. Un espace vert commun viendra compléter le projet, il sera traversé par des liaisons douces piétonnes, et raccordées à une placette centrale (lieu de rencontres). à ou?

Les haies et fossés situés en limite du terrain à aménager ne seront pas modifiés à l'occasion du projet.

Deux bassins de rétention prévus au centre et à l'est du terrain ainsi que des noues en bordure de voirie réguleront l'ensemble des eaux pluviales du lotissement.

2-b) Organisation et composition des aménagements nouveaux :

Pour répondre aux enjeux relevés par l'analyse du site, l'aménagement proposé cherchera à :

- marquer l'identité du lotissement par un traitement qualitatif de l'espace public.
- travailler les franges du lotissement pour ménager au mieux les transitions entre le paysage urbain et le caractère champêtre existant,
- prévoir des accès sécurisés à partir de la voirie existante, et assurer une distribution rationnelle de l'ensemble de l'aménagement,
- prévoir des aménagements paysagers et des plantations d'alignement

D'une manière générale, la qualité d'un aménagement passe par l'attention portée aux éléments de paysage existant, mais également à l'aménagement d'espaces publics agréables et dimensionnés en rapport avec l'importance du projet d'aménagement.

Un habitat de type individuel et groupé a été retenu à l'intérieur du site pour respecter l'environnement urbain existant, mais aussi les perceptions visuelles. Les constructions seront implantées de manière générale en retrait par rapport aux voies et emprises publiques.

2-c) Voies et espaces publics collectifs :

A partir des contraintes d'accès au site, le schéma de circulation s'appuie sur une voie principale de distribution, raccordée en bouclage sur l'avenue du Carillon.

Ces dispositions permettront de sécuriser l'accès au lotissement tout en assurant une distribution fluide et un linéaire de voirie optimisé.

La voirie principale sera composée par :

- un trottoir de 1,50m traité en bi-couche jaune.
- une bande de 2,20m traitée en espace vert, en alternance avec des emplacements de stationnement de proximité, ainsi que des arbres d'alignement.
- une chaussée de 4,50m traitée en enrobé.
- Une noue engazonnée de 3,00m à 3,80m.

Une seconde partie de voirie en prolongement de la voirie principale sera composée par une chaussée mixte (piétons/véhicules) d'une largeur de 4,50m traitée en enrobé, desservant des stationnements couverts (garage) et non couverte sur les arrières de parcelles d'habitat groupé.

La voirie projetée se compose donc d'éléments variés et différenciés qui animeront l'espace public de la rue.

2-d) Accès au terrain et aires de stationnement :

Comme décrit précédemment l'accès au terrain se fera à partir de l'avenue du Carillon.

Des emplacements de stationnement seront disséminés le long des voies, ils viendront en complément des places de stationnement qui seront imposées sur l'emprise des parcelles. Les plantations et les inflexions des voiries rythmeront la progression et favoriseront la lecture de séquences successives.

2-e) Aménagements en limite du terrain :

Aucune parcelle ne sera distribuée directement à partir des voies existantes (Avenue du Carillon). Ainsi l'ensemble de l'aménagement présentera des limites séparatives traitées en haies variées en limite des terrains voisins ou le long de la voie publique. Ces haies et clôtures devront respecter un cahier de prescriptions précis, qui sera repris au cahier des charges de cession de terrain (CCCT).

Par ailleurs, compte tenu du contexte, le bâti apparaîtra au milieu des appuis de végétation existants à l'extérieur et à l'intérieur de la zone.

Un soin particulier sera apporté aux plantations en bordures des voies carrossables suivant leur fonction et leur importance (arbres d'alignement, haies arbustives, bosquets), ainsi qu'au traitement des espaces publics principaux.

2-f) Equipements à usage collectif :

L'espace vert principal situé de manière centrale dans l'opération permettra d'aménager des liaisons piétonnes entre les différentes parcelles. Il assurera également la cohérence du projet par les ouvertures visuelles sur l'ensemble de l'aménagement.

En sus du droit des tiers et du Document d'Urbanisme applicable sur le territoire de la commune du LOUROUX BECONNAIS, les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement « Le Petit Carillon » phase 2, devront se conformer aux règles particulières ci-après.

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

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL ADMISES

- le lotissement est exclusivement réservé à l'édification de logements sous forme :
 - De maisons individuelles destinées à l'habitation, implantées sur les parcelles repérées au document graphique
- sous réserve qu'ils ne créent pour le voisinage aucune nuisance particulière (bruits, odeurs, dégâts, augmentation notable de la circulation ou du stationnement...), les occupants du lotissement sont autorisés à utiliser partiellement leur construction pour l'exercice d'une profession libérale ou commerciale.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS OU UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- sont interdits tous les autres types d'occupation ou d'utilisation des sols hormis les possibilités offertes par l'article 1 ci-dessus.

SECTION 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – ACCES ET VOIRIE

- les accès directs aux parcelles se feront à partir des voiries créées et suivant les indications portées sur le plan réglementaire PA10.2 qui accompagne le présent règlement.

ARTICLE 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-1 Alimentation en eau potable

- toutes les constructions seront raccordées au réseau public d'eau potable existant.

4-2 Assainissement

- les eaux vannes et les eaux usées de toutes les constructions seront raccordées au réseau d'eaux usées après passage dans un tabouret à passage direct placé en limite de propriété.
- l'évacuation des eaux usées dans les fossés et les caniveaux est interdite.

4-3 Eaux pluviales

- les eaux pluviales seront raccordées au réseau d'eaux pluviales

ARTICLE 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

- la surface, la forme et le type d'occupation des terrains sont indiqués par les dispositions du plan réglementaire PA10.2 joint au présent règlement du lotissement.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET ESPACES PUBLICS

- le plan réglementaire PA10.2 fait apparaître une limite de recul par rapport aux voies et espaces publics. Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de cette limite.

ARTICLE 7 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- le plan réglementaire PA10.2 fait apparaître les limites de recul par rapport aux limites séparatives. Aucun bâtiment ne peut être édifié en deçà de ces limites.
- dans les limites autorisées par le document graphique, les bâtiments non implantés en limite séparative devront respecter par rapport à celle-ci une distance au moins égale à 3m.
- les pignons ou façades implantées à 3 mètres des limites séparatives pourront recevoir des percements. Les pavés de verre sont interdits.
- les constructions édifiées sur la limite séparative ne pourront recevoir aucun percement, ni pavés de verre, sur cette limite. Leur volumétrie sur cette limite devra présenter un pignon franc en maçonnerie, sans croupe ou habillage en bardage de quelque nature que ce soit.
- L'implantation des annexes et abris de jardin seront conformes à l'article 11-3(Annexes et abris de jardin –Implantation) du présent règlement.

ARTICLE 9 – EMPRISE AU SOL

- l'emprise au sol ne doit pas dépasser 50% de la superficie du lot.

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

- dans le cas de la construction d'une maison individuelle, les volumes devront respecter les règles suivantes :
 - la hauteur des constructions mesurée du sol naturel à l'**égout du toit**, ne devra pas excéder 6,00 m (pris au point le plus bas du terrain naturel avant tout remaniement) pour les façades principales.
 - sur la limite séparative la hauteur à l'égout du toit des parties habitables, des annexes et garages ne devra pas excéder 3,00m.
 - en aucun cas, la hauteur à l'égout de façade, de toute ou partie de la construction, ne sera inférieure à 1,90m.
 - la hauteur maximale des constructions mesurée du sol naturel **au faîtage** du toit, ne devra pas excéder 9,00 m (pris au point le plus bas du terrain naturel avant tout remaniement).
 - la hauteur au faîtage de constructions principales implantées en limite séparative ne peut excéder 6,00 m.
 - une hauteur de construction différente peut être admise ou imposée, lorsque la construction fait partie d'un ensemble et présente une certaine qualité architecturale (permis de construire habitat groupé).

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR

11-1 Dispositions générales

- chaque construction ou aménagement devra obéir à une discipline de cohérence interne, de justesse d'échelle et d'harmonie avec son environnement définie par ce que l'on appelle communément "les Règles de l'Art".
- ces règles d'harmonie s'appliquent aussi bien au rapport entre la construction projetée et les bâtiments voisins qu'au rapport entre les différentes parties de la construction, volume principal et ajouts ou bâtiments annexes, façades et murs pignons, volume et pente de la toiture et lucarnes, couleurs, clôtures, choix des essences végétales,...
- les buttes artificielles dissimulant le soubassement des constructions sont proscrites.
- les mouvements de terre éventuellement nécessaires en raison de la configuration du sol ou du parti d'aménagement, doivent rester conformes au caractère de l'environnement local, et ne doivent en aucun cas avoir une pente supérieure à 5%.
- aucune teinte dominante ne devra être plus claire que le sable de la région (matériau traditionnel des enduits) ; les couleurs des enduits ainsi que des menuiseries et fermetures seront conformes au nuancier départemental de Maine et Loire.
- les clôtures seront réalisées conformément aux dispositions décrites au cahier des charges de cession de terrain.
- une mission de contrôle des dossiers de permis de construire avant dépôt (visa architecte conseil), est confiée à l'architecte du lotissement conformément aux dispositions prises au cahier des charges de cession de terrain.

11-2 Architecture

- l'aspect extérieur des constructions sera particulièrement étudié.
- les constructions devront présenter une simplicité de volume et s'intégrer parfaitement dans le cadre constitué par le paysage et les habitations environnantes.

Murs

- les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales
- en fonction de l'implantation des bâtiments et de la pente des terrains, les parties apparentes des soubassements seront traitées dans la même qualité et les mêmes matériaux que le reste de la façade
- les constructions recouvertes d'enduit recevront un revêtement protecteur ou décoratif d'un ton sable de pays.
- en aucun cas les matériaux bruts, tels que, briques, parpaings, carreaux de plâtre, ne pourront rester apparents.

Toitures

- Pour les couvertures, seul est autorisée pour tous les bâtiments l'ardoise naturelle. La pose losangée sera interdite.
- Les ouvrages de faîtage seront réalisés en tuiles faîtières ou à linolets. Les débords de toiture ou corniches seront obligatoires. Seules les gouttières nantaises sur doublis zinc seront autorisées, par conséquent les gouttières demi-rondes sont interdites.
- Exceptionnellement, des matériaux différents peuvent être autorisés ponctuellement :
 - vitrages intégrés dans la pente générale ou en vérandas ou verrières.
- L'emploi de couverture en terrasse sera autorisé sur 30% maximum de la surface couverte du projet et sur des niveaux inférieurs au volume général de toitures.
- Les pentes de couverture seront comprises entre 40° et 45° pour toutes les constructions individuelles.
- Les pentes de couverture seront parallèles et semblables
- Pour les baies en toiture ou lucarnes, le raccordement avec la toiture se fera à 1.00 m au moins au-dessous du faîtage et les joues seront à 1.00 m au moins des murs de pignon
- Les châssis de toit (de type Velux ou similaire) devront être encastrés. La pose de volets d'occultation sur ces châssis est interdite en extérieur.

Menuiseries

- Les fenêtres présenteront des proportions rectangulaires : la hauteur sera de préférence la plus grande dimension.

Dans le cas de baies vitrées ou de portes-fenêtres de grandes dimensions, le respect de cette règle s'appliquera aux proportions des cadres de menuiseries composant l'ouverture.

Toutefois dans le cas d'une architecture contemporaine, des cadres de menuiseries plus larges que hautes pourront être autorisés.

- Les portes et les fenêtres peuvent être réalisées en aluminium de préférence laqué, en PVC ou en bois. Dans le cas d'ouvrages en bois il est recommandé que ceux-ci soient peints.

11-3 Annexes et abris de jardin

Implantation

La construction d'abris de jardin est autorisée :

- 1 - soit en fond de parcelle dans la zone de constructibilité repéré au plan réglementaire PA10.2.
- 2 - soit adossé à la maison d'habitation. Dans ce cas, l'abri sera soumis aux règles générales des articles 6 et 7 du présent règlement portant sur l'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques et par rapport aux limites séparatives

Dimensions

Emprise au sol

- Les abris de jardins, bûchers inclus, seront d'une longueur maximale de 4 mètres et d'une largeur maximale de 3 mètres.
Les bûchers ne devront pas occuper sur la longueur de l'abri une dimension supérieure à 2 mètres

Hauteur

- La hauteur des abris adossés à la maison d'habitation n'excédera pas 3 mètres à la gouttière. La hauteur des abris non contigus n'excédera pas au total 3 mètres.

Aspect extérieur

Versants des toits

- la toiture des abris non contigus à l'habitation devra présenter deux versants.
- la toiture des abris adossés à l'habitation devra présenter un ou deux versants. Leur intégration sera appréciée en fonction des volumes et du style présentés par la construction principale.

Matériaux couleurs

- les abris de jardins non contigus à l'habitation seront en bois peint, d'une couleur conforme aux teintes du nuancier de Maine et Loire applicables aux menuiseries et aux façades. Un revêtement lasuré couleur bois sera toléré.

- les abris adossés à l'habitation seront revêtus d'un enduit identique à celui de l'habitation. La porte d'accès et les ouvertures seront en bois peint ou en PVC d'une couleur identique aux menuiseries de l'habitation.

Aspect de la couverture

- L'abri devra être couvert en ardoises naturelles ou en ardoises artificielles de teinte bleu schiste à la fabrication, modèle rectangulaire de dimensions similaires à celles de l'ardoise naturelle ou en shingle de teinte bleue schiste. La pose losangée sera interdite.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

- il est exigé sur chaque parcelle accession (lots 1à26, 33et34) destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement deux places de stationnement non couvertes qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 5m * profondeur 5m.

il est exigé sur chaque parcelle d'habitat individuel (lots 27à32), destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement 1 place de stationnement non couverte et qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 3,30m * profondeur 5,60m.

il est exigé pour chaque habitation individuelle sur l'îlot habitat groupé (AàH), destinée à recevoir une construction individuelle, obligatoirement deux places de stationnement non couverte et qui correspondent à l'emprise minimale suivante : largeur 5,80m * profondeur 5,00m.

- dans le cas d'exercice de profession libérale ou commerciale, sur une parcelle individuelle, l'acquéreur devra réaliser une place supplémentaire de stationnement pour 20 M2 de surface hors œuvre nette de plancher.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- tous les espaces non construits et non constructibles hors parking devront faire l'objet d'aménagements paysagers en harmonie avec l'environnement.
- Les espaces de pleine terre recevront des plantations d'arbres à moyen et fort développement à raison d'un sujet par tranche de 150m². Ils seront disposés de manière à ne porter aucun préjudice de recouvrement ni d'ensoleillement aux parcelles voisines.
- les parties des lots situées entre la construction et les voiries devront être traitées en jardin d'agrément.

SECTION 3 – POSSIBILITES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

- la Surface Hors Oeuvre Nette maximale constructible autorisée sur l'ensemble du lotissement est de : 11760 m².
- dans cette limite, la S.H.O.N. maximale autorisée sur chaque lot sera fixée par une attestation du lotisseur qui sera jointe à la demande du permis de construire.

nexity

DEPARTEMENT DE MAINE ET LOIRE

Foncier Conseil

49 370 LE LOUROUX BECONNAIS

14, rue de la Petite Sensive BP 52311 44323 NANTES CEDEX 3

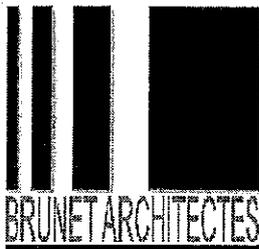
TEL. : 02 28 01 14 24 - FAX : 02 28 01 14 25

**Lotissement
"Le Petit Carillon"
phase 2**

**CALCUL DE LA SHON
CONSTRUCTIBLE PAR LOT**

- SHON constructible sur l'ensemble du lotissement : 11760,00 m²
- SHON constructible par lot :

N° LOT	SHON par Lot	SHON totale
Lots 1 à 26	330,00m ²	8580,00m ²
Lots 27 à 34	320,00m ²	1920,00m ²
Ilot habitat groupé	1260,00m ²	1260,00m ²



26 Bd du Général de Gaulle - 49100 ANGERS
Tel : 02 41 88 26 13 - Fax : 02 41 88 83 55
rscip. Dir. e S130C3 - site org@brunetarchi.fr

PREFECTURE DE MAINE-ET-LOIRE

DIRECTION DEPARTEMENTALE DE L'EQUIPEMENT
ET DE L'AGRICULTURE DE MAINE-ET-LOIRE

Service de l'Environnement, de la Forêt
et de l'Aménagement de l'Espace Rural, Police de l'Eau

Affaire suivie par : Gaël MELAN
Réf : 15536
Tél : 02-41-79-68-56

RECEPISSE

Le Préfet de Maine-et-Loire
Chevalier de la Légion d'honneur,

VU le code de l'environnement ;

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code civil et notamment son article 640 ;

VU la déclaration du 6 octobre 2009, modifiée le 15/12/2009, de la société NEXITY, concernant l'aménagement du lotissement « Petit Carillon » d'une superficie de 5,5 ha, sur la commune du LOUROUX-BECONNAIS ;

VU l'arrêté préfectoral DAPI/BCC n° 2009-1248 du 6 novembre 2009 portant délégation de signature à M. Sylvain MARTY, directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture de Maine et Loire, en matière administrative ;

VU l'arrêté préfectoral DDEA49/SG n° 2009-02 du 6 novembre 2009 portant subdélégation de signature de M. Sylvain MARTY, directeur départemental de l'équipement et de l'agriculture de Maine et Loire aux chefs de services et agents de la D.D.E.A. ;

Donne récépissé à : Société NEXITY - 14, rue de la Petite Sensive
44323 NANTES

de sa déclaration au titre de la rubrique 2.1.5.0-2° de la nomenclature visée à l'article R214-1 du code de l'environnement.

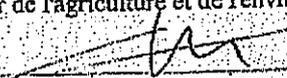
Les caractéristiques du rejet sont les suivantes :

Mesures compensatoires	Débit de fuite (l/s)	Volume (m ³)
bassins tampon	12	768

En application de l'article R.214-40 du code de l'environnement, toute modification apportée par le déclarant à l'ouvrage, l'installation, à son mode d'utilisation, à la réalisation des travaux ou à l'aménagement en résultant, ou à l'exercice de l'activité ou à leur voisinage, et de nature à entraîner un changement notable des éléments du dossier de déclaration initiale doit être portée avant sa réalisation à la connaissance du préfet qui peut exiger une nouvelle déclaration.

Cette décision peut être contestée dans les deux mois par recours contentieux devant le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'Île Gloriette, 44041 Nantes cedex, par le pétitionnaire dans les deux mois à compter de la notification, par les tiers dans un délai de quatre ans à compter de la dernière formalité de publicité.

Fait à ANGERS, le 16 décembre 2009
P/ le Préfet et par délégation,
L'Ingénieur de l'agriculture et de l'environnement,


Laurent MAILLARD