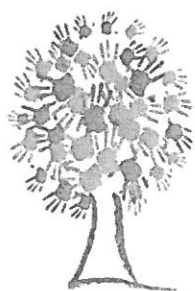

GUIDE

Du

Permis

D'Aménager



COMMUNAUTÉ DE COMMUNES
BRESLE MARITIME

Préalables

► Pour constituer votre dossier de permis d'aménager, voici une **notice explicative**

Cette notice vous indique :

- les **formalités** auxquelles vous êtes soumis en fonction de la nature, de l'importance et de la localisation de votre projet,
- les **pièces à joindre** à votre demande et comment les établir.

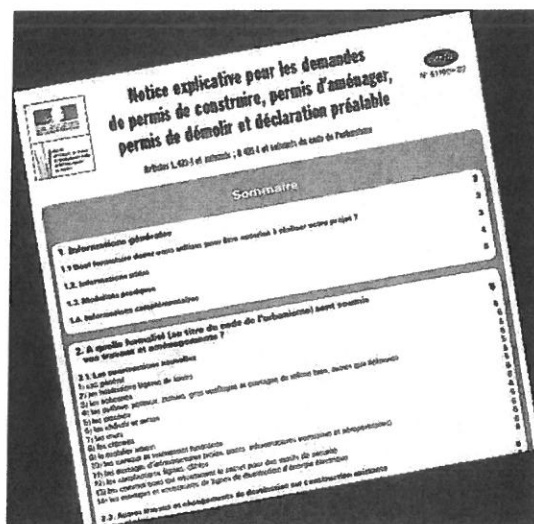
Vous y trouverez également des **informations utiles** :

- **calcul de la Surface de Plancher**,
- **modalités pratiques** concernant la constitution du dossier et son instruction.

► Les **formulaire**s sont également disponibles sur le site internet et en mairie. La notice vous sera utile pour les compléter.

N'oubliez pas de renseigner la partie « *courte description de votre projet ou de vos travaux* » page 3.

Votre projet devra, en tout état de cause, respecter les règlements en vigueur (Règlement National d'Urbanisme, Plan d'Occupation des Sols ou Plan Local d'Urbanisme, règlement du lotissement ou de l'Association Foncière Urbaine Autorisée et le cas échéant, Plan de Prévention des Risques).



N'hésitez pas à contacter les services concernés pour tout renseignement complémentaire.

Ce guide propose un **zoom sur les pièces obligatoires** à joindre à votre dossier d'aménager quel que soit votre projet, avec pour chacune d'elle, les **informations obligatoires** et des **exemples** :

- PA1 - Plan de situation du terrain
- PA2 - Notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu
- PA3 - Plan de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords
- PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions
- PA5 – Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel
- PA6 - Photographie permettant de situer le terrain dans son environnement proche
- PA7 - Photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain
- PA8 – Programme et plans des travaux d'équipement
- PA9 - Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments
- PA10 – Projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur
- PA11 – Attestation de la garantie d'achèvement des travaux, si nécessaire
- PA12 – Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots ou convention de rétrocession à la commune des voiries et équipements communs

► Cette liste devra être complétée au besoin en fonction de votre projet et du respect des règles d'urbanisme.

Le Service Urbanisme de la CCBM a élaboré le présent **guide** pour vous aider à établir votre dossier de **permis d'aménager (PA)**.

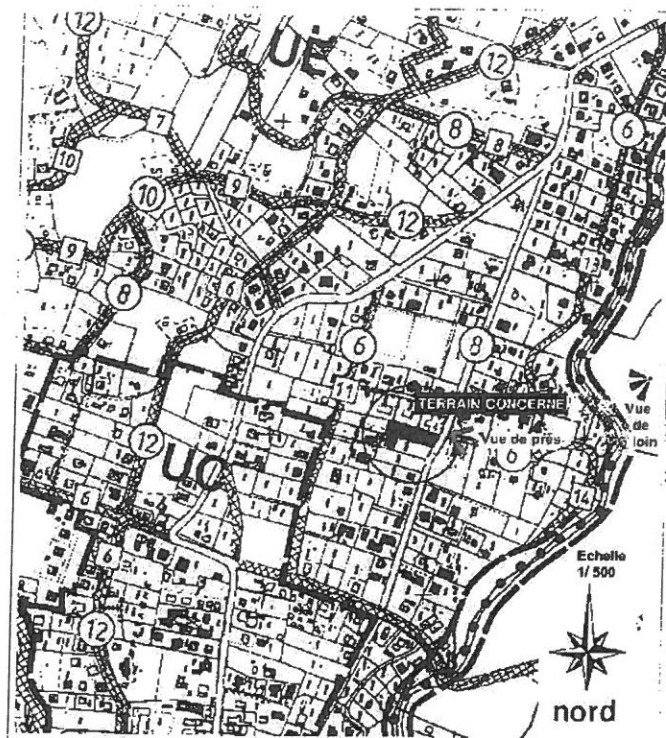
Le bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis de construire vous renseigne sur la codification des documents (PA 1, PA 2...).

N'oubliez pas de reporter cette codification sur chaque pièce fournie.

PA1- Un plan de situation du terrain permettant de situer le terrain dans la commune

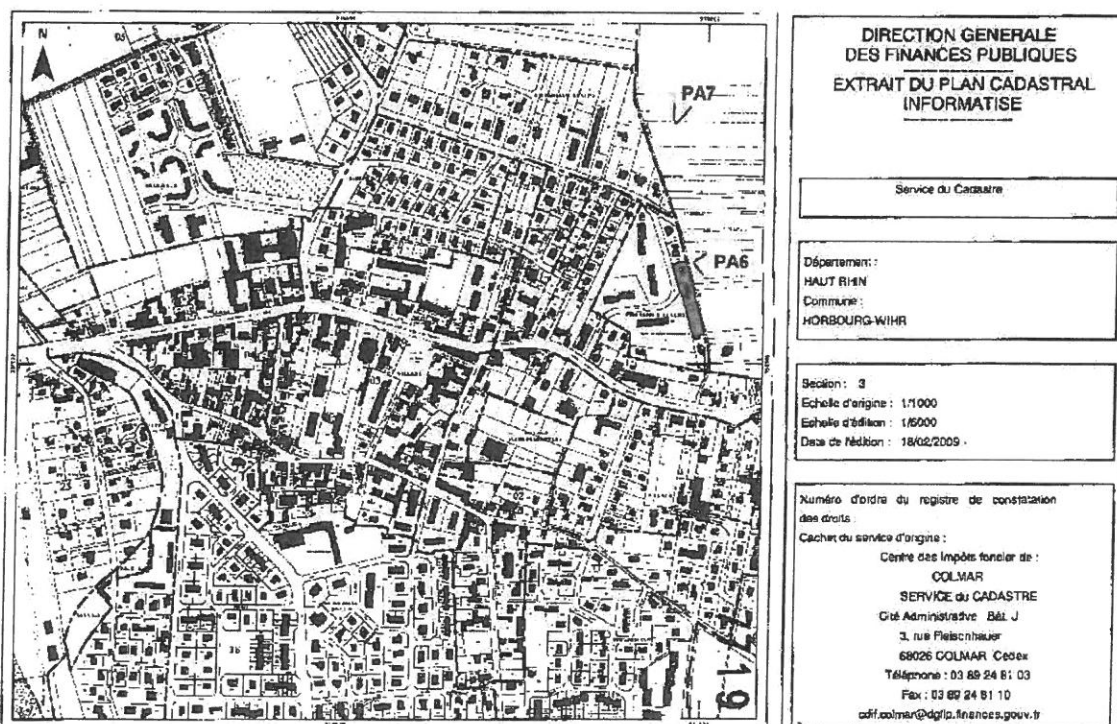
Informations obligatoires

- échelle
- orientation (Nord)
- délimitation du terrain par une couleur
- report des angles de prise de vue des photos avec indication des pièces correspondantes (PA6 ou vue de près et PA7 ou vue de loin)



Exemple à partir d'un extrait du plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme

Document de préférence au format A4



Exemple à partir d'un plan cadastral à retirer au cadastre ou sur cadastre.gouv.fr
Document de préférence au format A4

PA2 - Une notice décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu

Elle doit répondre à 7 points précis :

Informations obligatoires

1° L'état initial du terrain et de ses abords en indiquant, s'il y a lieu, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants

2° L'insertion du projet dans son environnement et la prise en compte des paysages, faisant apparaître, en fonction des caractéristiques du projet :

- a) aménagement du terrain, en indiquant ce qui est modifié ou supprimé
- b) composition, organisation du projet, prise en compte des constructions ou paysages avoisinants, traitement minéral et végétal des voies, espaces publics, espaces privés et les solutions retenues pour le stationnement des véhicules
- c) organisation et aménagement des accès au projet
- d) traitement des parties de terrain en limite du projet
- e) équipements à usage collectif et notamment ceux liés à la collecte des déchets

Notice (exemple)

1. **L'ÉTAT INITIAL DU TERRAIN ET DE SES ABORDS (en indiquant, s'il y en a, les constructions, la végétation et les éléments paysagers existants)**

DÉLIMITATION

Le terrain est implanté à l'Est de la commune à proximité de la place des montagnes. L'emprise du terrain est délimitée à l'Est par des cultures, au Nord, au Sud et à l'Ouest par de l'habitat. L'accès à l'opération se fait par une voie d'accès de 8m d'emprise, côté Est depuis la rue du ciel et par la rue du soleil qui sera prolongée à cet effet et par une voie d'accès de 8m d'emprise côté Nord depuis la place des montagnes.

CARACTÉRISTIQUES DU TERRAIN

Surface et topographie :

Le terrain a une superficie de 25600m². (Si l'opération ne porte pas sur l'ensemble du terrain, préciser ici la surface lotie).

Le terrain est quasiment plat dans le sens Nord Sud avec une variation d'altitude variant de 182.55 à 182.30 dans le sens Est Ouest.

Hydrologie :

Le toit de la nappe est situé à moins d'un mètre du terrain naturel (à la cote 182.16 environ).

Les eaux pluviales seront rejetées vers un fossé situé au Nord Est de l'opération.

P.L.U.:

Le terrain est situé en zone AUa. Le règlement appliqué est celui de la zone AU.

Le C.O.S. applicable à la zone est de 0,5 permettant la construction de 12 800 m² de Surface de plancher. sur l'ensemble des lots.

État parcellaire d'origine :

L'ensemble du terrain d'origine situé en section 1 et 6 du plan cadastral est constitué des parcelles 164 – 165 – 120 – 130.

Environnement paysager et architectural :

Le lotissement constitue une extension du secteur bâti autour de la rue du ciel bleu, de la rue du soleil et de la Place des montagnes.

Les zones limitrophes sont constituées de développement de type lotissement pavillonnaire des années 1970 à nos jours.

Le terrain est planté de culture agricole.

2. LE PROJET ET SON INSERTION DANS LE SITE

a) L'AMÉNAGEMENT DU TERRAIN

Le projet d'aménagement prévoit la réalisation de 34 lots maximum destinés à la construction de maisons individuelles isolées, de maisons jumelées et éventuellement de petits collectifs sur des parcelles de surfaces variables de 5.50 ares à 17.25 ares environ. Il suit la logique de développement préconisée par le Plan Local d'Urbanisme. Il est aussi soumis aux contraintes d'ordres techniques et paysagères que lui impose l'état naturel du site d'implantation.

Cette opération vient en continuité immédiate d'une zone déjà urbanisée avec un caractère pavillonnaire. Elle préconise une qualité urbaine sans coupure avec l'existant.

Une cession gratuite de terrain au profit de la commune sera nécessaire pour élargir la rue du Ciel bleu d'une superficie de 156 m².

La réalisation du lotissement conduira à la suppression des cultures agricoles existantes.

b) COMPOSITION ET ORGANISATION DU PROJET

Le projet constitue une extension du secteur bâti autour de la rue du ciel bleu et de la rue du soleil. Il comprend :

- un espace réservé traité en espaces verts et qui permettra à terme une éventuelle liaison directe à la rue du ciel bleu
- une aire de jeux centrale avec des espaces verts et des places de parkings ;
- plusieurs espaces de stationnement entourés d'espaces verts seront aménagés selon les normes en vigueur.

Le PLU impose la réalisation, en plus des aires de stationnement privatives, d'aires supplémentaires communes à raison d'une pour deux logements, soit un minimum de seize places. L'opération comportera dix neuf places de stationnement communes.

La zone dédiée à la circulation et les trottoirs seront traités en enrobés noirs.

Les places de stationnement seront réalisées en dalles alvéolaires à engazonner.

Des espaces verts seront aménagés autour des places de stationnement et autour de l'aire de détente.

Le PLU impose une surface minimale de 5% d'espaces verts, soit 1 410 m². Ces surfaces sont réparties sur une aire de jeux et de détente centrale à l'opération (674 m²), des places de parkings engazonnées et entourées d'espaces verts au droit des lots

11 et 27 (281 m²), au droit du lot 8 (94 m²), au droit du lot 18 (105 m²) et un accès réservé traité en espaces verts entre les lots 20 et 29 (289 m²), soit un total de 1443 m².

Ces zones seront plantées d'essences s'intégrant parfaitement dans le paysage. Des arbres sur domaine public seront mis en place entre les places de stationnement à raison d'un arbre pour quatre places de parking conformément au PLU.

c) ORGANISATION ET AMÉNAGEMENT DES ACCÈS AU PROJET

Le système viaire carrossable développé pour la distribution des parcelles repose sur trois caractéristiques :

- un axe central d'une emprise de 8.00 m composé d'une chaussée de 5.50 m de large et d'un trottoir de part et d'autre de 1.50 m et de 1.00 m de large. Cet axe principal est relié à la rue du soleil qui est elle-même reliée à la rue du ciel bleu constituant l'axe principal de la commune.
- deux impasses d'une largeur de 6.00 m et terminées par une aire de retournement.
- un accès de 8.00 m composé d'une chaussée de 5.50 m de large et d'un trottoir de part et d'autre de 1.50 m et de 1.00 m de large depuis la place des montagnes.

d) TRAITEMENT DES PARTIES DU TERRAIN SITUÉES EN LIMITE DU PROJET

Les typologies de clôture et les modes de traitement resteront simples et seront traités par le propriétaire dans un esprit compatible avec les propriétés voisines.

Au droit des voies publiques, les clôtures seront constituées par un mur plein de 0.50 m. de haut maximum, surmonté éventuellement d'une grille, d'un grillage ou d'une palissade, la hauteur maximale de l'ensemble ne devra pas excéder 1.50 m.

En limite séparative de propriété les clôtures seront constituées d'un grillage à large maille tendu entre potelets montés ou non sur un mur bahut. La hauteur du mur bahut sera limitée à 0.50 m, l'ensemble ne devra pas excéder 1.50 m.

En limite Nord et Est les acquéreurs devront mettre en place un écran végétal composé d'arbres conformément au plan PA4 et au PLU.

e) ÉQUIPEMENTS À USAGE COLLECTIF ET NOTAMMENT CEUX LIÉS À LA COLLECTE DES DÉCHETS

Le projet prévoit également dix neuf places de parking publiques, réalisées selon les normes en vigueur.

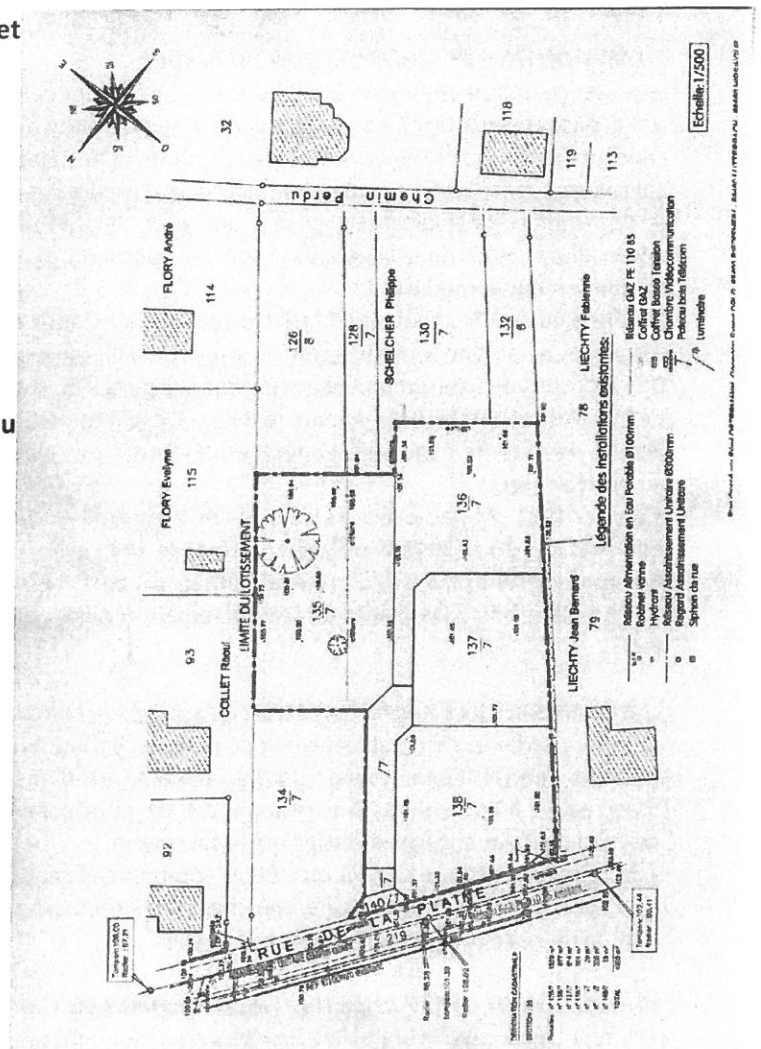
Il n'est pas prévu d'aire de stockage spécifique des ordures ménagères pour l'opération.

Le ramassage des ordures ménagères se fera au droit de chaque parcelle. Les lots 15 et 16 devront ramener leurs déchets au début de l'impasse. Les lots 8 et 21 à 24 devront ramener leurs déchets au droit du lot 7.

Deux containers pour le tri sélectif (papier, plastique et verre) seront mis en place dans le cadre de cette opération.

Informations obligatoires

- échelle
- orientation
- altimétrie (cotes NGF1)
- limites des parcelles avec numéros et surface
- constructions et plantations existantes
- voiries qui desservent le terrain
- réseaux existants avec le diamètre
- périmètre de l'opération
- si la demande ne concerne pas la totalité du terrain, la partie qui n'est pas incluse
- légende

Plan 1/500^e

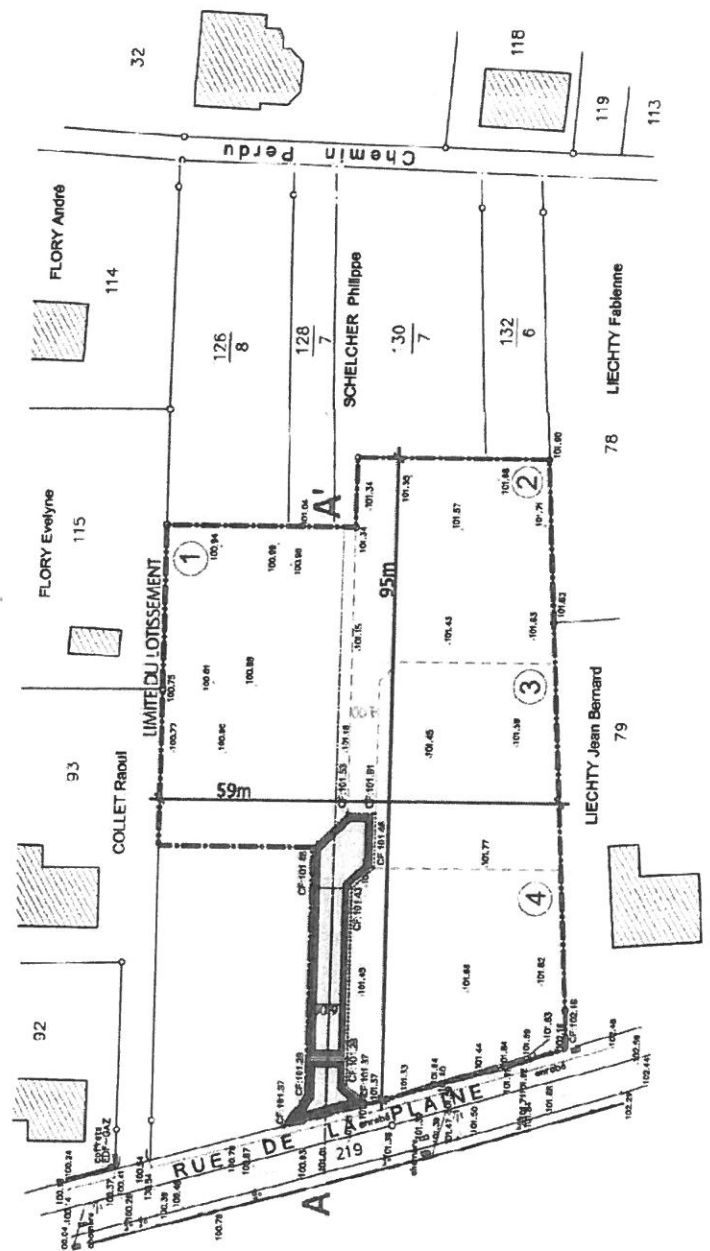
1 NGF : Nivellement Général de la France, cote altimétrique que vous pouvez trouver sur les sites suivants : geodesie.ign.fr/fiches/fiches.htm (interroger le repère avec l'outil « i ») ou www.infogeo68.fr (rubrique construisez votre carte, cochez vue aérienne et MNT, puis interroger avec l'outil « i »)

PA4 - Plan de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions

Informations obligatoires

- échelle
- orientation
- altimétrie (cotes NGF1)
- délimitation des voies et des terrains privés
- les plantations maintenues ou créées
- report des coupes de la PA5
- éventuellement découpage parcellaire avec numéro et surface des lots
- légende

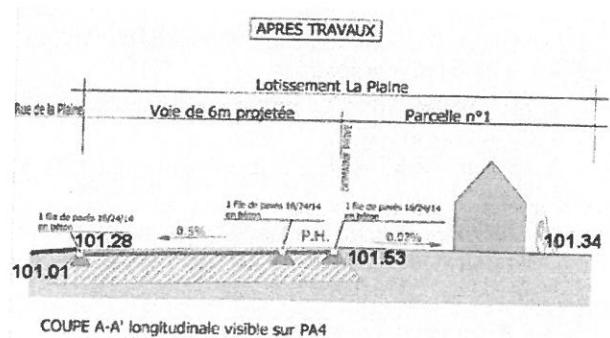
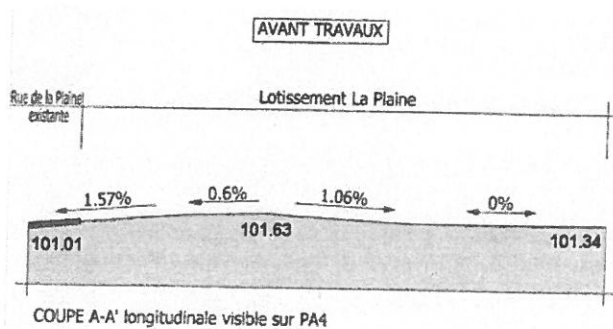
Plan 1/500^e



PA5 – Deux vues et coupes faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel

Informations obligatoires

- terrain naturel avant travaux (cote NGF)
- terrain fini après travaux (cote NGF)
- implantation des constructions



PA6 - Une photographie permettant de situer le terrain dans l'environnement proche



PA7 - Une photographie permettant de situer le terrain dans le paysage lointain



PA8 – Programme et plans des travaux d'équipement

Informations obligatoires dans le programme

- caractéristiques de la voirie à aménager
- caractéristiques des extensions de réseaux à réaliser et modalités de raccordement aux différentes parcelles
- dispositions pour la collecte des déchets

PROGRAMME DES TRAVAUX V.R.D. (exemple à adapter suivant les cas))

ARTICLE I - GÉNÉRALITÉS

Les travaux de viabilités nécessaires à la desserte des parcelles du lotissement qui sont énumérés ci-après, chacun sous la rubrique le concernant, sont à la charge entière de la Société qui est seule responsable de la bonne exécution dans les délais impartis.

Le lotisseur a décidé de réaliser lui-même les équipements énumérés et détaillés en annexes au présent dossier. Elle est responsable du bon entretien de l'ensemble des V.R.D. jusqu'à leur prise en charge par la Collectivité après réception sans réserve pour être incorporés dans le domaine public.

ARTICLE II - EMPRISE DES VOIES

L'accès au lotissement se fera d'une part depuis la rue de ciel bleu par la rue du soleil qui sera prolongée, d'autre part par la place des montagnes.

Les deux accès projetés auront une emprise de 8.00 m comprenant une chaussée de 5.50 m et deux trottoirs de 1.50 m et de 1.00 m.

Deux voies en impasse aboutissant à une place de retournement seront créées pour accéder d'une part aux lots 15 et 16, et d'autre part aux lots 8 et 21 à 24. Ces voies auront une emprise de 6.00 m avec un fil d'eau central constitué de pavés granit.

Conformément au plan de voirie PA 8.

ARTICLE III - CARACTÉRISTIQUES DES VOIES ET DES ESPACES VERTS

CHAUSSÉE, TROTTOIRS ET PARKINGS :

Les chaussées seront constituées de 50 cm de gravier tout-venant, de 4 cm de GNT B2, revêtues d'enrobés BBSG de 4 cm de granulométrie 0/10 en première couche et 3 cm de granulométrie 0/6 en seconde couche, soit 154 kg/m².

Les parkings seront constitués de 50 cm de gravier tout-venant, de 4 cm de GNT B2 et d'un revêtement perméable (dalles alvéolaires à engazonner).

Les trottoirs seront constitués de 50 cm de gravier tout-venant pour la fondation, de 4 cm de GNT B2 et seront revêtus de 5 cm d'enrobés au bitume, soit 110 kg/m².

Les voies seront délimitées de part et d'autre par une double file de pavés granit (fil d'eau).

Les voies en impasse seront délimitées par les murs de fondations des parcelles et par une file centrale de pavés granit constituant le fil d'eau. Les trottoirs seront délimités par les murs de fondation de clôture.

ESPACES VERTS :

Des espaces verts entourant les parkings seront aménagés au droit des parcelles 8, 11 et 18.

Des arbres décoratifs seront plantés dans ces espaces verts à raison d'un pour quatre places de parking.

Un espace vert engazonné sera réalisé dans l'emprise de l'accès réservé à une éventuelle liaison future vers la rue.

L'aire de jeux et de détente sera revêtue d'une couche de sable rouge avec une fondation de 30cm de G.T.V. Deux bancs sont également prévus sur cette aire. Des arbres décoratifs seront plantés dans l'espace vert entourant cette aire.

CLÔTURE :

Les fondations de murets seront sur domaine privé entre domaine privé et domaine public sur trottoir et voie.

ARTICLE IV - ALIMENTATION EN EAU POTABLE ET DÉFENSE INCENDIE

Le lotissement sera desservi en eau potable par une conduite en fonte de Ø100 mm.

Actuellement il existe une antenne Ø60 mm rue du ciel bleu. Celle-ci sera remplacée par le gestionnaire du réseau par une canalisation de Ø100 mm. Cette canalisation sera prolongée dans le cadre des travaux du lotissement et bouclée sur la canalisation Ø100 mm existante Place des montagnes.

Les différents lots seront desservis par des branchements en PEHD diamètre 26/32mm et des bornes enterrées de type «AQUAX».

Des colliers de prise permettront d'isoler chaque branchement du réseau principal.

La protection incendie sera assurée par 3 poteaux projetés situés au droit des lots 9, 18 et 26 et de type Bayard.

Le réseau d'adduction d'eau à mettre en place dans le cadre de cette opération devra faire l'objet avant sa mise en service, d'un nettoyage, d'un rinçage et d'une désinfection conformément aux dispositions de l'article R 1321-56 du code de la santé publique, relatif aux eaux destinées à la consommation humaine, à l'exclusion des eaux minérales.

Conformément au plan A.E.P. PA 8. 10

ARTICLE V - ASSAINISSEMENT

L'assainissement sera de type séparatif.

EAUX PLUVIALES :

Le réseau d'eaux pluviales projeté sera constitué de canalisations en fonte de diamètre 300 mm.

Les eaux pluviales des particuliers seront traitées dans chaque parcelle.

Les regards de visite auront un diamètre de 1.00 m, et seront recouverts de tampon en fonte, type PAMREX, de classe 400 KN.

Les eaux de ruissellement des chaussées seront recueillies par l'intermédiaire de bouches de réception diamètre 400 mm raccordées au réseau d'eaux pluviales.

Elles seront rejetées après traitement via un séparateur d'hydrocarbures dans un fossé existant Place des montagnes.

Les eaux de ruissellement de la chaussée devant les lots 26, 27 et 28 seront rejetées sur le réseau Ø300 mm eaux pluviales existant rue de l'Est compte tenu de l'impossibilité de les raccorder gravitairement sur le réseau principal du lotissement.

EAUX USÉES :

Le réseau d'eaux usées projeté sera constitué de canalisations en fonte de diamètre 200 mm et sera raccordé à l'antenne d'eaux usées de Ø200 mm existant rue du Ciel Bleu et se rejetant dans le réseau d'eaux usées existant rue du Soleil.

Les regards de jonction et de visite auront un diamètre de 1.00 m, et seront recouverts de tampons en fonte (400KN).

Les branchements particuliers d'eaux usées de diamètre 160 mm en fonte seront amenés au droit de chaque parcelle, jusqu'à 1.00 m à l'intérieur de celle-ci, avec un regard de branchement de 800 mm de diamètre, et un tampon en fonte (250KN).

Le collecteur principal, les branchements et tous les regards de Ø800 mm et de Ø1000 mm seront contrôlés par un organisme extérieur à l'entreprise titulaire des travaux, avec remise d'un rapport. Les contrôles seront les suivants :

- essai d'étanchéité sur l'ensemble des conduites et regards,
- test de compactage des tranchées, à raison de 1 par tronçon,
- passage caméra sur l'ensemble du réseau.

Conformément au plan du réseau Assainissement PA 8.

ARTICLE VI - ÉLECTRICITÉ - ÉCLAIRAGE PUBLIC – DESSERTE TÉLÉPHONIQUE - TÉLÉDISTRIBUTION - GAZ

La desserte basse tension des abonnés sera effectuée par deux câbles souterrains d'une section de $3 \times 240 + 95^2$. Les raccordements des câbles seront faits par un raccordement aéro souterrain rue du ciel bleu et par un raccordement sur un câble existant Place des montagnes.

La ligne aérienne du réseau HTA traversant le lotissement sera reprise en souterrain dans l'emprise du lotissement.

Des coffrets de comptage avec coupe-circuit monophasé incorporé sont prévus pour chaque abonné.

Le réseau d'éclairage projeté comprendra des luminaires décoratifs sur candélabres droits de 4m avec type choisi en accord avec la Commune.

L'alimentation de ces luminaires sera souterraine et sera raccordée à une armoire de commande créée dans le cadre du lotissement.

Des chambres seront installées pour la desserte téléphonique ainsi que des buses en PVC de diamètre 42/45 mm entre chambres et entre les parcelles. Des regards de branchements sont prévus sur chaque parcelle pour le raccordement France TELECOM des particuliers.

Des chambres seront installées pour le réseau vidéo ainsi que des buses en PVC de diamètre 90 mm entre chambres et 42/45 mm entre chambres et les parcelles.

ÉSSAIS ET CONTRÔLES :

Chaque réseau sera réceptionné en présence du concessionnaire concerné, avec signature de P.V. de réception, et remise de plans de récolement.

Conformément au plan des réseaux BT - EP - FT - GAZ PA8.

ARTICLE VII – COLLECTE DES DÉCHETS

Mise en place de 2 conteneurs pour le tri sélectif (papier, plastique et verre).

Fait à _____,

Modifié à _____, le _____

MODÈLES EXTRAITS DE PLANS DES RÉSEAUX

Informations obligatoires sur les plans

- positionnement de chaque réseau existant et futur

- implantation exacte de la voirie



Ex. : AEP



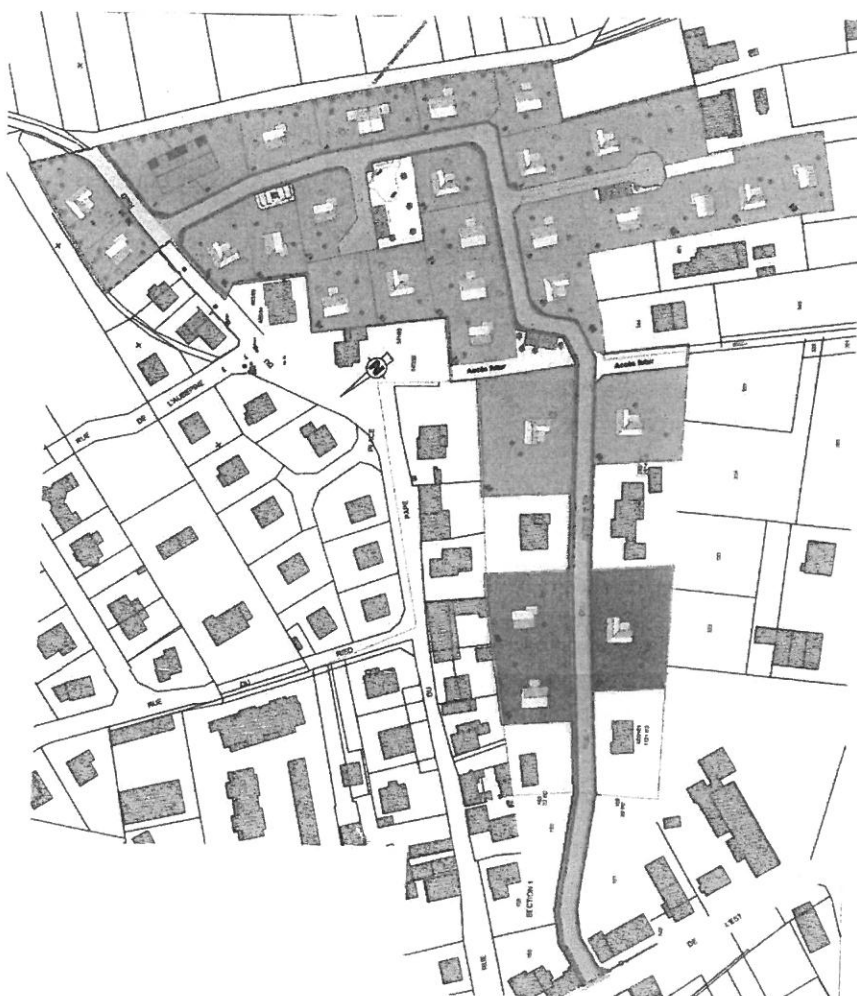
Voirie

Idem pour BT - FT - GAZ / Assainissement

PA9 - Document graphique faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments

Informations obligatoires

- hypothèse d'implantation des constructions
- espaces verts
- voirie
- aménagements publics (place, parking, aire de jeux, conteneurs de déchets...)



Nota : le plan d'ensemble PA4 peut être repris pour y ajouter l'implantation probable des bâtiments avec une ou plusieurs variantes

PA10 – Projet de règlement s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur

Exemple (à adapter suivant le cas)

Commune de

RÈGLEMENT DU LOTISSEMENT

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

En sus des règles générales d'urbanisme applicables sur le territoire de la commune de, à savoir le Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le par délibération du conseil municipal.

Les divisions parcellaires et les constructions édifiées dans le lotissement devront se conformer aux règles particulières ci-après.

Le terrain se situe en zone où s'applique le règlement de la zone

Ce règlement est opposable à quiconque détient à quelque titre que ce soit un terrain compris dans l'assiette foncière de ce lotissement. Il doit être rappelé dans tous les actes de succession, de vente ou de location d'un lot, par voie de reproduction intégrale.

1. OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS INTERDITES

Se conformer au PLU et en complément :

Les exploitations ou établissements susceptibles de créer des nuisances, élevage d'animaux, chiens ou volailles ou autres, destinés à la vente sont interdits.

2. OCCUPATION ET UTILISATION DES SOLS SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Le découpage parcellaire ne figure qu'à titre indicatif au plan de masse. Celui-ci sera établi en fonction de la demande pour un maximum de 34 lots.

Pour les lots 1 à 19 :

Il sera possible de regrouper plusieurs lots.

La construction d'un collectif de maximum 10 logements, sera possible uniquement sur les lots n°1 et 2 en dans le cadre d'un regroupement de ces deux parcelles.

La construction de maisons jumelées est uniquement autorisée sur les lots n°4 et 5.

Pour les lots 3 et 6 à 19, un seul logement par lot sera autorisé, sauf en cas de regroupement de deux parcelles auquel cas, 2 maisons maximum seront autorisées (2 logements maxi par parcelle).

Les lots 15 et 16 devront ramener leurs déchets au début de l'impasse.

Les lots 8 et 21 à 24 devront ramener leurs déchets au droit du lot 7.

Le lot 20 sera rattaché à la parcelle 344, extérieure au lotissement, et ne pourra être construit que dans ce cadre là.

Pour les lots 21 à 31 : Se conformer au PLU.

3. DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES ET ACCÈS AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

Se conformer au PLU et en complément :

Lors de la demande des permis de construire, les acquéreurs devront tenir compte pour l'accès de leur parcelle, de l'emplacement du mobilier urbain tel que candélabres, coffrets électriques ou coffrets d'eau potable, ainsi que des espaces verts ou plantations placés sur le domaine public.

4. DESSERTE PAR LES RÉSEAUX PUBLICS

Se reporter au programme des travaux et aux plans PA8 C (Plan du réseau Eau potable), PA8

D (Plan du réseau eaux usées et eaux pluviales) et PA8 E (Plan des réseaux BT – EP – FT – Gaz).

Pour les maisons jumelées, tous les branchements seront doublés.

ASSAINISSEMENT :

Les Eaux Usées ayant le caractère d'effluents domestiques devront être dirigées sans prétraitement dans le réseau d'assainissement mis en place par la Société, raccordé au réseau existant.

Il est conseillé de prévoir un clapet anti-refoulement avant rejet dans le réseau collectif.

Chaque acquéreur devra effectuer une demande au gestionnaire du réseau pour son raccordement. Par ailleurs, ils sont tenus d'informer la collectivité de la date de réalisation des branchements, afin de pouvoir contrôler leur bonne exécution.

Les eaux pluviales en provenance des constructions et aires imperméables de chaque parcelle, seront évacuées dans des puits perdus ou vers des drains d'infiltration (sans rentrer en contact avec la nappe phréatique) réalisés sur les terrains privés, à la charge des nouveaux acquéreurs.

EAU POTABLE :

Les demandes de raccordement des constructions, à la charge des nouveaux acquéreurs, ainsi que la pose des compteurs d'eau, devront être faite auprès au gestionnaire du réseau.

B.T.

Les demandes de raccordements devront se faire auprès d'E.R.D.F. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur 15

GAZ

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de G.R.D.F. La liaison entre le coffret et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

TELECOM

Les demandes de raccordements devront se faire auprès de France TELECOM. La liaison entre la boîte de branchement et la construction sera à la charge de l'acquéreur.

5. SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

Sans complément au P.L.U.

6. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Sans complément au P.L.U.

7. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Sans complément au P.L.U.

8. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans complément au P.L.U.

9. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans complément au P.L.U.

10. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Se conformer au PLU et en complément :

Toutes les demandes de construction ou d'installation devront comporter un plan topographique rattaché au système référentiel altimétrique N.G.F. Normal (ou I.G.N.69), indiquant la cote d'implantation du niveau du plancher inférieur du bâtiment ou de l'installation à construire, quelle que soit sa nature (terre battue, béton,...), et quelle que soit l'affectation ou la destination des locaux.

11. ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS

Se conformer au PLU et en complément :

Matériaux

La couverture des toitures sera réalisée en tuiles en terre cuite.

Clôtures

La construction des clôtures est soumise à l'obtention du permis de construire exigé par les textes en vigueur.

- Sur rue : Les clôtures ne peuvent excéder 1.50 m de hauteur mesurée par rapport au niveau fini de la voie créée. Elles seront composées d'un mur bahut de hauteur maximum 50 cm et surmontées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

- Sur limite séparative : Les clôtures ne peuvent excéder 1.50 m de hauteur mesurée par rapport au terrain naturel. Elles pourront être composées d'un mur bahut de hauteur maximum 50 cm et surmontées d'un grillage ou d'un dispositif à claire-voie.

Les murs bahuts des clôtures seront traités de la même façon que les murs de la construction.

12. OBLIGATION EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

Il devra être réalisé par les acquéreurs au minimum 2 places de stationnement par logement en dehors du garage, de dimensions minimales 2.50 m x 5.00 m, directement accessibles et non clôturées par rapport au domaine public. L'accès au garage peut servir de stationnement s'il reste ouvert sur le domaine public.

13. OBLIGATION EN MATIÈRE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

Se conformer au PLU et en complément :

14. POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Le COS applicable à la zone est de .

La surface de plancher maximale constructible s'élève à m².

La constructibilité sera déterminée à la vente de chaque lot. Le lotisseur fournira un certificat aux constructeurs.

Fait à , le

Modifié à le

GARANTIE D'ACHÈVEMENT DES TRAVAUX DE VIABILITÉ

Nous soussignés :

Monsieur Conseil Clientèle Immobilier de la BANQUE..... société ayant son siège social à..... déclarons nous porter caution solidaire pour le compte de la SARL..... représentée par à l'effet de garantir aux futurs acquéreurs de lots et à la Commune de le versement des sommes nécessaires à l'achèvement des travaux de viabilité, dans le cadre du lotissement en cas de défaillance du lotisseur, ceci en application des dispositions des articles 442-13 b et R 442-14 b du Code de l'Urbanisme.

Cette garantie pourra être mise en œuvre suivant les conditions et modalités, conformément à l'article R 442-15 du Code de l'Urbanisme. La garantie prendra fin à l'achèvement des travaux Cette situation sera constatée par la production de l'attestation délivrée par le maire certifiant que la conformité des travaux n'a pas été contestée, document prévu par l'article R 462-10 du Code de l'urbanisme.

Fait à le,
(signatures)

PA11 – Attestation de la garantie d'achèvement des travaux

Nota : document nécessaire si vous voulez avoir l'autorisation de vendre des lots par anticipation (avant la réalisation des travaux de viabilisation)

PA12 – Engagement du lotisseur de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots, ou convention de rétrocession à la commune des voiries et équipements communs pour préciser la destination des équipements communs

Exemple

COMMUNE DE

LOTISSEMENT.....

Nota : un document selon le cas:

- la lettre d'engagement du lotisseur ou

- la convention entre lotisseur et le maire prévoyant les modalités de rétrocession des équipements communs dans le domaine public communal

ENGAGEMENT DE CONSTITUER UNE ASSOCIATION SYNDICALE DES ACQUÉREURS DE LOTS

Je soussigné,..... gérant de la SARL dont le siège social est àm'engage à constituer une association syndicale des acquéreurs de lots conformément à l'article R 442-7 du code de l'urbanisme.

Fait à le,.....

La SARL.....

Le Gérant,.....

COMMUNE DE.....

LOTISSEMENT.....

CONVENTION

Entre

La Commune de..... représentée par Monsieuragissant en qualité de maire.

Et

La SARLreprésentée par Monsieur..... IL A ETE EXPOSÉ ET CONVENU CE QUI SUIIT :

La SARL.....projette de réaliser un permis d'aménager un lotissement usage d'habitation dénommé.....sur le ban de la commune de..... Section :parcelles :

Un permis d'aménager un lotissement a été déposé prévoyant la réalisation de.....lots maximum et les équipements communs nécessaires à leur desserte.

Article 1

La SARL.....s'engage à réaliser les voies et réseaux et équipements communs du lotissement suivant les règles de l'art, conformément au programme des travaux approuvé et à rétrocéder gratuitement à la commune lesdits ouvrages.

Article 2

La Commune de.....accepte le transfert de propriété et s'engage à incorporer dans le domaine public de la commune la totalité des voiries et équipements communs du lotissement, une fois les travaux achevés et réceptionnés définitivement par elle ou les services concessionnaires.

Fait à

La Commune..... La SARL.....

Le Maire, Le Gérant,.....



Service Urbanisme C.C.B.M.

Tél. : 02 27 28 05 99

Fax : 02 35 50 92 29

Courriel : urbanisme@cc-breslemaritime.fr