

**REPUBLIQUE FRANCAISE
COMMUNE DE MARSAC SUR DON**

Dossier N° PA 044 091 22 C3001 déposé le 21/12/2022 complet le 17/01/2023	
Demandeur:	SARL TERRE 44
Représenté par:	Monsieur FONTENEAU Yannick
Pour:	la création de 4 terrains à bâtir
Adresse du terrain:	La Calvernais 44170 MARSAC SUR DON

ARRETÉ
accordant un permis d'aménager
délivré par le Maire au nom de la Commune

Le Maire de MARSAC SUR DON :

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 21/12/2022, par la SARL TERRE 44, domiciliée 5 rue Maria Telkes 44119 TREILLIERES

Vu l'objet de la demande :

- pour la création de 4 terrains à bâtir
- sur un terrain situé La Calvernais 44170 MARSAC SUR DON

Vu le code de l'Urbanisme et notamment l'article L 332-15,

Vu le plan local d'urbanisme approuvé le 14/11/2005, modifié les 24/11/2011 et 27/08/2015,

Vu le plan de situation, la notice, le plan de l'état actuel, les vues coupes et photographies, le programme et les plans de travaux d'équipement, la ou les hypothèses d'implantation,

Vu la convention pour la prise en charge de l'extension du réseau d'eau potable par le demandeur,

CONSIDERANT:

- Que la demande consiste en la création de 4 terrains à bâtir sur un terrain d'une superficie de 3894m², situé à l'adresse susvisée,

- Que l'article L332-15 du code de l'urbanisme dispose :

" [...] L'autorisation peut également, avec l'accord du demandeur et dans les conditions définies par l'autorité organisatrice du service public de l'eau ou de l'électricité, prévoir un raccordement aux réseaux d'eau ou d'électricité empruntant, en tout ou partie, des voies ou emprises publiques, sous réserve que ce raccordement n'excède pas cent mètres et que les réseaux correspondants, dimensionnés pour correspondre exclusivement aux besoins du projet, ne soient pas destinés à desservir d'autres constructions existantes ou futures. [...]"

- Que le demandeur a donné son accord pour la prise en charge financière du raccordement individuel du terrain à l'eau potable,

ARRÊTE

Article 1

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

Article 2

Le raccordement individuel du terrain au réseau d'eau potable est à la charge du demandeur. Cette desserte correspond au besoin du projet et ne peut être destinée à desservir d'autres constructions existantes ou futures.

Selon les modalités financière du Sydela, les frais d'extension du réseau électrique seront directement à la charge du lotisseur.

Article 3

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de 4.

La surface de plancher maximale dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de 1000m².

La répartition de cette surface entre les différents lots est déterminée conformément au tableau joint au présent dossier.

A MARSAC SUR DON, le 27. 02. 23
Pour le Maire
l'Adjoint Délégué

Dominique POUPARD



Date d'envoi au Préfet : 01/03/23
Cadre réservé à l'administration
Date d'envoi au demandeur : 02/03/23
Date de réception par le demandeur : / /
Date d'affichage de l'arrêté en Mairie : 01/03/23
Date d'affichage de l'avis de dépôt de la demande : 21/12/2022

Vous trouverez en annexe une fiche d'information destinée aux lotisseurs.

NOTA BENE :

- Selon les modalités financière du Sydela, les frais d'extension du réseau électrique seront directement à la charge du lotisseur.

- Les acquéreurs de lots devront être informés par le lotisseur qu'ils seront redevables :

- de la Taxe d'Aménagement (TA),
- de la Redevance d'Archéologie Préventive (RAP),

aux taux et suivant les modalités de versement en vigueur, lors de la délivrance de l'autorisation.

- Selon les prescriptions de l'article L442-14 du code de l'urbanisme, dans les cinq ans suivant l'achèvement du lotissement constaté dans les conditions prévues par les articles R462-1 et suivants du même code, le permis de construire ne peut être refusé ou assorti de prescriptions spéciales sur le fondement de dispositions d'urbanisme intervenues postérieurement à la date de délivrance du présent arrêté. Toutefois, les dispositions résultant des modifications des documents du lotissement en application des articles L442-10, 11 et 13 sont opposables.

- Les acquéreurs des lots seront informés qu'en vertu de l'article L442-9 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme spécifiques au présent lotissement disparaîtront automatiquement au bénéfice de celles du Plan Local d'Urbanisme en vigueur, au terme de dix années, à compter de la présente approbation.

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.

« Certaines opérations de construction et d'aménagement peuvent donner lieu au paiement d'une taxe d'aménagement (TA), qui sera dû par le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme.

Cette TA se décompose en deux parts :

- une part communale au taux de 3 %
- une part départementale au taux de 2,5

Ainsi que de la Redevance Archéologie Préventive au taux de 0,40%. »

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 aussi être saisie par l'application Télérecours citoyens 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.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée deux fois pour une durée d'un an si les prescriptions d'urbanisme, les servitudes d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Vous pouvez présenter une demande de prorogation en adressant une demande sur papier libre, accompagnée de l'autorisation pour laquelle vous demandez la prorogation, au moins deux mois avant l'expiration du délai de validité.

Le (ou les) bénéficiaire du permis / de la déclaration préalable peut commencer les travaux après avoir :

- adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (le modèle de déclaration CERFA n° 13407 est disponible à la mairie ou sur le site internet urbanisme du gouvernement) ;
- installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Le modèle de panneau, conforme aux prescriptions des articles A. 424-15 à A. 424-19, est disponible à la mairie, sur le site internet urbanisme du gouvernement, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux).

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

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.

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

L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée par la méconnaissance du droit de propriété ou d'autres dispositions de droit privé peut donc faire valoir ses droits en saisissant les tribunaux civils, même si l'autorisation respecte les règles d'urbanisme.

Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

Il doit souscrire l'assurance dommages-ouvrages prévue par l'article L.242-1 du code des assurances.

N.B. - le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux est le tribunal administratif de Nantes, 6 allée de l'île Gloriette, BP 24111, 44041 Nantes cedex 01

INFORMATIONS ANNEXES À L'ARRÊTÉ DE PERMIS D'AMÉNAGER

URBANISME

Déclaration d'ouverture de chantier (Cerfa n°13407) : le lotisseur doit la déposer en mairie, en trois exemplaires, dès le commencement des travaux d'aménagement du lotissement (art. R.424-16 du code de l'urbanisme).

Communication auprès des acquéreurs de lots :

L'arrêté de permis d'aménager sera remis aux acquéreurs de lots. Il doit leur avoir été communiqué préalablement. Les actes mentionneront que cette formalité a été effectuée (art. L.442-7 du c. de l'urbanisme).

Vente des lots autorisée :

- a) soit à compter de l'achèvement des travaux d'aménagement du lotissement constaté conformément aux articles R.462-1 à R.462-10 du c. de l'urbanisme,
b) soit dans les conditions définies à l'article R.442-13 du c. de l'urbanisme.

Délivrance des permis de construire :

En vertu des dispositions de l'article R.442-18 du c. de l'urbanisme, le permis de construire des bâtiments à édifier sur les lots pourra être accordé :

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

ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

Selon l'article L.531-14 du c. du patrimoine relatif aux découvertes fortuites, lorsque par suite de travaux ou d'un fait quelconque, **des vestiges ou objets archéologiques sont mis au jour, l'inventeur et le propriétaire sont tenus d'en faire la déclaration immédiate** au maire de la commune, lequel doit prévenir :

La Direction Régionale des Affaires Culturelles des Pays de la Loire
(Service Régional de l'Archéologie)
1 rue Stanislas Baudry – B.P. 63518 - 44035 NANTES Cédex 1
Tél : 02.40.14.23.30.
Courriel : sra.paysdelaloire@culture.gouv.fr

ACCESSIBILITÉ DES PERSONNES A MOBILITÉ RÉDUITE

L'attention du bénéficiaire de l'autorisation est attirée sur l'obligation du respect des dispositions :
de la loi n° 2005-102 du 11 février 2005 pour l'égalité des droits et des chances, la participation et la citoyenneté des personnes handicapées.
des décrets n° 2006-1657 et 2006-1658 du 21 décembre 2006 relatifs à l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.
de l'arrêté d'application du 15 janvier 2007 relatif aux prescriptions techniques pour l'accessibilité de la voirie et des espaces publics.

LOI SUR L'EAU

Il appartient au lotisseur de déposer, en Préfecture, une déclaration ou une demande d'autorisation dans le cas où son projet est concerné par la nomenclature des opérations soumises à autorisation ou à déclaration en application de l'article R.214-1 du c. de l'environnement :

Il s'agira notamment la rubrique 2. 1. 5. 0. :

Rejet d'eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet, étant :

- 1° Supérieure ou égale à 20 ha : soumis à autorisation
- 2° Supérieure à 1 ha mais inférieure à 20 ha : soumis à déclaration

Titre 2 : Dispositions applicables à la zone urbaine

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n° PA 044 091 22 C3001
Du 28/02/2023
Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,
Dominique POUPARD



La zone U correspond à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter, ou sont programmables à court terme.

Cette zone comprend quatre secteurs :

- Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. C'est le secteur ancien du bourg de Marsac.
- Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère plus ou moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, en périphérie du secteur ancien.
- Le **secteur Uh** est un secteur urbain regroupant les villages constructibles en zone rurale.
- Le **secteur Ui** est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des services publics, éducatifs, associatifs.

Les règles des secteurs Ua, Ub et Uh sont écrites dans le chapitre 1

Les règles des secteurs Ui sont écrites dans le chapitre 2

CHAPITRE 1 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS Ua, Ub et Uh

Le **secteur Ua** est un secteur urbain à caractère dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat. C'est le secteur ancien du bourg de Marsac.

Le **secteur Ub** est un secteur urbain à caractère plus ou moins dense destiné à l'habitat et aux activités compatibles avec l'habitat, en périphérie du secteur ancien.

Le **secteur Uh** est un secteur urbain regroupant les villages constructibles en zone rurale.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Les constructions destinées à abriter des installations incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ;

La création ou l'extension des constructions destinées aux activités agricoles ou industrielles ;

Les installations et travaux divers relevant de l'article R442-2 du Code de l'Urbanisme : les parcs d'attraction, les dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes, affouillements et les exhaussements du sol, sauf exceptions indiquées à l'article 2 ;

Les terrains de campings et caravanings ;

Le stationnement des caravanes pour plus de trois mois sur des terrains non bâtis ;

Les dépôts.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

L'extension ou la transformation des constructions existantes abritant des installations classées au titre de l'environnement sous réserve que l'extension ou la transformation envisagée n'aient par pour effet d'aggraver le danger ou les inconvénients que peut présenter leur exploitation ;

En secteur Ua et Uh :

Les démolitions des bâtiments traditionnels en pierre sous réserve de l'obtention préalable du permis de démolir ;

En secteur Ua, Ub et Uh :

La démolition du petit patrimoine annexé en plan patrimoine sous réserve de l'obtention du permis de démolir.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit

être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Voirie

Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination.

Les voies en impasse à créer doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés ou à ceux des services publics de faire aisément demi-tour.

ARTICLE U 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Il est rappelé en annexe du présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées

Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement.

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif peut être admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

La construction devra être directement raccordée au réseau quand celui-ci sera réalisé.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

Autres réseaux :

Les réseaux seront enfouis, sauf impossibilité technique.

ARTICLE U 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

En l'absence de réseau collectif d'assainissement, la construction sera implantée sur un terrain qui recevra en fonction de la topographie un système d'assainissement non collectif.

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

En secteur Ua :

- A l'alignement.

Toutefois, l'implantation de la construction dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité.

En secteur Ub et Uh :

- Soit à l'alignement, soit avec un recul d'une longueur minimale de 3m.
- L'implantation de la construction à la limite de l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée, notamment pour des raisons d'ordre esthétique ou de sécurité.
- Le mur des façades d'accès au garage des constructions d'habitation doit être implanté en retrait de 6 m au moins par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées, existantes ou à créer.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

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

Sans objet.

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur Ua :

Sans objet.

En secteur Ub et Uh :

40%.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol existant avant exécution des fouilles et remblais.

La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne peut excéder 11m au faîtage.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques indispensables, cheminées et autres superstructures, lorsque leurs caractéristiques l'imposent.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

Architecture contemporaine :

L'architecture contemporaine fera l'objet d'une recherche particulière en matière d'espace de vie ou d'occupation d'espace, par rapport à l'environnement, ou par l'utilisation de technologies propres aux énergies nouvelles,

Toitures :

Les toitures du volume principal des constructions (à l'exception des annexes) doivent avoir deux versants principaux dont la pente est comprise entre 35 et 50° ou identique à celle de la construction à laquelle elle s'adosse.

Elles doivent être réalisées en ardoise ou tout autre matériau de tenue et d'aspect identique à l'ardoise.

Des liaisons ou parties de bâtiments de faible importance par rapport au projet global pourront être admises en toiture terrasse.

Clôtures :

Les clôtures en alignement seront composées

- d'un mur bahut d'une hauteur maximale de 0,80, surmonté ou non d'une grille, grillage ou lisse
- doublé ou non d'une haie

La hauteur de l'ensemble de la clôture ne peut être supérieure à 1,80 m

Les clôtures en limites séparatives auront une hauteur maximale de 1,80 m

Les éléments en béton seront peints ou enduits.

Les annexes :

La couverture des annexes sera de couleur ardoise

La hauteur maximale des annexes n'excèdera pas 4,50 m

Les façades seront réalisées au choix en parpaings enduits, lames de bois, bac acier peint ou palis de pierre bleue. La couleur des façades des abris de jardin sera en harmonie avec l'environnement proche.

ARTICLE U 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

Ces aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain concerné par le projet ou sur tout autre terrain distant de moins de 200 m.

Dans le cas d'impossibilité de réaliser les aires de stationnement nécessaires et à moins de justifier de concession dans un parc de stationnement public, il sera fait application des dispositions des articles R 332-17 à R 332-23 du Code de l'Urbanisme.

Est imposé un minimum de 2 places par logement neuf sauf en cas de réhabilitation ou changement de destination (1 par logement créé).

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Les terrains classés au plan comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer sont soumis aux dispositions de l'article L 130.1 du Code de l'Urbanisme.

Les éléments pouvant engendrer des nuisances visuelles (bombonnes de gaz, par exemple) seront dissimulés derrière des haies d'essences locales variées.

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLES APPLICABLES AUX SECTEURS UI

Le **secteur UI** est destiné à l'accueil des activités collectives, sportives, de loisirs ainsi que des services publics, éducatifs, associatifs.

ARTICLE UI 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes occupations et utilisations du sol non écrites en article UI 2.

ARTICLE UI 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A CONDITIONS

Les constructions ou installations nécessaires aux activités collectives pratiquées dans le secteur.

La création de logement de fonction en relation avec les activités pratiquées dans le secteur.

Les affouillements ou exhaussements liés à la création de bassin de rétention réalisés au titre de la loi sur l'eau ou à la création de réserve incendie dans la mesure où le projet reste compatible avec l'aménagement urbain cohérent de la zone.

ARTICLE UI 3 - ACCES ET VOIRIE

Accès

Toute autorisation peut être refusée sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées permettant la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Elle peut également être refusée sur les accès présentant un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte-tenu notamment, de la disposition des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

ARTICLE UI 4 - ALIMENTATION EN EAU – ASSAINISSEMENT – RESEAUX DIVERS

Il est rappelé en annexe du présent règlement les principales prescriptions générales concernant l'alimentation en eau potable et assainissement.

Alimentation en eau potable

Toute construction à usage d'habitation ou d'activités doit être raccordée au réseau public d'eau potable.

Assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

Eaux usées

En l'absence de réseau, l'assainissement non collectif est admis. Il doit alors être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit.

Eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le réseau public d'assainissement est subordonnée au respect des dispositions prévues par la législation des installations classées, notamment dans le cas où un pré-traitement est nécessaire.

Eaux pluviales

Les aménagements doivent être réalisés sur le terrain qui reçoit le projet.

Autres réseaux :

Sans objet.

ARTICLE UI 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans objet.

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

L'article UI 6 n'est pas réglementé.

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

Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives doivent être implantées à une distance de ces limites au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 5 m.

Les extensions des constructions existantes à la date d'approbation du plan et qui ne sont pas conformes aux dispositions ci-dessus pourront être autorisées dans la continuité des limites d'emprise existantes.

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

Sans objet.

ARTICLE UI 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UI 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

la hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 11m au faîtage.

ARTICLE UI 11 - ASPECT EXTERIEUR ET AMENAGEMENT DES ABORDS

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- la simplicité et les proportions de leurs volumes,
- la qualité des matériaux,
- l'harmonie des couleurs,
- leur tenue générale : les annexes autorisées doivent s'harmoniser avec l'ensemble des constructions existantes.

L'utilisation du bois est encouragée dans le secteur.

ARTICLE UI 12 – AIRES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques, le dossier de dépôt de permis de construire devra indiquer la capacité d'accueil du projet de construction.

ARTICLE UI 13 - ESPACES LIBRES, AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, PLANTATIONS

Sans objet.

ARTICLE UI 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

1 - ETAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS

Le terrain se situe dans le hameau de la Calvernais à 3 km de distance au Sud du bourg de Marsac-sur-Don et à 6.5 km à l'Est de Nozay.

Le hameau de la Calvernais se caractérise par un tissu urbain assez lâche constitué d'anciens corps de fermes prenant la forme de longères aux volumes simples et à l'implantation assez libre par rapport à l'espace public. Les jardins sont souvent ouverts sur la voie.

Le projet de lotissement se situe en entrée Ouest du hameau de la Calvernais le long de la voie communale N° 201. Les parcelles considérées sont cadastrées ZS85 et ZS171 pour une superficie d'environ 3900 m².

L'unité foncière est globalement de forme rectangulaire d'environ 95 de long et 45m de large.

Le site est libre de toute construction.

La limite Nord le long de la voie communale se caractérise par quelques arbres fruitiers et d'un chêne situés en retrait de la voie au niveau de la parcelle ZS85 ainsi que d'un linéaire discontinu de haie arbustive le long de la parcelle ZS171. Les autres limites sont ouvertes sur le grand paysage.

Le terrain est quasiment plat ; légère pente de 0.7% orientée Sud/Nord.

2 – PRESENTATION DU PROJET

A- AMENAGEMENT DU TERRAIN

Le projet de lotissement prévoit la création de 4 lots libres de constructeur.

L'organisation du lotissement se réfère au règlement du PLU de la commune de Marsac-sur-Don concernant la zone Uh (Secteur urbain regroupant les villages constructibles en zone rurale).

B- COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET, LA PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS OU PAYSAGES ENVIRONNANTS, LE TRAITEMENT MINERAL ET VEGETAL DES VOIES ET ESPACES PUBLICS ET COLLECTIFS ET LES SOLUTIONS RETENUES POUR LE STATIONNEMENT DES VEHICULES

Une bande privative piétonne de 1m de large est prévue le long de la voie communale ; elle se situe sur l'emprise d'une tranchée commune pour le prolongement des réseaux souples et est recouverte d'un mélange terre-pierre afin de prolonger l'aspect naturel du fossé existant.

Les accès aux lots se faisant par le Nord, les futures constructions bénéficieront d'orientations favorables au bioclimatisme avec des pièces à vivre et jardins largement ouverts vers le Sud.

Les lots sont de tailles variées, de 674 m² pour le plus petit jusqu'à 1 198 m² pour le plus grand avec une moyenne de lot de 949 m².

Le stationnement privatif se fait à la parcelle.

C- L'ORGANISATION ET L'AMENAGEMENT DES ACCES AU PROJET

Les 4 lots prennent accès sur la voie communale existante. Deux accès sont existants, deux autres sont créés. Le positionnement de ces derniers permet de préserver les arbres en place.

D- LE TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET

Le faible linéaire de haie situé le long de la voie communale disparaît en raison du passage des réseaux. Les autres limites restent inchangées.

E- LES EQUIPEMENTS A USAGE COLLECTIF ET NOTAMMENT CEUX LIES A LA COLLECTE DES DECHETS

Gestion des eaux pluviales : Chaque acquéreur pourra rejeter le cas échéant le trop-plein de ses eaux pluviales au fossé existant au Nord.

Collecte des déchets : La collecte des ordures ménagères se fera à l'aide de conteneurs individuels. Les acquéreurs des lots devront présenter les conteneurs en limite du domaine public à proximité de leur accès. Les containers devront être déposés la veille au soir du jour de collecte et récupérés après celle-ci.

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n° PA 044 091 22 C3001
Du 28/02/2023
Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,

Dominique POUPARD



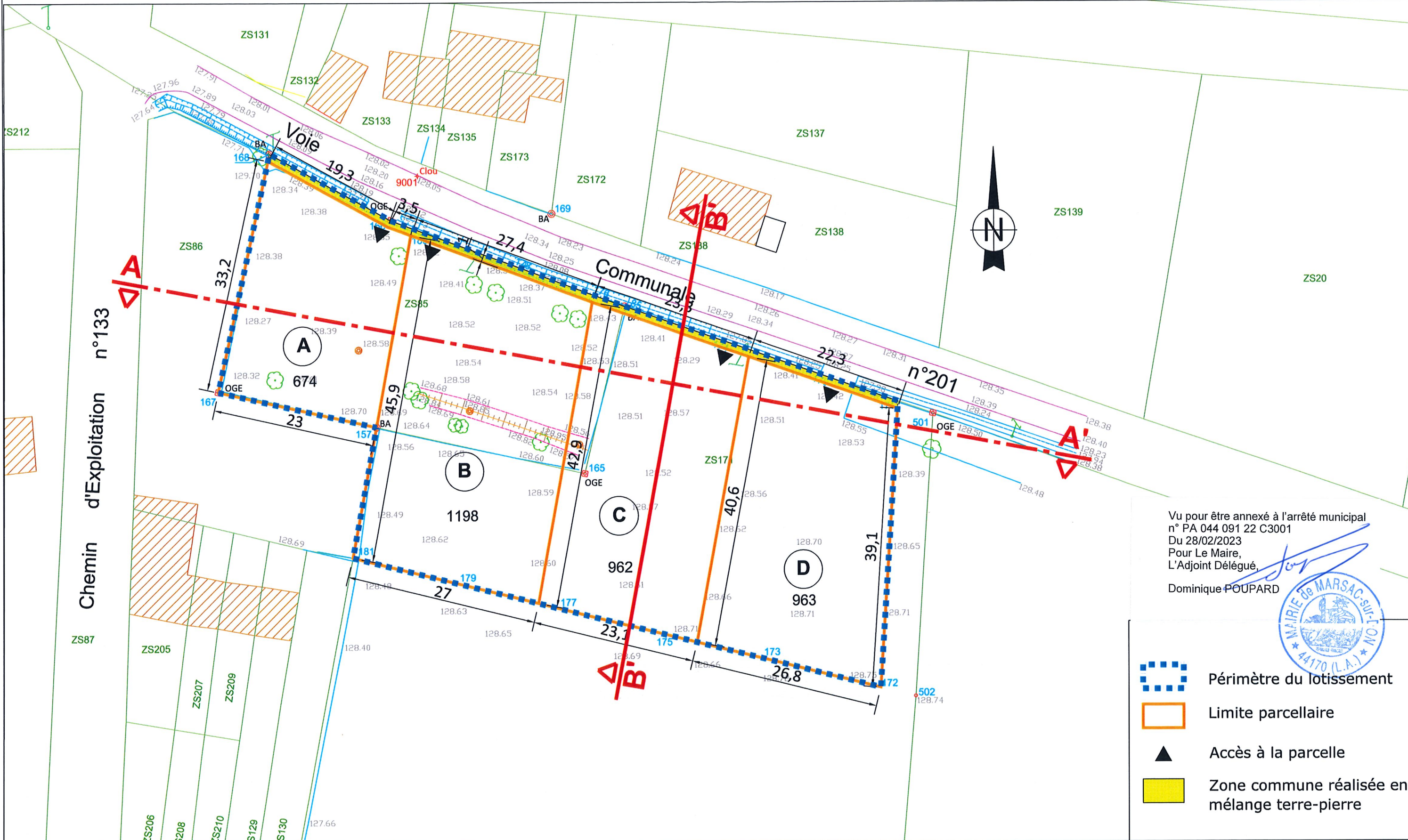
TABLEAU DES SURFACES

N° LOT	SURFACE	EMPRISE AU SOL max	SURFACE DE PLANCHER max
A	674 m ²	269 m ²	250 m ²
B	1198 m ²	479 m ²	250 m ²
C	962 m ²	384 m ²	250 m ²
D	963 m ²	385 m ²	250 m ²

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n° PA 044 091 22 C3001
Du 28/02/2023
Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,





Dominique POUPARD





Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n° PA 044 091 22 C3001
Du 28/02/2023
Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,
Dominique POUPARD



-  Périmètre du lotissement
-  Limite parcellaire
-  Accès à la parcelle
-  Zone commune réalisée en mélange terre-pierre

GEOFIT
EXPERT

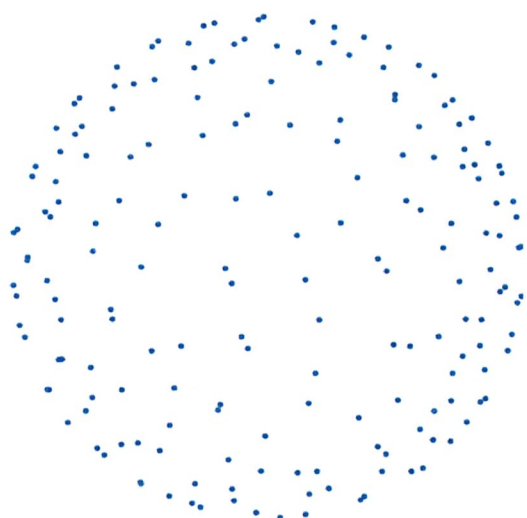
Agence de Nantes
1, route de Gachet – CS 90711
44 307 NANTES Cedex 3 -FRANCE
Tél. +33 (0)2 40 68 54 52 – Fax +33 (0)2 51 13 56 60
nantes@geofit-expert.fr / www.geofit-expert.fr

Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n° PA 044.091.22 C3001
Du 28/02/2023
Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,
Dominique **POUPARD**



P8.1 - PROGRAMME DES TRAVAUX

« LA CALVERNAIS »
MARSAC SUR DON (44170)



Bruno SELLIER
02 40 68 85 52 – 07 85 88 50 17
b.sellier@geofit-expert.fr

Dossier 01NA122353– LA CALVERNAIS

DESIGNATION DU PROJET

L'aménagement projeté se situe sur un terrain cadastré commune de MARSAC SUR DON (44) section ZS numéro 85 et ZS numéro 171 pour une superficie de l'emprise du projet de **3 894 m²** environ.

Il est desservi par la voie communale n°201.

Ce dernier présente une pente de 0,7 % orientée Sud / Nord.

BUT DU PROGRAMME D'AMENAGEMENT

Le présent programme a pour but de définir et de décrire les travaux d'équipements de ce lotissement comprenant **4 lots** destinés à l'implantation de constructions individuelles à usage d'habitation.

GENERALITES

Les travaux comprennent la création de tous les équipements nécessaires

- à la distribution de l'eau potable ;
- à la distribution de l'électricité basse tension ;
- au raccordement au réseau France Telecom ;
- à une bande piétonne en limite du domaine publique.

TRAVAUX DE TERRASSEMENT

1. Travaux préparatoires

Les travaux préparatoires comprennent :

- Les études et plans d'exécution ;
- L'installation de chantier ;
- Le nettoyage du terrain dans l'emprise des ouvrages ;
- La pose des panneaux réglementaires.

2. Bande piétonne

En limite du domaine publique, réalisation d'une bande de 1m de large pour le cheminement piéton :

- Le décapage de la terre végétale et le régalaage sur les lots et les espaces verts ;
- Un mélange Terre / Pierre sur 30cm, (40% terre et 60% pierre ; engazonnement).

ASSAINISSEMENT

1. - Assainissement eaux usées

Le terrain n'étant pas desservi par un collecteur d'eaux usées, chaque acquéreur de lot devra prévoir, lors du permis de construire, une solution de traitement des eaux usées.

Est joint au dossier de permis d'aménager une étude de filière générale permettant de comprendre la nature du sol et définir les contraintes existantes.

2. - Assainissement eaux pluviales

Le terrain borde un fossé qui longe la voie communale N°201. Chaque acquéreur de lot devra indiquer, lors du permis de construire, s'il envisage un piquage de son réseau d'eau pluviale au fossé.

ALIMENTATION EN EAU POTABLE

A partir du réseau existant, une antenne en PEHD 50 mm sera réalisée.
Tous les lots seront raccordés à cette antenne via des branchements en PEHD 20mm.
Les travaux seront réalisés conformément aux prescriptions de l'exploitant.

ÉLECTRICITE BASE TENSION

Le courant sera distribué à chaque parcelle constructible sur un coffret type S20 situé en limite de propriété.
Les travaux seront réalisés conformément aux prescriptions des services ENEDIS.
La puissance électrique mise à disposition aux coffrets sera suffisante pour permettre le chauffage électrique des pavillons.

TELEPHONE

Les fourreaux nécessaires au passage des câbles France Telecom seront mis en place. Les chambres de tirage nécessaires à la mise en œuvre de ces câbles seront prévues en accord avec les services techniques de France Telecom.

PROTECTION INCENDIE

Sauf avis contraire du SDIS, il n'est pas prévu de mettre en œuvre de poteau incendie.

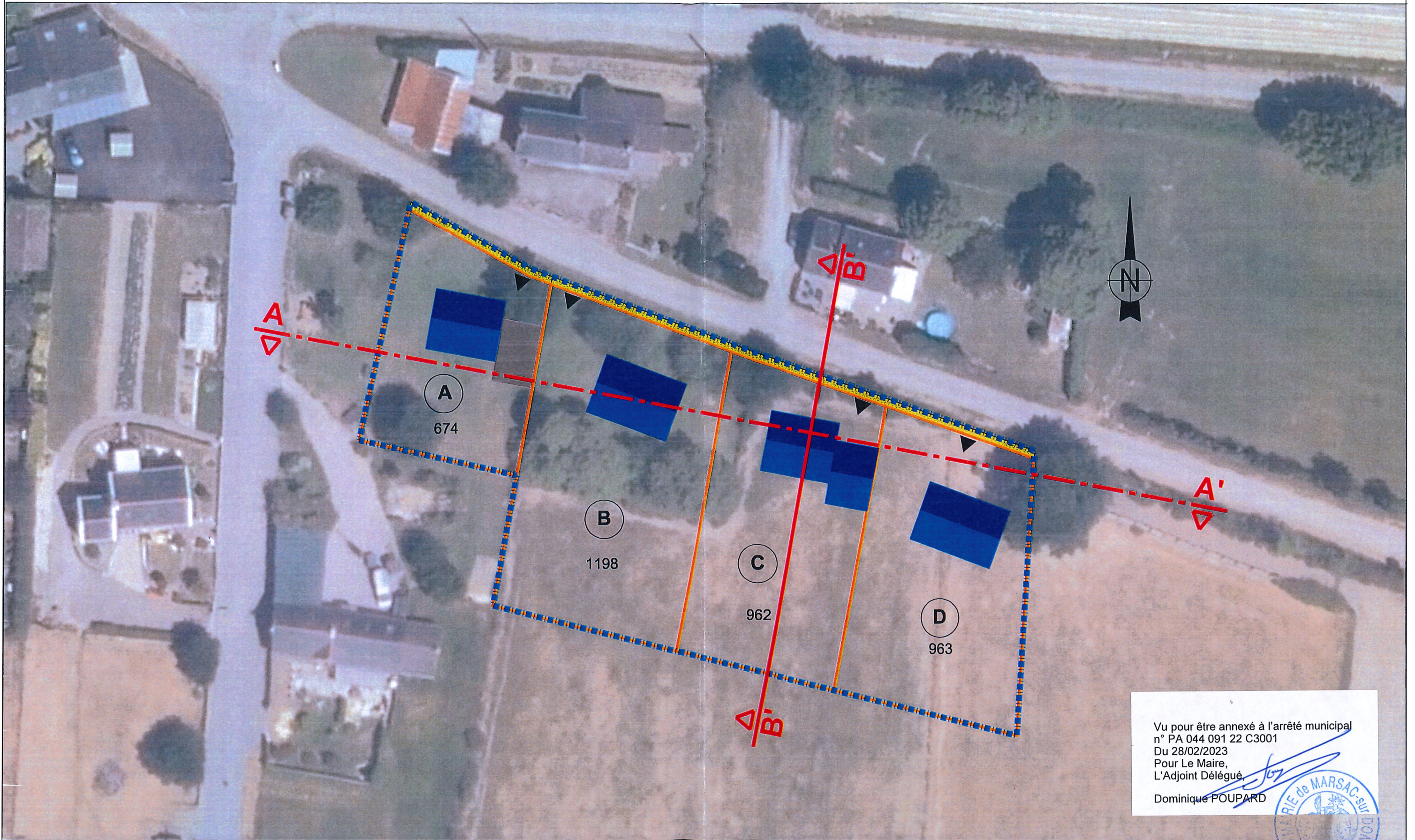
COLLECTE DES DECHETS

La collecte des ordures ménagères se fera à l'aide de conteneurs individuels.
Les acquéreurs des lots devront présenter les conteneurs en limite du domaine public a proximité de leur accès.
Les containers devront être déposés la veille au soir du jour de collecte et récupérés après celle-ci.

RAPPEL

Les plans annexés à la présente demande d'autorisation de lotir seront soumis à l'accord des différents concessionnaires et des services techniques compétents avant la réalisation des travaux de viabilisation.

Ils pourront donc être modifiés suivant leurs prescriptions et ne pourront être opposables au Maître d'Ouvrage (seul le plan de vente définitif le sera).



Vu pour être annexé à l'arrêté municipal
n° PA 044 091 22 C3001
Du 28/02/2023
Pour Le Maire,
L'Adjoint Délégué,
Dominique POUPARD

