COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE

LE CLOS DU HAMEAU DU BELLÉ

10 Hameau le Belle

60570 NEUILLY-EN-THELLE

Maître d'Ouvrage

FLINT IMMOBILIER

n° 31, Rue de Paris

93270 CHAUMONTEL

FLINT IMMOBILIER
Aménageur-lotisseur
Terrains à bâtir

Architecte :

ARTCHIMAD

272, rue Florentin Gaudefroy
60230 CHAMBLY
Tél. : 01 30 28 23 06 artchimad@gmail.com

ARTCHIMAD

Géomètre

A3d

n° 2, rue A. Briand
60 114 MERU
T : 03.44.52.02.35

BET maîtrise d'Oeuvre VRD:

SECT

n° 160, rue des Prés Miny Moru
60 700 Pontpoint
T : 03 44 72 16 49

DEMANDE DE PIECES COMPLEMENTAIRES AU DOSSIER DE PERMIS D'AMENAGER N°PA 060.450.21.T0001

JUILLET 2021



COMMUNE DE NEUILLY EN THELLE

COMPLEMENT AU DOSSIER DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER N° PA 060.450.21.T0001

LOTISSEMENT « LE CLOS DU HAMEAU DU BELLE » - 22 LOTS

Rue du Bellé – AO n°2/3/98P/99P/101/103/107/117/164 – 60530 NEUILLY EN THELLE

Maître d'Ouvrage :

FLINT IMMOBILIER
31 rue de Paris
95 270 CHAUMONTEL

Architecte :

ARTCHIMAD S.A.R.L.
272, rue F. Gaudefroy
60230 CHAMBLY

LISTE DES PIECES

NOTICE EXPLICATIVE
IMPRIME *Cerfa n° 13409*07*

N°	IND.	NOM	DATE	ECH	CODE INFO
PA 2	0	NOTICE DESCRIPTIVE	20/07/2021	-	20-08-NEUILLY EN THELLE-PA- notice
PA 3	0	PLAN DE L'ETAT ACTUEL Plan topographique	20/07/2021	1/200	20-08-NEUILLY EN THELLE-PA- support géomètre
PA 4	0	PLAN DE COMPOSITION	20/07/2021	1/200	20-08-NEUILLY EN THELLE-PA- plan
PA 8	0	PROGRAMME ET PLANS DES TRAVAUX D'AMENAGEMENT (SECT)	20/07/2021	-	
PA 10	0	REGLEMENT DU LOTISSEMENT	20/07/2021	-	20-08-NEUILLY EN THELLE-PA- règlement

COMMUNE DE NEUILLY EN THELLE

COMPLEMENT AU DOSSIER DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER N° PA 060.450.21.T0001

LOTISSEMENT « LE CLOS DU HAMEAU DU BELLE » - 22 LOTS

Rue du Bellé – AO n°2/3/98P/99P/101/103/107/117/164 – 60530 NEUILLY EN THELLE

Maître d'Ouvrage :

FLINT IMMOBILIER
N° 31, Rue de Paris
95270 CHAUMONTEL
Tel : 01 34 09 91 00

Architecte :

ARTCHIMAD
272, Rue Florentin Gaudefroy
60230 CHAMBLY
Tel : 01 30 28 23 06

ARTCHIMAD
S.A.R.L. d'architecture
272, rue Fl. Gaudefroy 60230 CHAMBLY
Tél : 0.130.282.306 F : 0.130.348.972
Adresse E mail : artchimad@wanadoo.fr

PIECES COMPLEMENTAIRES
NOTICE EXPLICATIVE

Suite à la demande de pièces complémentaires et observations réglementaires en date du 9 juillet 2021 et reçue le 10 juillet 2021, veuillez trouver ci-joint les pièces modifiées :

DOSSIER D'INCOMPLET

- **CERFA : Compléter la page 7/8, cadre 6, sur le détail des démolitions.**

  - CERFA 13409-07 modifiée : Le dossier de Demande de Permis d'Aménager sera accompagné d'une demande de Permis de Démolir. Cependant, le cadre 6 de la page 7 du CERFA a tout de même été rempli.

- **PA 39 : Pièces du permis de démolir à fournir (plan de masse des constructions à démolir et photos des façades des bâtiments à démolir).**

  - PA 39 non fourni : Un permis de démolir sera déposé en mairie pour les constructions présentes sur le terrain. La pièce PA 39 n'est donc pas nécessaire.

- **PA 2 : compléter dans la notice la végétation existante, à conserver, à supprimer, et à créer.**

  - PA 2 modifiée : La nature de la végétation existante et créée a été précisé dans la notice. Il est également précisé la conservation ou non de la végétation existante.

- **PA 3 : Le périmètre de l'unité foncière existante diffère avec la PA4, au niveau des lots 1, 21 et 22. A mettre en concordance.**

La PA 3 devra également faire apparaître la végétation existante avec la légende de ce qui sera conservé et supprimé.

- PA 3 modifiée : Le périmètre de l'unité foncière de la pièce PA 3 a été modifiée au regard de la pièce PA 4. Cette correction modifie la surface du terrain déclarée sur le CERFA, en page 3 et 10.
  La végétation à conserver ou supprimer a été figuré sur le plan de l'existant PA 3.

- **PA 10 : Le règlement ne parle pas de la zone UB du PLU (a priori la seule concernée par les constructions ?). Le règlement devra faire apparaître le règlement de la zone UB stricto sensu, et éventuellement les prescriptions plus restrictives d'une manière distincte.**

  - PA 10 modifiée : Le règlement du PLU en date du 24 juin 2021 a été intégré au règlement du lotissement (pièce PA 10). Il est différencié graphiquement du règlement du lotissement.

OBSERVATIONS REGLEMENTAIRES

- **L'article UB3 pour les voies nouvelles indique que « dans cette largeur minimale de 7m, il ne peut être réalisé de stationnement », ce qui ne semble pas être le cas des places visiteurs.**

  - PA 4 non modifiée : Une largeur de chaussée pour une voie à simple sens de circulation sans stationnement semble excessive. Suite à un échange téléphonique avec Mme DEFLANDRE, nous avons convenu de maintenir le système suivant : 6.00 m de voirie + 2.50 m de stationnement + 1.00 d'espaces libres permettant de sortir aisément du véhicule.

- **Le même article indique que « Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules de service public ». Les lots 8-9, et 3-4-5 sont situés en impasse sans aire de retournement.**
  Or, les services de secours ont été consultés, mais le ramassage des déchets ne peut se faire en impasse : soit une aire de retournement, soit des points de regroupement sur les axes principaux, conformétment au règlement de collecte (contacter le service concerné de la Thelloise si besoin au 03.44.26.99.50).

  - PA 2 modifiée, PA 4 modifiée : des emplacements réservés à la collecte des déchets ont été dessinés sur le plan de composition, à l'angle des aires de collecte. Le service chargé de la collecte des déchets à été consulté, chacune de ces aires pourront recevoir jusqu'à 12 poubelles de 240 L.

- **« Les accès particuliers crées devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Il s'agit de la largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail ». Ce qui ne semble pas être le cas des lots 21 et 22.**

  - PA 4 modifiée : La voirie aux lots 21/22 a été évasée afin d'avoir les 5 m sur chacun des accès (ce dont nous disposions déjà).

- **L'article UB 4 du règlement du plan local d'urbanisme indique qu'un « aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau ».**
  Rien n'est précisé sur ce point.

  - PA 4 non modifiée : Suite à un échange entre FLINT IMMOBILIER et Mme SOARES Sandrine, FLINT IMMOBILIER nous a informé que le paysagement du bassin convenait. Le plan de composition reste donc inchangé sur ce point.

- **Pour les aménagements d'aires de parking, il est demandé : « la distance parcourue en surface par les eaux de ruissellement sera réduite au maximum notamment en développant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin d'éviter le lessivage des polluants. En cas d'impossibilité, il sera demandé aux porteurs de projet que les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries disposeront d'un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci ».**
  Préciser ce point.

  - PA 2 modifiée, PA 4 non modifiée : La gestion des EP voiries à la parcelle est bien respectée puisque nous créons un bassin de rétention. En coordination avec le BE VRD, il a été réduit au maximum la distance parcourue en surface par les eaux de ruissellement entre les avaloirs EP de voirie et les places de stationnement. Ainsi les avaloirs se trouvent au maximum à 35 m d'une place (visiteurs ou privatives non closes). Conscient que cela pouvait malgré tout charrier des pollutions, chaque avaloir est pourvu d'une décantation permettant le débourbage des eaux pluviales. En complément et dans la mesure où le terrain dispose d'une surface de + 10 000 m², FLINT IMMOBILIER déposera un dossier de déclaration Loi sur l'Eau auprès de la préfecture.

- **L'article UB 7 impose la marge de recul par rapport à la limite opposés sera au moins égale à 3 mètres. « Cette largeur peut être réduite) un minimum de 2.50 mètres pour les parties de mur ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1.90 mètres au-dessus du plancher ».**
  Or, le plan de composition fait apparaître de fait des implantations à 2.50 possible des limites, alors que cette possibilité est conditionnée à une règle qu'il ne mentionne pas.

  - PA 4 non modifiée : Recul de 2.5 m en limite séparative : Après un entretien téléphonique avec Mme Deflandre, il a été convenu de laisser le plan de composition en l'état.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

Récépissé de dépôt d'une demande de permis de construire ou de permis d'aménager

Madame, Monsieur,

Vous avez déposé une demande de permis de construire ou d'aménager. **Le délai d'instruction de votre dossier est de TROIS MOIS** et, si vous ne recevez pas de courrier de l'administration dans ce délai, vous bénéficierez d'un permis tacite.

- **Toutefois, dans le mois qui suit le dépôt de votre dossier, l'administration peut vous écrire :**
  - soit pour vous avertir qu'un autre délai est applicable, lorsque le code de l'urbanisme l'a prévu pour permettre les consultations nécessaires (si votre projet nécessite la consultation d'autres services…) ;
  - soit pour vous indiquer qu'il manque une ou plusieurs pièces à votre dossier ;
  - soit pour vous informer que votre projet correspond à un des cas où un permis tacite n'est pas possible.

- **Si vous recevez une telle lettre avant la fin du premier mois, celle-ci remplacera le présent récépissé.**

- **Si vous n'avez rien reçu à la fin du premier mois suivant le dépôt, le délai de trois mois ne pourra plus être modifié. Si aucun courrier de l'administration ne vous est parvenu à l'issue de ce délai de trois mois, vous pourrez commencer les travaux[1] après avoir :**
  - adressé au maire, en trois exemplaires, une déclaration d'ouverture de chantier (vous trouverez un modèle de déclaration CERFA n° 13407 à la mairie ou sur le site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr) ;
  - affiché sur le terrain ce récépissé sur lequel la mairie a mis son cachet pour attester la date de dépôt ;
  - installé sur le terrain, pendant toute la durée du chantier, un panneau visible de la voie publique décrivant le projet. Vous trouverez le modèle de panneau à la mairie, sur le site officiel de l'administration française : http://www.service-public.fr, ainsi que dans la plupart des magasins de matériaux.

- **Attention : le permis n'est définitif 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 de vous en informer 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, excepté dans le cas évoqué à l'article 222 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique. Elle est tenue de vous en informer préalablement et de vous permettre de répondre à ses observations.

1 Certains travaux ne peuvent pas être commencés dès la délivrance du permis et doivent être différés : c'est le cas des travaux situés dans un site classé, des transformations de logements en un autre usage dans les communes de plus de 200 000 habitants et dans les départements de Paris, des Hauts-de-Seine, de la Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne, ou des installations classées pour la protection de l'environnement. Vous pouvez vérifier auprès de la mairie que votre projet n'entre pas dans ces cas.

(à remplir par la mairie)

Le projet ayant fait l'objet d'une demande de permis n°.....,

déposée à la mairie le : ☐☐ ☐☐ ☐☐☐☐

par :.....,

fera l'objet d'un permis tacite[2] à défaut de réponse de l'administration trois mois après cette date. Les travaux pourront alors être exécutés après affichage sur le terrain du présent récépissé et d'un panneau décrivant le projet conforme au modèle réglementaire.

2 Le maire ou le préfet en délivre certificat sur simple demande.

Cachet de la mairie :

Délais et voies de recours : Le permis peut faire l'objet d'un recours administratif ou d'un recours contentieux dans un délai de deux mois à compter du premier jour d'une période continue de deux mois d'affichage sur le terrain d'un panneau décrivant le projet et visible de la voie publique (article R. 600-2 du code de l'urbanisme).

L'auteur du recours est tenu, à peine d'irrecevabilité, de notifier copie de celui-ci à l'auteur de la décision et au titulaire de l'autorisation (article R. 600-1 du code de l'urbanisme).

Le permis est délivré sous réserve du droit des tiers : Il vérifie la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Il ne vérifie pas si 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 le permis de construire respecte les règles d'urbanisme.

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Demande de

☒ Permis d'aménager

comprenant ou non des constructions et/ou des démolitions

❑ Permis de construire

comprenant ou non des démolitions

cerfa
N° 13409*07

Pour les demandes de permis de construire de maisons individuelles et de leurs annexes, vous pouvez utiliser le formulaire spécifique cerfa n° 13406

Vous pouvez utiliser ce formulaire si :

- Vous réalisez un aménagement (lotissement, camping, aire de stationnement, parc d'attraction, terrain de sports ou loisirs,...).
- Vous réalisez une nouvelle construction.
- Vous effectuez des travaux sur une construction existante.
- Votre projet comprend des démolitions.
- Votre projet nécessite une autorisation d'exploitation commerciale.

Pour savoir précisément à quelle(s) formalité(s) est soumis votre projet, vous pouvez vous reporter à la notice explicative ou vous renseigner auprès de la mairie du lieu de votre projet.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA | Dpt | Commune | Année | N° de dossier

La présente demande a été reçue à la mairie

le Cachet de la mairie et signature du receveur

Dossier transmis :

- ☐ à l'Architecte des Bâtiments de France
- ☐ au Directeur du Parc National
- ☐ au Secrétariat de la Commission Départementale d'Aménagement Commercial
- ☐ au Secrétariat de la Commission Nationale d'Aménagement Commercial

1 - Identité du demandeur

Le demandeur indiqué dans le cadre ci-dessous sera le titulaire de la future autorisation et le redevable des taxes d'urbanisme. Dans le cas de demandeurs multiples, chacun des demandeurs, à partir du 2ème, doit remplir la fiche complémentaire «Autres demandeurs».Les décisions prises par l'administration seront notifiées au demandeur indiqué ci-dessous. Une copie sera adressée aux autres demandeurs, qui seront co-titulaires de l'autorisation et solidairement responsables du paiement des taxes.

Vous êtes un particulier Madame ☐ Monsieur ☐

Nom : Prénom :

Date et lieu de naissance

Date : Commune :

Département : Pays :

Vous êtes une personne morale

Dénomination : FLINT IMMOBILIER Raison sociale :

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

Représentant de la personne morale : Madame ☐ Monsieur ☑

Nom : FLINT Prénom : DIDIER

2 - Coordonnées du demandeur

Adresse : Numéro : 31 Voie : Rue de Paris

Lieu-dit : Localité : CHAUMONTEL

Code postal : 9 5 2 7 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 1 3 4 0 9 9 1 0 0 indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

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

Si vous souhaitez que les courriers de l'administration (autres que les décisions) soient adressés à une autre personne, veuillez préciser son nom et ses coordonnées : Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

Si cette personne habite à l'étranger : Pays : Division territoriale :

Téléphone : indiquez l'indicatif pour le pays étranger :

☑ **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.

3 - Le terrain

3.1 - Localisation du (ou des) terrain(s)

Les informations et plans (voir liste des pièces à joindre) que vous fournissez doivent permettre à l'administration de localiser précisément le (ou les) terrain(s) concerné(s) par votre projet.

Le terrain est constitué de l'ensemble des parcelles cadastrales d'un seul tenant appartenant à un même propriétaire.

Adresse du (ou des) terrain(s)

Numéro : 10 Voie : Hameau le Belle

Lieu-dit : Localité : NEUILLY-EN-THELLE

Code postal : 6 0 5 7 0 BP : Cedex :

Références cadastrales[1] : (si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez renseigner la fiche complémentaire page 9)

Préfixe : Section : Numéro :

Superficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

3.2 - Situation juridique du terrain (ces données, qui sont facultatives, peuvent toutefois vous permettre de faire valoir des droits à construire ou de bénéficier d'impositions plus favorables)

Êtes-vous titulaire d'un certificat d'urbanisme pour ce terrain ?	Oui ☐	Non ☑	Je ne sais pas ☐
Le terrain est-il situé dans un lotissement ?	Oui ☐	Non ☑	Je ne sais pas ☐
Le terrain est-il situé dans une Zone d'Aménagement Concertée (Z.A.C.) ?	Oui ☐	Non ☑	Je ne sais pas ☐
Le terrain fait-il partie d'un remembrement urbain (Association Foncière Urbain) ?	Oui ☐	Non ☑	Je ne sais pas ☐
Le terrain est-il situé dans un périmètre ayant fait l'objet d'une convention de Projet Urbain Partenarial (P.U.P) ?	Oui ☐	Non ☐	Je ne sais pas ☑
Le projet est-il situé dans le périmètre d'une Opération d'Intérêt National (O.I.N) ?	Oui ☐	Non ☑	Je ne sais pas ☐

Si votre terrain est concerné par l'un des cas ci-dessus, veuillez préciser, si vous les connaissez, les dates de décision ou d'autorisation, les numéros et les dénominations :

4 - À remplir pour une demande concernant un projet d'aménagement

Si votre projet ne comporte pas d'aménagements, reportez-vous directement au cadre 5 (projet de construction)

4.1 - Nature des travaux, installations ou aménagements envisagés (cochez la ou les cases correspondantes)

Quel que soit le secteur de la commune

- ☑ Lotissement
- ☐ Remembrement réalisé par une association foncière urbaine libre
- ☐ Terrain de camping
- ☐ Parc résidentiel de loisirs ou village de vacances
- ☐ Aménagement d'un terrain pour la pratique de sports ou de loisirs motorisés
- ☐ Aménagement d'un parc d'attraction ou d'une aire de jeux et de sports
- ☐ Aménagement d'un golf
- ☐ Aires de stationnement ouvertes au public, dépôts de véhicules et garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs
  - ○ Contenance (nombre d'unités) :
- ☐ Travaux d'affouillements ou d'exhaussements du sol :
  - ○ Superficie (en m²) :
  - ○ Profondeur (pour les affouillements) :
  - ○ Hauteur (pour les exhaussements) :
- ☐ Aménagement d'un terrain pour au moins 2 résidences démontables, créant une surface de plancher totale supérieure à 40 m², constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
- ☐ Aménagement d'une aire d'accueil ou d'un terrain familial des gens du voyage recevant plus de deux résidences mobiles

Dans les secteurs protégés

Aménagement situé dans un espace remarquable ou milieu du littoral identifié dans un document d'urbanisme comme devant être protégé[1] :

- ☐ Chemin piétonnier ou objet mobilier destiné à l'accueil ou à l'information du public, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux
- ☐ Aménagement nécessaire à l'exercice des activités agricoles, de pêche et de culture marine ou lacustres, conchylicoles, pastorales et forestières

Aménagement situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques[1] :

- ☐ Création d'une voie
- ☐ Travaux ayant pour effet de modifier les caractéristiques d'une voie existante
- ☐ Création d'un espace public

Aménagement situé dans un site classé ou une réserve naturelle[1] :

- ☐ Création d'un espace public

1 En cas de besoin, vous pouvez vous renseigner auprès de la mairie

Courte description de votre projet ou de vos travaux :
Démolition d'une halle couverte et non close servant de stockage de matériel agricole.
Nivellement général du terrain.
Division, composition et viabilisation de 22 lots à bâtir.
Création de voirie et d'un accès au terrain.
Aménagement de voirie (chaussée, trottoir et espaces verts).
Création de clôtures.
Plantations.

Superficie du (ou des) terrain(s) à aménager (en m²) : 20 195

Si les travaux sont réalisés par tranches, veuillez en préciser le nombre et leur contenu :

4.2 - À remplir pour une demande concernant un lotissement

Nombre maximum de lots projetés : 22

Surface de plancher maximale envisagée (en m²) : 6 600

Comment la constructibilité globale sera-t-elle répartie ?

- ☐ Par application du coefficient d'occupation du sol (COS) à chaque lot
- ☐ Conformément aux plans ou tableaux joints à la présente demande
- ☑ La constructibilité sera déterminée à la vente (ou à la location) de chaque lot. Dans ce cas, le lotisseur devra fournir un certificat aux constructeurs.

Le projet fait-il l'objet d'une demande de travaux de finition différés ? Oui ☐ Non ☑

Si oui, quelle garantie sera utilisée ?

Consignation en compte bloqué ☐ ou Garantie financière d'achèvement des travaux ☐

Le projet fait-il l'objet d'une demande de vente ou location de lots par anticipation ? Oui ☐ Non ☑

4.3 - À remplir pour l'aménagement d'un camping ou d'un autre terrain aménagé en vue de l'hébergement touristique

Nombre maximum d'emplacements réservés aux tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs :

Nombre maximal de personnes accueillies :

Implantation d'habitations légères de loisirs (HLL)

Nombre d'emplacements réservés aux HLL :

Surface de plancher prévue, réservée aux HLL (m²) :

Lorsque le terrain est destiné à une exploitation saisonnière, veuillez préciser la (ou les) période(s) d'exploitation :

Agrandissement ou réaménagement d'une structure existante ? Oui ☐ Non ☐

Si oui, joindre un plan indiquant l'état actuel et les aménagements

5 - À remplir pour une demande comprenant un projet de construction

5.1 - Architecte

Vous avez eu recours à un architecte : Oui ☑ Non ☐

Si oui, vous devez lui faire compléter les rubriques ci-dessous et lui faire apposer son cachet

Nom de l'architecte : TROLET Prénom : CHRISTOPHE

Numéro : 272 Voie : Rue Florentin Gaudefroy

Lieu-dit : Localité : CHAMBLY

Code postal : 6 0 2 3 0 BP : Cedex :

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre : S05273

Conseil Régional de : HAUTS DE FRANCE

Téléphone : 0 1 3 0 2 8 2 3 0 6 **ou** Télécopie : **ou**

Adresse électronique : artchimad @ gmail.com

En application de l'article R. 431-2 du code de l'urbanisme, j'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code.

Signature de l'architecte :

Cachet de l'architecte

ARTCHIMAD
S.A.R.L. d'architecture
272, rue F. Gaudefroy 60230 CHAMBLY
Tél : 0.130.282.306 F : 0.130.348.972
Adresse E mail : artchimad@wanadoo.f

Si vous n'avez pas eu recours à un architecte (ou un agréé en architecture), veuillez cocher la case ci-dessous[2] :

☐ Je déclare sur l'honneur que mon projet entre dans l'une des situations pour lesquelles le recours à l'architecte n'est pas obligatoire.

5.2 - Nature du projet envisagé

☐ Nouvelle construction

☐ Travaux sur construction existante

☐ Le terrain doit être divisé en propriété ou en jouissance avant l'achèvement de la (ou des) construction(s)

Courte description de votre projet ou de vos travaux :

Si votre projet nécessite une puissance électrique supérieure à 12 kVA monophasé (ou 36 kVA triphasé), indiquez la puissance électrique nécessaire à votre projet : 264 kVA

2 Vous pouvez vous dispenser du recours à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier ou une exploitation agricole à responsabilité limitée à associé unique et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :
- Une construction à usage autre qu'agricole qui n'excède pas 150 m² de surface de plancher ;
- Une extension de construction à usage autre qu'agricole si cette extension n'a pas pour effet de porter l'ensemble aprés travaux au-delà de 150m² de surface de plancher ;
- Une construction à usage agricole dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 800 m² ;
- Des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

5.3 - Informations complémentaires

- Nombre total de logements créés : 0 dont individuels : 0 dont collectifs : 0
- Répartition du nombre total de logement créés par type de financement :

Logement Locatif Social 0 Accession Sociale (hors prêt à taux zéro) 0 Prêt à taux zéro 0

☐ Autres financements : .....

- Mode d'utilisation principale des logements :

Occupation personnelle (particulier) ou en compte propre (personne morale) ☐ Vente ☐ Location ☐

S'il s'agit d'une occupation personnelle, veuillez préciser : Résidence principale ☐ Résidence secondaire ☐

Si le projet porte sur une annexe à l'habitation, veuillez préciser : Piscine ☐ Garage ☐ Véranda ☐ Abri de jardin ☐

☐ Autres annexes à l'habitation : .....

Si le projet est un foyer ou une résidence, à quel titre :

Résidence pour personnes âgées ☐ Résidence pour étudiants ☐ Résidence de tourisme ☐

Résidence hôtelière à vocation sociale ☐ Résidence sociale ☐ Résidence pour personnes handicapées ☐

☐ Autres, précisez : .....

- Nombre de chambres créées en foyer ou dans un hébergement d'un autre type : .....
- Répartition du nombre de logements créés selon le nombre de pièces :

1 pièce 2 pièces 3 pièces 4 pièces 5 pièces 6 pièces et plus

- Le nombre de niveaux du bâtiment le plus élevé : au-dessus du sol **et** au-dessous du sol
- Indiquez si vos travaux comprennent notamment :

Extension ☐ Surélévation ☐ Création de niveaux supplémentaires ☐

- Information sur la destination des constructions futures en cas de réalisation au bénéfice d'un service public ou d'intérêt collectif : Transport ☐ Enseignement et recherche ☐ Action sociale ☐

Ouvrage spécial ☐ Santé ☐ Culture et loisir ☐

5.4 - Construction périodiquement démontée et ré-installée

Période(s) de l'année durant laquelle (lesquelles) la construction doit être démontée :

.....

5.5 - Destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par un plan local d'urbanisme ou un document en tenant lieu appliquant l'article R.123-9 du code de l'urbanisme dans sa rédaction antérieure au 1er janvier 2016).

surfaces de plancher[3] en m²

Destinations	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée[4] (B)	Surface créée par changement de destination[5] (C)	Surface supprimée[6] (D)	Surface supprimée par changement de destination[5] (E)	Surface totale = (A) + (B) + (C) - (D) - (E)
Habitation						
Hébergement hôtelier						
Bureaux						
Commerce						
Artisanat[7]						
Industrie						
Exploitation agricole ou forestière						
Entrepôt						
Service public ou d'intérêt collectif						
Surfaces totales (m²)						

3 Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.
La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).
4 Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre).
5 Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des neuf destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de bureaux en hôtel ou la transformation d'une habitation en commerce.
6 Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).
7 L'activité d'artisan est définie par la loi n° 96 603 du 5 juillet 1996 dans ses articles 19 et suivants, « activités professionnelles indépendantes de production, de transformation, de réparation, ou prestation de service relevant de l'artisanat et figurant sur une liste annexée au décret N° 98-247 du 2 avril 1998 ».

5.6 - Destination, sous-destination des constructions et tableau des surfaces (uniquement à remplir si votre projet de construction est situé dans une commune couverte par le règlement national d'urbanisme, une carte communale ou dans une commune non visée à la rubrique 5.5).

Surface de plancher[3] en m²

Destinations[4]	**Sous-destinations**[5]	Surface existante avant travaux (A)	Surface créée[6] (B)	Surface créée par changement de destination[7] ou de sous-destination[8] (C)	Surface supprimée[9] (D)	Surface supprimée par changement de destination[7] ou de sous-destination[8] (E)	Surface totale= (A)+(B)+(C)-(D)-(E)
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole						
	Exploitation forestière						
Habitation	Logement						
	Hébergement						
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail						
	Restauration						
	Commerce de gros						
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle						
	Hébergement hôtelier et touristique						
	Cinéma						
Equipement d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés						
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés						
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale						
	Salles d'art et de spectacles						
	Équipements sportifs						
	Autres équipements recevant du public						
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	Industrie						
	Entrepôt						
	Bureau						
	Centre de congrès et d'exposition						
Surfaces totales (en m²)							

3 - Vous pouvez vous aider de la fiche d'aide pour le calcul des surfaces.
La surface de plancher d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades, après déduction, sous certaines conditions, des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation (voir article R.111-22 du Code de l'urbanisme).

4 - Les destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme

5 - Les sous-destinations sont réglementées en application de l'article R. 151-28 du code de l'urbanisme

6 - Il peut s'agir soit d'une surface nouvelle construite à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local non constitutif de surface de plancher (ex : transformation du garage d'une habitation en chambre)

7 - Le changement de destination consiste à transformer une surface existante de l'une des cinq destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces destinations. Par exemple : la transformation de surfaces de commerces et activités de service en habitation

8 - Le changement de sous-destination consiste à transformer une surface existante de l'une des vingt sous-destinations mentionnées dans le tableau vers une autre de ces sous-destinations. Par exemple : la transformation de surfaces d'entrepôt en bureau ou en salle d'art et de spectacles

9 - Il peut s'agir soit d'une surface démolie à l'occasion des travaux, soit d'une surface résultant de la transformation d'un local constitutif de surface de plancher (ex : transformation d'un commerce en local technique dans un immeuble commercial).

5.7 - Stationnement

Nombre de places de stationnement

Avant réalisation du projet : 0 Après réalisation du projet : 19

Places de stationnement affectées au projet, aménagées ou réservées en dehors du terrain sur lequel est situé le projet

Adresse(s) des aires de stationnement :

Nombre de places :

Surface totale affectée au stationnement : 253 m², dont surface bâtie : 0 m²

Pour les commerces et cinémas :

Emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées au stationnement (m²) :

6 - À remplir lorsque le projet nécessite des démolitions

Tous les travaux de démolition ne sont pas soumis à permis. Il vous appartient de vous renseigner auprès de la mairie afin de savoir si votre projet de démolition nécessite une autorisation. Vous pouvez également demander un permis de démolir distinct de la présente demande.

Date(s) approximative(s) à laquelle le ou les bâtiments dont la démolition est envisagée ont été construits :

Le hangar n°1 a été construit entre 1961 et 1963, le n°2 est antérieur à 1947 et le n°3 entre 1947 et 1955

☐ Démolition totale
☑ Démolition partielle

En cas de démolition partielle, veuillez décrire les travaux qui seront, le cas échéant, effectués sur les constructions restantes :

Les trois hangars des quatre constructions présentes sur la parcelle seront démolies. La maison existante sera conservée.

Nombre de logement démolis : 0

7 - Participation pour voirie et réseaux

Si votre projet se situe sur un terrain soumis à la participation pour voirie et réseaux (PVR), indiquez les coordonnées du propriétaire ou celles du bénéficiaire de la promesse de vente, s'il est différent du demandeur

Madame ☐ Monsieur ☐ Personne morale ☐

Nom : Prénom :

OU raison sociale :

Adresse : Numéro : Voie :

Lieu-dit : Localité :

Code postal : BP : Cedex :

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

8- Informations pour l'application d'une législation connexe

Indiquez si votre projet :

☐ porte sur une installation, un ouvrage, des travaux ou une activité soumis à déclaration en application du code de l'environnement (IOTA)
☐ porte sur des travaux soumis à autorisation environnementale en application du L.181-1 du code de l'environnement
☐ fait l'objet d'une dérogation au titre du L.411-2 4° du code de l'environnement (dérogation espèces protégées)
☐ porte sur une installation classée soumise à enregistrement en application de l'article L. 512-7 du code de l'environnement
☐ déroge à certaines règles de construction et met en œuvre une solution d'effet équivalent au titre de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation
☐ relève de l'article L.632-2-1 du code du patrimoine (avis simple de l'architecte des Bâtiments de France pour les antennes-relais et les opérations liées au traitement de l'habitat indigne)

Indiquez si votre projet se situe dans les périmètres de protection suivants :
(informations complémentaires)
☐ se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable
☐ se situe dans les abords d'un monument historique

J'atteste avoir qualité pour demander la présente autorisation.[8]
Je soussigné(e), auteur de la demande, certifie exacts les renseignements fournis.
J'ai pris connaissance des règles générales de construction prévues par le chapitre premier du titre premier du livre premier du code de la construction et de l'habitation et notamment, lorsque la construction y est soumise, les règles d'accessibilité fixées en application de l'article L. 111-7 de ce code et de l'obligation de respecter ces règles.
Je suis informé(e) que les renseignements figurant dans cette demande serviront au calcul des impositions prévues par le code de l'urbanisme.

À CHAUMONTEL

Le : 20/07/2021

Signature du (des) demandeur(s)

Votre demande doit être établie en quatre exemplaires et doit être déposée à la mairie du lieu du projet.
Vous devrez produire :
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou se voit appliquer une autre protection au titre des monuments historiques ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet se situe dans un site classé, un site inscrit ou une réserve naturelle ;
- un exemplaire supplémentaire, si votre projet fait l'objet d'une demande de dérogation auprès de la commission régionale du patrimoine et de l'architecture ;
- deux exemplaires supplémentaires, si votre projet se situe dans un cœur de parc national ;
- **deux exemplaires supplémentaires dont un sur support dématérialisé, si votre projet est soumis à autorisation d'exploitation commerciale.**

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.
Pour permettre l'utilisation des informations nominatives comprises dans ce formulaire à des fins commerciales, cochez la case ci-contre : ☐

8 Vous pouvez déposer une demande si vous êtes dans un des quatre cas suivants :
- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

Pour un permis d'aménager un lotissement :

En application de l'article L.441-4 du code de l'urbanisme, je certifie avoir fait appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Signature du demandeur : Signature(s) et cachet(s) de la ou des personnes solicitées :



Si la surface du terrain à aménager est supérieure à 2 500 m², je certifie qu'un architecte au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture, ou qu'un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages, a participé à l'établissement du projet architectural, paysager et environnemental.

Signature du demandeur : Signature(s) et cachet(s) de la ou des personnes solicitées :



Information à remplir par le professionnel sollicité:

Vous êtes un : ☑ architecte ☐ paysagiste-concepteur

Nom : TROLET Prénom : CHRISTOPHE

Numéro : 272 Voie : Rue Florentin Gaudefroy

Lieu-dit : Localité : CHAMBLY

Code postal : 6 0 2 3 0 BP : Cedex :

Téléphone : 0 1 3 0 2 8 2 3 0 6

Adresse électronique : artchimad @ gmail.com

Pour les architectes uniquement :

N° d'inscription sur le tableau de l'ordre : S05273

Conseil régional de : HAUTS-DE-FRANCE

Références cadastrales : fiche complémentaire

Si votre projet porte sur plusieurs parcelles cadastrales, veuillez indiquer pour chaque parcelle cadastrale sa superficie ainsi que la superficie totale du terrain.

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 2
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 601

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 3
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 69

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 4
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 106

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 98P
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 266

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 99P
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 747

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 101
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 242

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 103
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 145

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 107
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 189

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 117
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 727

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 164
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 17.096

Préfixe : 000 Section : AO Numéro : 115
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) : 7

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Préfixe : Section : Numéro :
Surperficie de la parcelle cadastrale (en m²) :

Surperficie totale du terrain (en m²) : 20 195

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Bordereau de dépôt des pièces jointes à une demande de permis d'aménager

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre déclaration et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe

Pour toute précision sur le contenu exact des pièces à joindre à votre demande, vous pouvez vous référer à la liste détaillée qui vous a été fournie avec le formulaire de demande et vous renseigner auprès de la mairie ou du service départemental de l'Etat chargé de l'urbanisme.

Cette liste est exhaustive et aucune autre pièce ne peut vous être demandée.

Vous devez fournir quatre dossiers complets constitués chacun d'un exemplaire du formulaire de demande accompagné des pièces nécessaires à l'instruction de votre permis, parmi celles énumérées ci-dessous [art. R.423-2 b) du code de l'urbanisme]. Des exemplaires supplémentaires du dossier complet sont parfois nécessaires si vos travaux sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national,…)[1].
Cinq exemplaires supplémentaires des pièces PA1, PA4, PA17 et PA19, en plus de ceux fournis dans chaque dossier, sont demandés afin d'être envoyés à d'autres services pour consultation et avis [art A. 431-9 et A. 441-9 du code de l'urbanisme].

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
☑ PA1. **Un plan de situation** du terrain [Art. R. 441-2 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
☑ PA2. **Une notice** décrivant le terrain et le projet d'aménagement prévu [Art. R. 441-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PA3. **Un plan** de l'état actuel du terrain à aménager et de ses abords [Art. R. 441-4 1° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PA4. **Un plan** de composition d'ensemble du projet coté dans les trois dimensions [Art. R. 441-4 2° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires

2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet fait l'objet d'une concertation :	
☐ PA4-1. **Le bilan** de la concertation [Art. L 300-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur un lotissement :	
☑ PA5. **Deux vues et coupes** faisant apparaître la situation du projet dans le profil du terrain naturel [Art. R. 442-5 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PA6. **Une photographie** permettant de situer le terrain dans l'environnement proche [Art. R. 442-5 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PA7. **Une photographie** permettant de situer le terrain dans le paysage lointain [Art. R. 442-5 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PA8. **Le programme et les plans des travaux** d'aménagement [Art. R. 442-5 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PA9. **Un document graphique** faisant apparaître une ou plusieurs hypothèses d'implantation des bâtiments [Art. R. 442-5 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
☑ PA10. **Un projet de règlement** s'il est envisagé d'apporter des compléments aux règles d'urbanisme en vigueur [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme] **Le pourcentage consacré aux logements sociaux** en cas de réalisation d'un programme de logement, si vous êtes dans un secteur délimité par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels une partie doit être affectée à des logements sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme].	1 exemplaire par dossier
☐ PA11. Si nécessaire, l'**attestation de la garantie d'achèvement** des travaux exigée par l'article R. 442-14 du code de l'urbanisme [Art. R. 442-6 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

[1] *Se renseigner auprès de la mairie*

☑ PA12. **L'engagement du lotisseur** de constituer une association syndicale des acquéreurs de lots [Art. R. 442-7 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans un secteur d'information sur les sols:

❑ PA12-1. **Une attestation** établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant la réalisation d'une étude de sols et sa prise en compte dans la conception du projet de lotissement. [Art. R. 442-8-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur la subdivision d'un lot provenant d'un lotissement soumis à permis d'aménager, dans la limite du nombre maximum de lots autorisés :

❑ PA12-2. **L'attestation** de l'accord du lotisseur[Art. R. 442-21 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur l'aménagement d'un terrain de camping ou d'un terrain aménagé pour l'hébergement touristique

❑ PA13. **Un engagement** d'exploiter le terrain selon le mode de gestion que vous avez indiqué dans votre demande [Art. R. 443-4 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact ou une notice d'impact :

❑ PA14. **L'étude d'impact** ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 441-5 1° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA14-1. **L'étude d'impact** actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 441-5 2° du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :

❑ PA15-1. **Le dossier d'évaluation des incidences** prévu à l'art. R. 414-23 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 441-6 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif :

❑ PA15-2. **L'attestation de conformité** du projet d'installation [Art. R. 441-6 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur l'aménagement d'un terrain en vue de l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs :

❑ PA 15-3. **L'attestation** assurant le respect des règles d'hygiène, de sécurité, de satisfaction des besoins en eau, assainissement et électricité [Art. R. 441-6-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet nécessite une autorisation de défrichement :

❑ PA16. **Copie de la lettre du préfet** qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 441-7 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans un coeur de parc national :

❑ PA16-1. **Le dossier** prévu au II de l'article R. 331-19 du code de l'environnement [Art. R. 441-8-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L.512-6-1, L.512-7-6 et L.512-12-1 du code de l'environnement, et lorsqu'un usage différent est envisagé :

❑ PA16-2. **Une attestation** établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prises en compte dans la conception du projet. [Art. R.441-8-3 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial (PUP) :

❑ PA17. **L'extrait de la convention** précisant le lieu du projet urbain partenarial et la durée d'exonération de la taxe d'aménagement [Art. R. 431-23-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet déroge à certaines règles de construction et met en œuvre une solution d'effet équivalent :

❑ PA17-1. **L'attestation** montrant le caractère équivalent des résultats obtenus par les moyens mis en œuvre, ainsi que leur caractère innovant [Art. 5 de l'ordonnance n° 2018-937 du 30 octobre 2018 visant à faciliter la réalisation de projets de construction et à favoriser l'innovation]	1 exemplaire par dossier

3) Pièces à joindre si votre projet comporte des constructions :

Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
❑ PA18. **Un plan de masse** des constructions à édifier ou à modifier [Art. R. 431-9 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires
❑ PA19. **Un plan des façades et des toitures** [Art. R. 431-10 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA20. **Un plan en coupe** du terrain et de la construction [Art. R. 431-10 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier + 5 exemplaires supplémentaires

Si votre projet porte sur des travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière ou à l'intérieur d'un immeuble inscrit au titre des monuments historiques :

❑ PA21. **Un document graphique** faisant apparaître l'état initial et l'état futur de chacune des parties du bâtiment faisant l'objet des travaux. [Art. R. 431-11 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe sur le domaine public ou en surplomb du domaine public :

❑ PA22. **L'accord du gestionnaire** du domaine pour engager la procédure d'autorisation d'occupation temporaire du domaine public [Art. R. 431-13 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est soumis à l'obligation de réaliser une étude d'impact :

❑ PA23. **L'étude d'impact** ou la décision de dispense d'une telle étude [Art. R. 431-16 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA23-1. **L'étude d'impact** actualisée ainsi que les avis de l'autorité environnementale, des collectivités territoriales et leurs groupements intéressés par le projet [Art. R. 431-16 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est susceptible d'affecter de manière significative un site Natura 2000 :

❑ PA23-2. **Le dossier d'évaluation des incidences** prévu à l'art. R. 414-23 du code de l'environnement ou l'étude d'impact en tenant lieu [Art. R. 431-16 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est accompagné de la réalisation ou de la réhabilitation d'une installation d'assainissement non collectif

❑ PA23-3. **L'attestation de conformité** du projet d'installation [Art. R. 431-16 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est tenu de respecter les règles parasismiques et paracycloniques :

❑ PA24. **L'attestation** d'un contrôleur technique [Art. R. 431-16 e) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans une zone où un plan de prévention des risques impose la réalisation d'une étude :

❑ PA25. **L'attestation** de l'architecte ou de l'expert certifiant que l'étude a été réalisée et que le projet la prend en compte [Art. R. 431-16 f) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet nécessite un agrément :

❑ PA26. **La copie de l'agrément** [Art. R. 431-16 g) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe en commune littorale dans un espace remarquable ou dans un milieu à préserver :

❑ PA27. **Une notice** précisant l'activité économique qui doit être exercée dans le bâtiment [Art. R. 431-16 h) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet nécessite une étude de sécurité publique

❑ PA28. **L'étude de sécurité** [Art. R. 431-16 i) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est tenu de respecter la réglementation thermique :

❑ PA28-1. **Le formulaire attestant** la prise en compte de la réglementation thermique prévu par l'art. R. 111-20-1 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-16 j) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet fait l'objet d'une concertation :

❑ PA28-2. **Le bilan** de la concertation et **le document conclusif** [Art. R. 431-16 m) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe sur un terrain ayant accueilli une installation classée mise à l'arrêt définitif et régulièrement réhabilitée pour permettre l'usage défini dans les conditions prévues aux articles L. 512-6-1, L. 512-7-6 et L. 512-12-1 du code de l'environnement, et lorsqu'un usage différent est envisagé.

❑ PA28-3. **Une attestation** établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 n) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans un secteur d'information sur les sols, et si la construction projetée n'est pas dans le périmètre d'un lotissement autorisé ayant déjà fait l'objet d'une demande comportant une attestation garantissant la réalisation d'une étude des sols.

❑ PA28-4. **Une attestation** établie par un bureau d'études certifié dans le domaine des sites et sols pollués, ou équivalent, garantissant que les mesures de gestion de la pollution au regard du nouvel usage du terrain projeté ont été prise en compte dans la conception du projet. [Art. R. 431-16 o) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur des constructions situées dans un emplacement réservé à la réalisation d'un programme de logements par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu [Art. L. 151.41 4°) du code de l'urbanisme] ou dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logement, une partie de ce programme doit être affectée à des catégories de logements locatifs sociaux [Art. L. 151-15 du code de l'urbanisme] :

❑ PA29. **Un tableau** indiquant la surface de plancher des logements créés correspondant aux catégories de logements dont la construction sur le terrain est imposée par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu [Art. R. 431-16-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur des constructions situées dans un secteur délimité par le plan local d'urbanisme ou le document en tenant lieu dans lequel les programmes de logements doivent comporter une proportion de logements d'une taille minimale [Art. L. 151-14 du code de l'urbanisme]

❑ PA29-1. **Un tableau** indiquant la proportion de logements de la taille minimale imposée par le plan local d'urbanisme ou par le document en tenant lieu [Art. R. 431-16-2 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou une majoration du volume constructible en cas de PLU, justifié par la construction de logements sociaux :

❑ PA30. **La délimitation** de cette partie des constructions [Art. R. 431-17 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA31. **La mention de la surface** de plancher correspondante [Art. R. 431-17 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA32. **L'estimation sommaire** du coût foncier qui lui sera imputé [Art. R. 431-17 c) du code de l'urbansisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA33. Dans les communes de la métropole, **l'engagement du demandeur** de conclure la convention prévue au 3° de l'article L.351-2 du code de la construction et de l'habitation. [Art. R. 431-17 d) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si vous demandez un dépassement de COS (coefficient d'occupation des sols) en cas de POS ou des règles de gabarit en cas de PLU, en justifiant que vous faites preuve d'exemplarité énergétique ou environnementale :

❑ PA34. **Un document** prévu par l'article R. 111-21 du code de la construction et de l'habitation attestant que la construction fait preuve d'exemplarité énergétique ou d'exemplarité environnementale ou est à énergie positive selon les critères définis par ces dispositions [Art. R. 431-18 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA35. **Un document** par lequel le demandeur s'engage à installer des dispositifs conformes aux dispositions de l'arrêté prévu au 2° de l'article R. 111-23 [Art. R. 431-18-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet nécessite un défrichement :

❑ PA36. **La copie de la lettre du préfet** qui vous fait savoir que votre demande d'autorisation de défrichement est complète, si le défrichement est ou non soumis à reconnaissance de la situation et de l'état des terrains et si la demande doit ou non faire l'objet d'une enquête publique [Art. R. 431-19 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur une installation classée pour la protection de l'environnement :

❑ PA37. **Une justification du dépôt de la demande** d'enregistrement ou de déclaration au titre de la législation relative aux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement [Art. R. 431-20 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet nécessite un permis de démolir :

❑ PA38. **Une justification du dépôt** de la demande de permis de démolir [Art. R. 431-21 a) du code de l'urbanisme] ❑ OU, si la demande de PC vaut demande de permis de démolir : PA39. **Les pièces à joindre** à une demande de permis de démolir, selon l'Annexe ci-jointe [Art. R. 431-21 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans un lotissement :

❑ PA40. **Le certificat** indiquant la surface constructible attribuée à votre lot [Art. R. 442-11 1er al du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA41. **Le certificat** attestant l'achèvement des équipements desservant le lot [Art. R. 431-22 -1 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA41-1. **L'attestation de l'accord** du lotisseur, en cas de subdivision de lot [Art. R. 431-22 -1b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet se situe dans une zone d'aménagement concertée (ZAC) :

❑ PA42. **Une copie des dispositions du cahier des charges** de cession de terrain approuvé et publié dans les conditions de l'article D.311-11-1 qui indiquent le nombre de m² constructibles sur la parcelle et, si elles existent, des dispositions du cahier des charges, qui fixent les prescriptions techniques, urbanistiques et architecturales imposées pour la durée de réalisation de la zone [Art. R. 431-23 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA43. **La convention** entre la commune ou l'établissement public et vous qui fixe votre participation au coût des équipements de la zone [Art. R. 431-23 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division avant l'achèvement de l'ensemble du projet :

❑ PA44. **Le plan de division** du terrain [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑ PA45. **Le projet** de constitution d'une association syndicale des futurs propriétaires [Art. R. 431-24 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si le terrain ne peut comporter les emplacements de stationnement imposés par le document d'urbanisme :

❑ PA46. **Le plan de situation** du terrain sur lequel seront réalisées les aires de stationnement et le plan des constructions et aménagements correspondants [Art. R. 431-26 a) du code de l'urbanisme] OU ❑ PA47. **La promesse synallagmatique** de concession ou acquisition [Art. R. 431-26 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur un équipement commercial dont la surface de vente est comprise entre 300 et 1 000 m² dans une commune de moins de 20 000 habitants :

❑ PA48. **Une notice** précisant la nature du commerce projeté et la surface de vente [Art. R. 431-27-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est soumis à une autorisation de création de salle de spectacle cinématographique :

❑ PA49. **La copie de la lettre du préfet** attestant que le dossier de demande est complet [Art. R. 431-28 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet porte sur un immeuble de grande hauteur (IGH) :

❑ PA50. **Le récépissé de dépôt en préfecture** de la demande d'autorisation prévue à l'article L. 122-1 du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-29 du code de l'urbanisme]	3 exemplaires.

Si votre projet porte sur un établissement recevant du public (ERP) :

❑ PA51. **Le dossier spécifique** permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles d'accessibilité aux personnes handicapées prévu aux articles R. 111-19-17 a) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 a) du code de l'urbanisme]	3 exemplaires du dossier spécifique
❑ PA52. **Le dossier spécifique** permettant de vérifier la conformité du projet avec les règles de sécurité prévu par l'article R. 111-19-17 b) du code de la construction et de l'habitation [Art. R. 431-30 b) du code de l'urbanisme]	3 exemplaires du dossier spécifique

Si vous demandez une dérogation à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme ou du document en tenant lieu pour réaliser des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant :

❑ PA52-1. **Une note** précisant la nature des travaux pour lesquels une dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées [Art. R. 431-31 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est subordonné à une servitude dite « de cours communes » :

❑ PA53. **Une copie du contrat** ou de la décision judiciaire relatifs à l'institution de ces servitudes [Art. R. 431-32 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est subordonné à un transfert des possibilités de construction :

❑ PA54. **Une copie du contrat** ayant procédé au transfert de possibilité de construction résultant du coefficient d'occupation des sols [Art. R. 431-33 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Si votre projet est soumis à la redevance bureaux :

❑ PA58. **Le formulaire** de déclaration de la redevance bureaux [Art. A. 520-1 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ
DE L'URBANISME

ANNEXE
Bordereau de dépôt des pièces jointes lorsque le projet comporte des démolitions

Cochez les cases correspondant aux pièces jointes à votre demande et reportez le numéro correspondant sur la pièce jointe

1) Pièces obligatoires pour tous les dossiers :

	Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
❑	A1. **Un plan de masse** des constructions à démolir ou s'il y a lieu à conserver [Art. R. 451-2 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑	A2. **Une photographie** du ou des bâtiments à démolir [Art. R. 451-2 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

2) Pièces à joindre selon la nature et/ou la situation du projet :

	Pièce	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet porte sur la démolition totale d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :		
❑	A3. **Une notice** expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑	A4. **Des photographies** des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet porte sur la démolition partielle d'un bâtiment inscrit au titre des monuments historiques :		
❑	A5. **Une notice** expliquant les raisons pour lesquelles la conservation du bâtiment ne peut plus être assurée [Art. R. 451-3 a) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑	A6. **Des photographies** des façades et toitures du bâtiment et de ses dispositions intérieures [Art. R. 451-3 b) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
❑	A7. **Le descriptif** des moyens mis en œuvre pour éviter toute atteinte aux parties conservées du bâtiment [Art. R. 451-3 c) du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet de démolition est situé dans le périmètre d'un site patrimonial remarquable ou dans les abords des monuments historiques :		
❑	A8. **Le descriptif** des moyens mis en oeuvre pour éviter toute atteinte au patrimoine protégé [Art. R. 451-4 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions pour les demandes de permis de construire et permis d'aménager

Informations nécessaires en application de l'article R. 431-5 du code de l'urbanisme

Cette déclaration sert de base au calcul des impositions dont vous êtes éventuellement redevable au titre de votre projet. Remplissez soigneusement les cadres ci-dessous et n'oubliez pas de joindre le cas échéant les documents complémentaires figurant au cadre 4. Cela peut vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables. Conservez soigneusement les justificatifs afférents à vos déclarations. Ils pourront vous être demandés ultérieurement.

Cadre réservé à la mairie du lieu du projet

PC ou PA Dpt Commune Année N° de dossier

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Les lignes ci-dessous doivent être **obligatoirement renseignées,** quelle que soit la nature de la construction

Surface taxable (1) totale créée de la ou des construction(s), hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2bis) : 0 m²

Surface taxable créée des locaux clos et couverts (2 bis) à usage de stationnement : 0 m²

Surface taxable démolie de la (ou des) construction(s) : 0 m²

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables (1)

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation Dont :		Nombre de logements créés	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé (3)			
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS (4)			
	Bénéficiant d'un prêt à taux zéro (PTZ) (5)			
	Bénéficiant d'autres prêts aidés (PLUS, LES, PSLA, PLS, LLS) (6)			
Locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes (2)				
Locaux à usage d'hébergement (7) et leurs annexes (2)	Ne bénéficiant pas de prêt aidé			
	Bénéficiant d'un PLAI ou LLTS			
	Bénéficiant d'autres prêts aidés			
Nombre total de logements créés				

1.2.2 - Extension (8) **de l'habitation principale, création d'un bâtiment annexe à cette habitation ou d'un garage clos et couvert.**

Pour la réalisation de ces travaux, bénéficiez-vous d'un prêt aidé (4)(5)(6) ?

Oui ☐ Non ☐ Si oui, lequel ?

Quelle est la surface taxable (1) existante ? ……..m² Quel est le nombre de logements existants ?……..

Quelle est la surface taxable démolie ?.....…….....m²

1.2 3 – Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

	Nombre créé	Surfaces créées (1) hormis les surfaces de stationnement closes et couvertes (2 bis)	Surfaces créées pour le stationnement clos et couvert (2 bis)
Nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m² (9)			
Total des surfaces créées, y compris les surfaces annexes			
Locaux industriels et artisanaux ainsi que leurs annexes			
Maisons de santé mentionnées à l'article L. 6323-3 du code de la santé publique			
Entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public (10)			

Dans les exploitations et coopératives agricoles : Surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, héberger les animaux, ranger et entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation (11)		
Dans les centres équestres : Surfaces de plancher affectées aux seules activités équestres (11)		
	Surfaces créées	
Parcs de stationnement couverts faisant l'objet d'une exploitation commerciale (12)		

1.3 – Autres éléments <u>créés</u> soumis à la taxe d'aménagement

Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes (13) : 19

Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine : ..... m².

Nombre d'emplacements de tentes, de caravanes et de résidences mobiles de loisirs : .....

Nombre d'emplacements pour les habitations légères de loisirs : .....

Nombre d'éoliennes dont la hauteur est supérieure à 12 m : .....

Superficie des panneaux photovoltaïques posés au sol : ..... m².

1.4 – Redevance d'archéologie préventive :

Votre projet fait-il l'objet d'un (ou de) terrassement(s) ?

Oui ☑ Non ☐

1.5 – Cas particuliers

Les travaux projetés sont-ils réalisés suite à des prescriptions résultant d'un Plan de Prévention des Risques naturels, technologiques ou miniers ? Oui ☐ Non ☑

La construction projetée concerne t-elle un immeuble classé parmi les monuments historiques ou inscrit à l'inventaire des monuments historiques ? Oui ☐ Non ☑

2 - Versement pour sous-densité (VSD) (14)

Demandez à la mairie si un seuil minimal de densité (SMD) est institué dans le secteur de la commune où vous construisez.

Si oui, la superficie de la construction projetée est-elle égale ou supérieure au seuil minimal de densité (15) ? Oui ☐ Non ☐

Dans le cas où la surface de plancher de votre projet est inférieure au seuil minimal de densité, indiquez ici :

La superficie de votre unité foncière : ..... m².

La superficie de l'unité foncière effectivement constructible (16) : ..... m²

La valeur du m² de terrain nu et libre : ..... €/m²

Les surfaces de plancher des constructions existantes non destinées à être démolies (en m²) (17) : ..... m²

Si vous avez bénéficié avant le dépôt de votre demande d'un rescrit fiscal (18), indiquez sa date : .....

3 - Pièces à joindre selon la nature ou la situation du projet :

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si votre terrain est un lot de lotissement :	
☐ F1. Le certificat fourni par le lotisseur [Art. R. 442-11 2e alinéa du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une commune ayant instauré un seuil minimal de densité et si vous avez bénéficié d'un rescrit fiscal :	
☐ F2. Le rescrit fiscal [article R. 331-23 du code de l'urbanisme]	1 exemplaire par dossier
Si vous avez bénéficié d'un rescrit fiscal relatif à la taxe d'aménagement ou à la redevance d'archéologie préventive	
☐ F3. Le rescrit fiscal [R. 331-11-1 du code de l'urbanisme et/ou R. 524-11 du code du patrimoine]	1 exemplaire par dossier

4 - Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

Pièces	Nombre d'exemplaires à fournir
Si vous pensez bénéficier d'une exonération prévue à l'article L. 331-7 1° du code de l'urbanisme, selon les cas :	
☐ F4. Le statut de l'établissement public (à caractère industriel et commercial ou administratif)	1 exemplaire par dossier
☐ F5. Les statuts de l'association et le justificatif de la gestion désintéressée au sens de l'article 206 1 bis 1er alinéa du code général des impôts	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans une opération d'intérêt national et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 4° (opération d'intérêt national) du code de l'urbanisme :	
☐ F6. L'attestation de l'aménageur certifiant que ce dernier a réalisé ou réalisera l'intégralité des travaux mis à sa charge (articles R. 331-5 et R. 431-23-1 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si votre projet se situe dans un périmètre de projet urbain partenarial et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 6° (projet urbain partenarial) du code de l'urbanisme :	
☐ F7. Copie de la convention de projet urbain partenarial (article R. 431-23-2 du code de l'urbanisme)	1 exemplaire par dossier
Si vous faites une reconstruction suite à une destruction ou suite à une démolition ou suite à un sinistre et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 331-7 8° du code de l'urbanisme :	
☐ F8. La justification de la date de la destruction, de la démolition ou du sinistre	1 exemplaire par dossier
☐ F9. En cas de sinistre, l'attestation de l'assureur, que les indemnités versées en réparation des dommages ne comprennent pas le montant des taxes d'urbanisme	1 exemplaire par dossier
Si votre projet affecte le sous-sol et que vous pensez bénéficier de l'exonération prévue à l'article L. 524-6 du code du patrimoine (19) :	
☐ F10. L'attestation de paiement d'une redevance d'archéologie préventive au titre de la réalisation d'un diagnostic suite une demande volontaire de fouilles, ou au titre de la loi du 1er août 2003	1 exemplaire par dossier

5 - Autres renseignements

(Informations complémentaires et justificatifs éventuels (notamment l'attestation bancaire au prêt à taux zéro, si la collectivité a délibéré l'exonération facultative correspondante) pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables)

Si à échéance de vos taxes vous n'habitez plus à l'adresse figurant sur la demande d'autorisation, merci de renseigner l'adresse d'envoi des titres de perception

Nouvelle adresse : Numéro : ..... Voie : .....

Lieu-dit : ..... Localité : .....

Code postal : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ BP : ⌊_⌋⌊_⌋⌊_⌋ Cedex : ⌊_⌋⌊_⌋

Si le déclarant habite à l'étranger : Pays : ..... Division territoriale : .....

Date

20/07/2021

Nom et Signature du déclarant

FLINT Didier

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Notice d'information pour la déclaration des éléments nécessaires au calcul des impositions

cerfa
N° 51191#04

1 - Renseignements concernant les constructions ou les aménagements

1.1 - Quelle que soit la construction, la ligne doit être remplie. S'il n'y a pas de surface créée, indiquez 0 ou néant. Par surface créée, on entend toute nouvelle surface construite.

1.2 - Destination des constructions et tableau des surfaces taxables

Remplissez ce cadre seulement si les surfaces créées ou existantes correspondent aux définitions.

(1) Surface taxable de la construction : cette surface est utilisée pour calculer la taxe d'aménagement. Elle correspond au calcul défini à l'article R. 331-7 du code de l'urbanisme. Vous pouvez consulter la fiche de calcul annexée.

Article R. 331-7 – La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :
a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur
b) Des vides et des trémies afférents aux escaliers et ascenseurs ;
c) Des surfaces de plancher sous une hauteur de plafond inférieure ou égale à 1,80m.

Chaque renvoi (1) indique que la surface est calculée en fonction de cette définition.

Les surfaces démolies ne sont pas déduites de la surface taxable totale créée.

N.B. : La superficie du bassin d'une piscine ne constitue pas une superficie de plancher. Cette superficie doit être déduite de la surface de la construction et devra être déclarée sur la ligne intitulée : «Superficie du bassin intérieur ou extérieur de la piscine».

1.2.1 - Création de locaux destinés à l'habitation

Locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes, locaux à usage d'habitation secondaire et leurs annexes

Sont considérées comme des locaux à usage d'habitation, les résidences démontables définies à l'article R. 111-51 du code de l'urbanisme (yourtes, …).

(2) Sont considérées comme annexes : les celliers en rez-de-chaussée, les appentis, les remises, les bûchers, les ateliers familiaux, les abris de jardin, le local de la piscine, les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules (2 bis).

(2 bis) Les emplacements de stationnement clos et couverts comprennent les espaces intérieurs réservés au stationnement des véhicules, c'est-à-dire l'emplacement du stationnement, la voie de circulation pour y accéder et les voies de manœuvre. (Exemples : garages indépendants ou non, parkings en sous-sol)

(3) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes et ne bénéficiez pas d'un financement aidé de l'Etat, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(4) Vous édifiez des logements très sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt locatif aidé d'intégration (PLAI) ou vous réalisez des LLTS (logements locatifs très sociaux) dans les DOM, mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(5) Vous édifiez des locaux à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un prêt à taux zéro (PTZ), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.

(6) Vous édifiez des logements locatifs sociaux à usage d'habitation principale et leurs annexes aidés par l'État, notamment à l'aide d'un prêt locatif à usage social (PLUS), d'un prêt locatif social (PLS), ou des logements en location-accession à usage d'habitation principale et leurs annexes à l'aide d'un d'un prêt social location - accession (PSLA), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.
Si vous réalisez dans les DOM des logements locatifs sociaux (LLS) ou des logements évolutifs sociaux (LES), mentionnez le nombre de logements réalisés et la surface créée.
Sont assimilés à ces logements :
- les logements de « l'association foncière logements » en quartier ANRU,
- les logements financés avec une aide de l'ANRU,
- les logements en accession à la propriété des personnes physiques situés dans les quartiers ANRU ou à moins de 300 mètres ;
- les logements situés dans les quartiers prioritaires de la ville, sous certaines conditions (cf. article 278 sexies du code général des impôts).

Locaux à usage d'hébergement

(7) Il s'agit essentiellement des hébergements aidés suivants : centres d'hébergement et de réinsertion sociale et hébergements d'urgence.

Mentionnez les surfaces qui bénéficient de l'aide accordée pour la construction.

1.2.2 - Extension de locaux existants destinés à l'habitation

(8) Si vous réalisez une extension de votre habitation principale, un bâtiment annexe à cette habitation ou un garage clos et couvert, indiquez les surfaces créées par le projet dans le tableau 1.2.1 et précisez s'il y a lieu, le prêt dont vous bénéficiez pour réaliser cette opération.
Indiquez la surface actuelle de votre habitation à la ligne « Quelle est la surface existante conservée ?

N'est pas considérée comme une extension, la transformation d'un garage ou d'un comble en pièce habitable.

Si l'extension concerne des logements destinés à l'habitat principal dans un bâtiment collectif, précisez le nombre total de logements de ce collectif.

1.2 3 – Création ou extension de locaux non destinés à l'habitation

(9) Précisez le nombre de commerces de détail dont la surface de vente est inférieure à 400 m². Indiquez ensuite la somme totale des surfaces, y compris celles annexées aux surfaces de vente (réserves,...).

(10) Sont considérés comme « entrepôts et hangars faisant l'objet d'une exploitation commerciale et non ouverts au public », les

locaux servant au stockage de biens ou de marchandises ou constituant des réserves pour les surfaces commerciales.

(11) Exploitations agricoles : indiquez les surfaces correspondant aux locaux décrits. Ne sont pas inclus dans ces surfaces celles des locaux d'habitation, ni les surfaces commerciales ouvertes au public.
Centres équestres : indiquez les surfaces correspondant aux locaux destinés à abriter les animaux, le matériel, la nourriture et destinés à l'activité d'entraînement. Ne sont pas incluses dans ces surfaces, celles des locaux tels que l'accueil, le club House...

(12) Préciser les surfaces des parcs de stationnement en souterrain, en surface et couverts ou en silo qui font l'objet d'une exploitation commerciale. Ne sont pas concernés par cette rubrique, les parcs de stationnements liés à une construction.

1.3 - Autres éléments créés soumis à la taxe d'aménagement

(13) Nombre de places de stationnement non couvertes ou non closes : il s'agit des places de stationnement à l'air libre ou sous un auvent, un car-port ou un préau par exemple.

2. Versement pour sous densité (VSD)

(14) Le versement pour sous densité est une taxe qui est due si votre projet n'atteint pas la densité « fiscale » définie par la commune dans le secteur où est situé votre projet.

(15) Détermination du respect du seuil minimal de densité fixé par la commune :
Seuil minimal de densité X Superficie de l'unité foncière.

(16) La superficie de l'unité foncière constructible est la superficie de votre unité foncière apte à la construction.
Exemple :
- superficie de l'unité foncière située en zone constructible ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies inconstructibles pour des raisons physiques ;
- superficie du terrain constructible après soustraction des superficies affectées par des servitudes ou prescriptions rendant inconstructibles une partie de l'unité foncière.

(17) Cette surface de plancher résulte du calcul suivant :
Surface existante avant travaux – Surface démolie.
Ces deux surfaces sont issues du cadre « Destination des constructions et tableau des surfaces » que vous avez rempli dans le formulaire de demande de permis ou de déclaration préalable.

(18) La procédure de rescrit fiscal permet au contribuable, avant le dépôt d'une demande d'autorisation, de demander à l'administration de prendre formellement position sur sa situation de fait au regard d'un texte fiscal. Les cas de rescrit fiscal sont énumérés à l'article L. 331-40 du code de l'urbanisme.

3. Documents pouvant vous permettre de bénéficier d'impositions plus favorables

(19) L'article L. 524-6 du code du patrimoine, relatif à la redevance d'archéologie préventive, précise notamment que :

- la somme payée lors d'un diagnostic préalable réalisé sur votre demande est déduite du montant de la redevance à payer
- une nouvelle redevance n'est pas due, si une redevance a été payée au titre du terrain d'assiette (loi du 1er août 2003).

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
MINISTÈRE CHARGÉ DE L'URBANISME

Notice d'information pour les demandes de permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir et déclaration préalable

cerfa
N° 51190#06

Articles L.421-1 et suivants ; R.421-1 et suivants du code de l'urbanisme

1. Quel formulaire devez-vous utiliser pour être autorisé à réaliser votre projet ?

Il existe trois permis :
- le permis de construire ;
- le permis d'aménager ;
- le permis de démolir.

Selon la nature, l'importance et la localisation des travaux ou aménagements, votre projet pourra soit :
- être précédé du dépôt d'une autorisation (permis de construire, permis d'aménager, permis de démolir) ;
- être précédé du dépôt d'une déclaration préalable ;
- n'être soumis à aucune formalité au titre du Code de l'urbanisme avec l'obligation cependant pour ces projets de respecter les règles d'urbanisme.

La nature de votre projet déterminera le formulaire à remplir : les renseignements à fournir et les pièces à joindre à votre demande sont différents en fonction des caractéristiques de votre projet.
Le permis d'aménager et le permis de construire font l'objet d'un formulaire commun. Les renseignements à fournir et les pièces à joindre à la demande sont différents en fonction de la nature du projet.
Si votre projet comprend à la fois des aménagements, des constructions et des démolitions, vous pouvez choisir de demander un seul permis et utiliser un seul formulaire.
Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (http://www.service-public.fr).

▪ **Le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire** peut être utilisé pour tous types de travaux ou d'aménagements.
Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir et/ou des constructions, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.
Attention : les pièces à joindre seront différentes en fonction de la nature du projet.

▪ **Le formulaire de demande de permis de construire pour une maison individuelle** doit être utilisé pour les projets de construction d'une seule maison individuelle d'habitation et de ses annexes (garages,…) ou pour tous travaux sur une maison individuelle existante.
Si votre projet nécessite en plus d'effectuer des démolitions soumises à permis de démolir, vous pouvez en faire la demande avec ce formulaire.

▪ **Le formulaire de permis de démolir** doit être utilisé pour les projets de démolition totale ou partielle d'une construction protégée ou située dans un secteur protégé.
Lorsque ces démolitions dépendent d'un projet de construction ou d'aménagement, le formulaire de demande de permis d'aménager et de construire ainsi que celui de la déclaration préalable permettent également de demander l'autorisation de démolir.

▪ **Le formulaire de déclaration préalable** doit être utilisé pour déclarer des aménagements, des constructions ou des travaux non soumis à permis.
Lorsque votre projet concerne une maison individuelle existante, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable à la réalisation de constructions et travaux non soumis à permis de construire portant sur une maison individuelle et/ou ses annexes.

Lorsque votre projet concerne la création d'un lotissement non soumis à permis d'aménager ou une division foncière soumise à contrôle par la commune, vous devez utiliser le formulaire de déclaration préalable pour les lotissements et autres divisions foncières non soumis à permis d'aménager.

2. Informations utiles

• Qui peut déposer une demande ?
Vous pouvez déposer une demande si vous déclarez que vous êtes dans l'une des quatre situations suivantes :
- vous êtes propriétaire du terrain ou mandataire du ou des propriétaires ;
- vous avez l'autorisation du ou des propriétaires ;
- vous êtes co-indivisaire du terrain en indivision ou son mandataire ;
- vous avez qualité pour bénéficier de l'expropriation du terrain pour cause d'utilité publique.

• Recours à l'architecte :

En principe vous devez faire appel à un architecte pour établir votre projet de construction et pour présenter votre demande de permis de construire. Cependant, vous n'êtes pas obligé de recourir à un architecte (ou un agréé en architecture) si vous êtes un particulier, une exploitation agricole ou une coopérative d'utilisation de matériel agricole (CUMA) et que vous déclarez vouloir édifier ou modifier pour vous-même :

- une construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher n'excède pas 150 m² ;
- une extension de construction à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher cumulée à la surface de plancher existante, n'excède pas 150 m² ;
- une construction à usage agricole ou une construction nécessaire au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA dont ni la surface de plancher, ni l'emprise au sol ne dépasse pas 800 m² ;
- des serres de production dont le pied-droit a une hauteur inférieure à 4 mètres et dont la surface de plancher et l'emprise au sol n'excèdent pas 2000 m².

Un demandeur d'un permis d'aménager portant sur un lotissement doit faire appel aux compétences nécessaires en matière d'architecture, d'urbanisme et de paysage pour établir le projet architectural, paysager et environnemental (PAPE).

Au-dessus d'un seuil de surface de terrain à aménager de 2500m², un architecte, au sens de l'article 9 de la loi n° 77-2 du 3 janvier 1977 sur l'architecture ou un paysagiste-concepteur au sens de l'article 174 de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages devra obligatoirement participer à l'élaboration du PAPE.

3. Modalités pratiques

▪Comment constituer le dossier de demande ?

Pour que votre dossier soit complet, le formulaire doit être soigneusement rempli. Le dossier doit comporter les pièces figurant dans le bordereau de remise. Le numéro de chaque pièce figurant dans le bordereau de remise doit être reporté sur la pièce correspondante.

Si vous oubliez des pièces ou si les informations nécessaires à l'examen de votre demande ne sont pas présentes, l'instruction de votre dossier ne pourra pas débuter.

Une notice explicative détaillée est disponible sur le site officiel de l'administration française (http://www.service-public.fr). Elle vous aidera à constituer votre dossier et à déterminer le contenu de chaque pièce à joindre.

Attention : votre dossier sera examiné sur la foi des déclarations et des documents que vous fournissez. En cas de fausse déclaration, vous vous exposez à une annulation de la décision et à des sanctions pénales.

▪ Combien d'exemplaires faut-il fournir ?

Pour les demandes de permis, vous devez fournir quatre exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Pour la déclaration préalable, vous devez fournir deux exemplaires de la demande et du dossier qui l'accompagne.

Attention : des exemplaires supplémentaires sont parfois nécessaires si vos travaux ou aménagements sont situés dans un secteur protégé (monument historique, site, réserve naturelle, parc national), font l'objet d'une demande de dérogation au code de la construction et de l'habitation, ou sont soumis à une autorisation d'exploitation commerciale.

Attention : certaines pièces sont demandées en nombre plus important parce qu'elles seront envoyées à d'autres services pour consultation et avis.

▪ Où déposer la demande ou la déclaration ?

La demande ou la déclaration doit être adressée par pli recommandé avec demande d'avis de réception ou déposée à la mairie de la commune où se situe le terrain. Le récépissé qui vous sera remis vous précisera les délais d'instruction.

▪ Quand sera donnée la réponse ?

Le délai d'instruction est de :

- 3 mois pour les demandes de permis de construire ou d'aménager ;
- 2 mois pour les demandes de permis de construire une maison individuelle et pour les demandes de permis de démolir ;
- 1 mois pour les déclarations préalables.

Attention : dans certains cas (monument historique, parc national, établissement recevant du public,...), le délai d'instruction est majoré, vous en serez alors informé dans le mois qui suit le dépôt de votre demande en mairie.

4. Informations complémentaires

Si vous avez un doute sur la situation de votre terrain ou sur le régime (permis ou déclaration) auquel doit être soumis votre projet, vous pouvez demander conseil à la mairie du lieu du dépôt de la demande.

Vous pouvez obtenir des renseignements et remplir les formulaires en ligne sur le site officiel de l'administration française (**http://www.service-public.fr**).

Rappel : vous devez adresser une déclaration de projet de travaux (DT) et une déclaration d'intention de commencement de travaux (DICT) à chacun des exploitants des réseaux aériens et enterrés (électricité, gaz, téléphone et internet, eau, assainissement, ...) susceptibles d'être endommagés lors des travaux prévus (**www.reseaux-et-canalisations.gouv.fr**)

COMMUNE DE NEUILLY EN THELLE

COMPLEMENT AU DOSSIER DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER N° PA 060.450.21.T0001

LOTISSEMENT « LE CLOS DU HAMEAU DU BELLE » - 22 LOTS

Rue du Bellé – AO n°2/3/98P/99P/101/103/107/117/164 – 60530 NEUILLY EN THELLE

Maître d'Ouvrage :

FLINT IMMOBILIER
N° 31, Rue de Paris
95270 CHAUMONTEL
Tel : 01 34 09 91 00

Architecte :

ARTCHIMAD
272, Rue Florentin Gaudefroy
60230 CHAMBLY
Tel : 01 30 28 23 06

ARTCHIMAD
S.A.R.L. d'architecture
272, rue F. Gaudefroy 60230 CHAMBLY
Tél. : 0.130.282.306 F : 0.130.348.972
Adresse E mail : artchimad@wanadoo.fr

PA 02
NOTICE DE PRESENTATION

OBJECTIF DU COMPLEMENT

La présente notice de présentation vise à apporter des précisions à la notice jointe au dossier de demande de Permis d'Aménager n°PA 060.450.21.T0001 déposé en mairie le 17 juin 2021, notamment en ce qui concerne la végétation existante destinée à être conservée, supprimée ou crée. La notification d'incomplet rédigée le 9 juillet 2021 liste les pièces modifiées jointes au présent dossier.

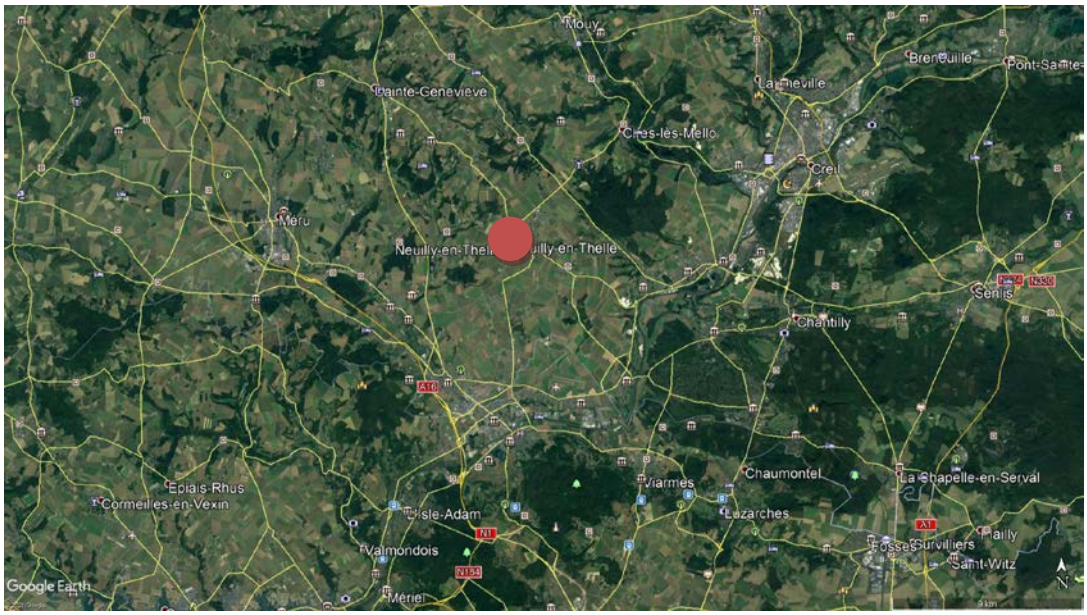
Les modification et/ou ajouts sont marqués en rouge.

PREAMBULE

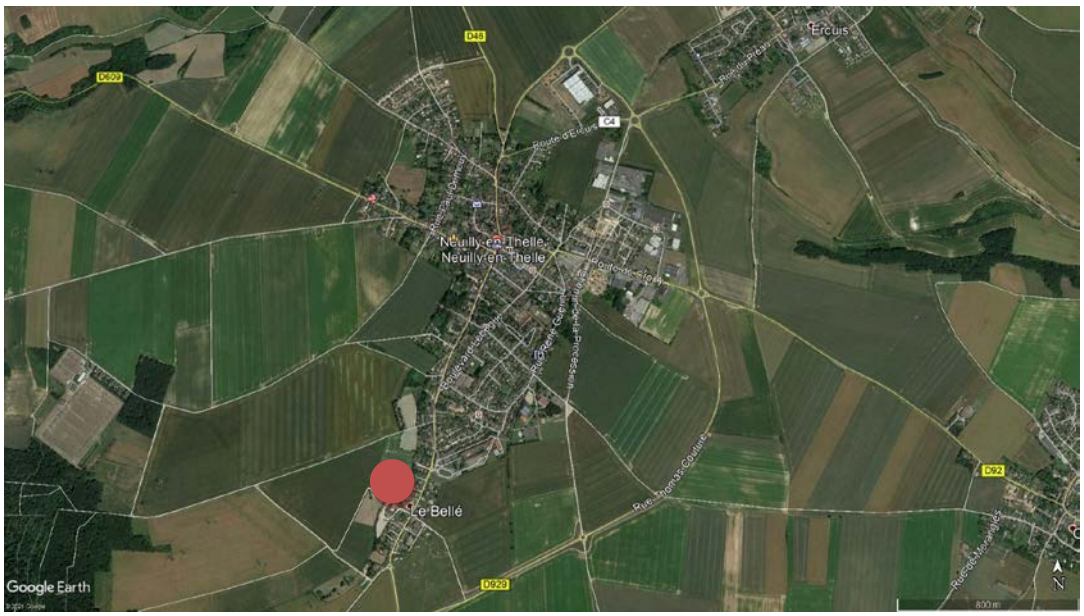
La présente demande de Permis d'Aménager a pour objectif la réalisation d'un lotissement au sein de la commune de NEUILLY EN THELLE 60 530. Cette dernière est située dans le département de l'OISE. Nommé « LE CLOS DU HAMEAU DU BELLE », ce lotissement comporte **22 lots à bâtir libres de constructeurs**. Le dossier est présenté par la société FLINT IMMOBILIER, aménageur/lotisseur domicilié au 31 de la rue de Paris à CHAUMONTEL (95 270) dont M. FLINT Didier est le président.

PAYSAGE ET ENVIRONNEMENT EXISTANTS

La commune de NEUILLY EN THELLE est un petit village implanté dans le département de L'Oise à proximité de la ville de CHAMBLY. Son territoire est caractérisé par un relief relativement plat mêlant espace agricole et forestier.



Relativement isolée et n'étant pas implanté véritablement à proximité directe de voies principales, la commune occupe tout de même une position centrale dans la communauté de commune du pays de Thelle dont elle abrite le siège.
Le village historique est principalement organisé le long de la rue de Paris. Des extensions de la commune ont été développées pour créer des nouveaux lieux de résidences ou d'activité. Neuilly en Thelle jouit d'une bonne attractivité grâce à l'offre de commerces et d'équipement qu'elle propose.



Le site du projet est implanté au sud de la commune. Il correspond à une zone constituée plutôt de pavillons et de maisons de ville et d'anciennes fermes dans un tissu urbain mixte (zone UB). Notons que le terrain ne fait l'objet d'aucune prescription particulière d'aménagement.



Dans un environnement large, on trouve aux abords du site :

- A l'Est, les fonds de parcelles de maisons rurales ou plus récentes implantées en retrait de la rue du Bellé
- Au nord et Ouest, des zones agricoles exploitées
- Au Sud, les bâtiments d'une exploitation agricole

Ce terrain constitue à proprement parler l'arrière-plan des constructions de la rue du Bellé. Il s'agit sans nul doute d'une partie de l'exploitation agricole voisine convertie en lieu de vie et jardin d'agrément.

Le site concerné par le présent projet, correspond à une unité foncière composée de plusieurs parcelles représentant une surface totale de 20 195 m². Elles sont cadastrées section AO n°2/3/4/98P/99P/101/103/107/115/117/164.

Cette unité foncière, certainement un ancien pré ou champs, est aujourd'hui principalement utilisé comme lieu d'habitation. Il est accessible depuis la rue du Bellé.

Le terrain est pourvu d'une faible pente, environ. 1.7 %, dans son axe E/O, c'est-à-dire depuis la rue de la Bellé en allant vers la zone agricole et 1 % dans son axe N/S.

Le terrain est occupé par une maison d'habitation et 3 hangars agricoles. Les limites du terrain sont marquées par des haies de thuyas immenses (environ 20m de haut) et d'alignements de friches végétales composées de plantations d'arbres denses, des clôtures constituées soit d'un grillage fixé sur des poteaux en bois ou béton soit de murs en moellons. Un chemin gravillonné parcourt le terrain qui jouit de nombreuses plantations d'essences communes.

LE PROJET DANS LE PAYSAGE, SES CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES

Le programme

Le projet d'aménagement porte sur la réalisation de :

- 22 lots viabilisés à bâtir, libres de constructeurs, voués à recevoir des maisons individuelles,
- 1 lot "voirie" comportant l'accès aux parcelles à bâtir, les espaces verts et des places de stationnement publiques,

La superficie des lots à bâtir oscillera entre 477 et 803 m² avec une surface moyenne d'environ 550 m²

Le principe architectural

En coordination directe avec la commune, le projet se propose d'offrir un lotissement dans lequel les constructions seront dans un vocabulaire à la fois contemporain et inscrit dans un certain traditionalisme.

Ainsi, le règlement du lotissement permettra de réaliser un ensemble de construction dont les volumes principaux auront une volumétrie traditionnelle (forme simple et 2 pentes de toiture) sur lesquels viendront s'appuyer des extensions plus contemporaines à toiture terrasse d'une hauteur limitée. Ce mélange se retrouvera également dans les matériaux proposés que sont la brique et le bardage bois mais dont les aspects et couleurs seront revisités avec des couleurs sombres.

Quel aménagement est prévu pour le terrain ?

Le projet d'aménagement prévoit uniquement d'établir et de réaliser :

- La division, la composition et la viabilisation des 22 lots,
- Les accès au site,
- La voirie centrale structurante desservant les lots depuis la rue de de Paris
- Les 19 places publiques de stationnement extérieures le long de la voirie à créer
- Les 6 places de stationnement pour les vélos
- Les cheminements piétons accompagnant la voirie créée
- Les clôtures et plantations en limite des lots et de la voirie,
- Les espaces verts publics

La voirie arpente le site de manière simple et équilibré tout en garantissant une répartition homogène des surfaces des lots. Au centre de la parcelle, on trouve un ilot encadré par des voies à simple sens permettant la circulation des véhicules et notamment ceux des camions "poubelle".

L'accès du lotissement sera marqué par un pavage en pavé mis en œuvre par le lotisseur. On retrouvera également un rappel des pavés pour marquer les entrées de chaque lot.

Chaque nouveau terrain ne disposera que d'un seul accès carrossable et piéton. Aucun accès direct aux parcelles depuis les rues adjacentes ne sera possible.

Comment seront traités les voies et espaces publics collectifs ?

La voie principale aura une largeur totale de 7 m à 9,5 m disposant d'un dévers constant d'environ 2%. Elle est décomposée de la manière suivante :

- Trottoir de 1.80 m,
- Voirie double sens de 5.50 m à 6.50 de large ou simple sens de 4.20 m de large
- Bande d'espaces verts et stationnements de 1.00 à 2.00 m.

Notons qu'au droit des espaces verts, il sera mis en place des bornes anti stationnement.

Notons également que les eaux pluviales des places de parking seront rejetées vers le bassin de rétention. La gestion des EP et leur infiltration sera faite à la parcelle. En coordination avec le BE VRD, il a été réduit au maximum la distance parcourue en surface par les eaux de ruissellement entre les avaloirs EP de voirie et les places de stationnement. Ainsi les avaloirs se trouvent au maximum à 35 m d'une place (visiteurs ou privatives non closes). Conscient que cela pouvait malgré tout charrier des pollutions, chaque avaloir est pourvu d'une décantation permettant le débourbage des eaux pluviales.

Des emplacements réservés à la collecte des déchets sont prévus pour les lots 3/4 et 9/10/11.

Revêtements de sol

La voie créée sera réalisée en enrobé avec des parties en pavés notamment sur les places de stationnement public.
Les accès aux lots seront également réalisés en pavé.
Les trottoirs seront réalisés quant à eux en béton lavé.
Les bordures seront réalisées en béton préfabriqué.

Une description des travaux de VRD plus précise sera réalisée dans la suite du dossier. (PA08)

Végétation en domaine public

L'espace public sera végétalisé. La bande d'espaces verts de 1.00 m à 2.00 m de large selon localisation sera enherbé et planté de 5 arbres à développement moyen (Sorbier des oiseleurs). Ces arbres à développement moyen (maxi 8 m de hauteur) ont été préférés aux arbres à hautes tiges afin de maintenir une cohérence de gabarits avec les futures constructions.

Notons qu'un alignement de peupliers existants à l'entrée du site sera maintenue.

Principalement aux angles des voiries, il sera planté des arbustes de faible hauteur permettant de maintenir une bonne visibilité dans les voiries.

Comment seront traités les constructions, clôtures, végétation ou aménagements situés en limite de terrain ?

Le présent projet ne prévoit aucune construction mais les futures constructions devront respecter les dispositions du **plan de composition et du règlement de lotissement joints à ce dossier**. Ce règlement vient en complément des documents d'urbanisme applicables dans la commune de NEUILLY EN THELLE.

Ceci signifie que, dans un objectif d'harmonie du lotissement, le règlement de lotissement peut être plus contraignant que le PLU, mais que les points éventuellement laissés sous silence dans ce document doivent être traités par l'acquéreur en conformité avec les documents d'urbanisme applicables.

Clôtures

Les clôtures entre les lots à bâtir et la voirie créée seront constituées d'une haie doublée d'un grillage rigide à maille rectangulaire de couleur « GRIS ANTHRACITE » d'une hauteur de 1,50 m. Elles seront dans leur totalité à la charge de l'aménageur.

Les clôtures entre les différents lots à bâtir seront constituées d'une haie doublée d'un grillage rigide à maille rectangulaire de couleur « GRIS ANTHRACITE » d'une hauteur de 1,50 m. Elles seront dans leur totalité à la charge des acquéreurs en limite de lots.

L'ensemble des clôtures à la charge des acquéreurs sera déclaré à l'occasion des permis de construire respectifs.

Les portails et portillons seront de forme simple. Notons que les boîtes aux lettres et les coffrets ENEDIS, ORANGE, GAZ seront fournies et posées par l'aménageur et intégrer dans des murets techniques en béton et enduits surmontés de chaperon en ciment gris.

Végétation en domaine privé

Une partie des friches végétales ainsi que plusieurs arbres isolés présents sur l'emprise constructible des lots ainsi que sur la voirie seront supprimées. Les parties situées en fond de parcelle seront autant que faire se peut conservées.

Le linéaire de friches végétales sera prolongé jusqu'en limite de terrain. Les haies vives en limite de lots ou de voirie seront constituées par des arbustes choisis pour leur fleurissement. Ils seront plantés sous la forme de haies vives. Ces haies formeront un fond de décor coloré et varié par leur hauteur de 1 à 2 m, et par leur forme souple. Le mélange d'arbustes sera constitué d'essences locales comme le laurier tin, le lilas commun, le seringat et groseilliers. Certaines parties en limite de terrain localisées sur le plan de composition seront constituées de haies champêtre brise-vent d'essences variées.

Quels sont les équipements qui seront à usage collectif ?

Les équipements communs sont :

- Les voiries et cheminements piétonniers
- La voie cyclable
- Les espaces verts aux abords des voiries
- Les places de stationnement le long des voiries
- Les réseaux divers.



COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE

LE CLOS DU HAMEAU DU BELLÉ

10 Hameau le Belle
60570 NEUILLY-EN-THELLE

Maître d'Ouvrage
FLINT IMMOBILIER
n° 31, Rue de Paris
93270 CHAUMONTEL

FLINT IMMOBILIER
Architecture Intérieur
Terrasse à Vélo

Architecte :
ARTCHIMAD
272, rue Florentin Gaudefroy
60230 CHAMBLY
Tél. : 01 30 28 23 06 artchimad@gmail.com

ARTCHIMAD
S.A.R.L. d'architecture
272, rue Florentin Gaudefroy 60230 CHAMBLY
Tél. : 01 30 28 23 06 / 0 130.348.972
artchimad@wanadoo.fr

ARTCHIMAD

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Plan N°:	Nom du plan:
PA 3	**PLAN DE L'EXISTANT**

Ech:	**1/250**	**A**		
Date:	**20/07/2021**	**B**		
Ref:	**19-13**	**C**		
		D		
		E		

Pour une meilleure compréhension du plan et de sa légende, le présent document ne devra être reproduit qu'en couleur.

LEGENDE EXISTANT SUPPRIME	LEGENDE EXISTANT CONSERVE
Contruction existante démolie	Contruction existante conservée
Friche végétale existante supprimée	Friche végétale existante conservée
Arbre isolé existante supprimé	Arbre isolé existante conservé
Chemin existant supprimé	Chemin existant remplacé par une voirie

LEGENDE MATERIAUX

- CHAUSSEE EN ENROBE
- BETON DESACTIVE A PETIT GRANULAT
- ESPACES VERTS PELOUSES
- PAVE

LEGENDE LIMITES

- LIMITE DE L'OPERATION
- LIMITE DES LOTS A BATIR
- ZONE D'IMPLANTATION OBLIGATOIRE DES CONSTRUCTIONS PRINCIPALES
- ACCES CARROSSABLE OBLIGATOIRE

LEGENDE CLOTURES

- Clôture existante maintenue Poteau bois + grillage souple galvanisé 150 ht
- Nouvelle clôture D'ito existant
- Mur existant conservé Assemblage de pierre calcaire et brique avec bossage d'angle

LEGENDE VEGETATION

- Arbres existants conservés
- Arbres projetés
- arbustes - essences basses à petit développement
- Haie champetre brise-vent
- haie à la charge du lotisseur
- haie à la charge de l'acquéreur



EXISTANT

Périmètre d'unité foncière

- Parcelle AO2: 601 m²
- Parcelle AO3: 69 m²
- Parcelle AO4: 106 m²
- Parcelle AO98 partielle: 266 m²
- Parcelle AO99 partielle: 747 m²
- Parcelle AO101: 242 m²
- Parcelle AO103: 145 m²
- Parcelle AO107: 189 m²
- Parcelle AO115: 7 m²
- Parcelle AO117: 727 m²
- Parcelle AO164: 17 096 m²

Total: 20 195 m²
Dont 4 777 m² en zone A
Et 15 418 m² en zone UB

PROJET

Superficie du terrain: 20189 m²
Total de l'emprise publique: 3665 m²
Total des surfaces des lots à bâtir: 12165 m²

Ratio de l'emprise accessible au publique sur le terrain: 18.16 %

Voirie: 3665 m²

Chaussée: 2072 m²
Trottoir: 528 m²
Espaces verts: 598 m²
Places de stationnement publiques (29 + 6 emplacements cycles): 253 m²

COMMUNE DE NEUILLY-EN-THELLE

LE CLOS DU HAMEAU DU BELLÉ
10 Hameau le Belle
60570 NEUILLY-EN-THELLE

Maître d'Ouvrage
FLINT IMMOBILIER
n° 31, Rue de Paris
93270 CHAUMONTEL

Architecte :
ARTCHIMAD
272, rue Florentin Gaudefroy
60230 CHAMBLY
Tél. : 01 30 28 23 06 artchimad@gmail.com

ARTCHIMAD S.A.R.L. d'architecture
272, rue Florentin Gaudefroy 60230 CHAMBLY
N° SIRET 441 504 E : 0.130.248.W72
artchimad@wanadoo.fr

DOSSIER DE DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER

Plan N°: **PA 4**

Nom du plan: **PLAN DE COMPOSITION**

Ech:	1/250
Date:	20/07/2021
Ref:	19-13

A		
B		
C		
D		
E		

COMMUNE DE NEUILLY EN THELLE
COMPLEMENT AU DOSSIER DEMANDE DE PERMIS D'AMENAGER N° PA 060.450.21.T0001
LOTISSEMENT « LE CLOS DU HAMEAU DU BELLE » - 22 LOTS
Rue du Bellé – AO n°2/3/98P/99P/101/103/107/117/164 – 60530 NEUILLY EN THELLE

Maître d'Ouvrage :

FLINT IMMOBILIER
N° 31, Rue de Paris
95270 CHAUMONTEL
Tel : 01 34 09 91 00

Architecte :

ARTCHIMAD
N° 272, Rue Florentin Gaudefroy
60230 CHAMBLY
Tel: 01 30 28 23 06

ARTCHIMAD
S.A.R.L. d'architecture
272, rue F. Gaudefroy 60230 CHAMBLY
Tél : 0.130.282.306 F : 0.130.348.972
Adresse E mail : artchimad@wanadoo.fr

PA 10
REGLEMENT DU LOTISSEMENT

OBJECTIF DU COMPLEMENT

Le présent règlement de lotissement vise à apporter des précisions au règlement joint au dossier de demande de Permis d'Aménager n° PA 060.450.21.T0001 déposé en mairie le 17 juin 2021, notamment en ce qui concerne l'apparition du règlement du PLU à l'intérieur du règlement de lotissement. La notification d'incomplet rédigée le 9 juillet 2021 liste les pièces modifiées jointes au présent dossier.

Les ajouts sont repérés en rouge.

PREAMBULE

L'objectif à atteindre dans ce règlement consiste à fixer un certain nombre de « contraintes » - pour la plupart imposées par le site particulier – dans un souci de créer un ensemble cohérent et harmonieux, capable de s'intégrer dans le patrimoine collectif et d'y apporter une plus-value générale.

Cependant, sachant que la réglementation appliquée de la façon la plus « simpliste » peut aboutir au systématisme, à la monotonie, à la banalisation, un certain nombre d'adaptations à la règle figure dans le texte, permettant à l'imagination de s'exprimer pour engendrer une qualité architecturale trop souvent absente dans beaucoup de réalisations actuelles.

Ce règlement a la volonté d'offrir une information dynamique auprès des personnes qui ont pris la décision de s'installer dans le secteur, avant l'établissement de leurs projets.

GENERALITE

Le présent règlement a pour objectif de définir, en application des articles R 441-1 et suivants et R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme et de la loi n° 76-1285 du 31 décembre 1976 et du décret n°77-860 du 26 juillet 1977, du décret n° 84228 du 29 mars 1984, du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatifs aux lotissements, de la loi d'aménagement du 18 juillet 1985 n° 85-729, de la loi SRU 200-1208 du 13 décembre 2000 et de la loi n° 2003-590 du 2 juillet 2003, les règles et servitudes d'intérêt général concernant l'implantation, le volume et l'aspect de toutes les constructions dans le lotissement :

« LE CLOS DU HAMEAU DU BELLE » situé Rue du Béllé sur le territoire de la commune de NEUILLY EN THELLE (60 530) dans le département de l'Oise, dont les terrains sont cadastrés : section AO n°2-3-4-98p-99p-101-103-107-115-117-164, pour une superficie totale de 20 195 m².

Ce règlement, applicable en sus du droit des tiers, est opposable non seulement aux acquéreurs des parcelles mais à leurs héritiers ou ayant-droits à quelques titres que ce soit.

Il doit être reproduit in-extenso dans tous les actes de vente ou de location, tant pour le lotissement originaire que pour les acquéreurs successifs, lors des aliénations postérieures.

En revanche, les conditions de gestion et d'entretien des voies, espaces libres et ouvrages d'intérêt collectif, ainsi que les obligations contractuelles liant les propriétaires des parcelles, sont définies dans le cahier des charges et les statuts de l'Association Syndicale à laquelle tout acquéreur devra obligatoirement adhérer dès l'acquisition de sa parcelle.

Le lotisseur et les acquéreurs, ou éventuellement les locataires des lots ou parcelles, sont tenus de se conformer aux règlements en vigueur et aux conditions d'implantation, de hauteur et d'aspect déterminées aux articles suivants.

Le règlement du lotissement vient en complément des plans de division et de composition dont il est indissociable, mais également en complément des documents d'urbanisme applicables dans la commune. Ceci signifie que, dans un objectif d'harmonie du lotissement, le présent règlement peut être plus contraignant que le PLU, mais que les points éventuellement laissés sous silence dans ce document doivent être traités par l'acquéreur en conformité avec les documents d'urbanisme applicables dans la commune.

DEFINITIONS

Les termes suivants, employés dans les articles du règlement, sont définis de la manière suivante :

- **La construction** : unité bâtie composée d'un volume principal et de ses éventuelles extensions.
  - **Le volume principal** : volume bâti sommaire de l'habitation.
  - **Les extensions** : tous volumes bâtis accolés au volume principal pouvant comprendre des garages, des pièces de l'habitation, des serres, des appentis…
- **Les annexes** : tous volumes bâtis non accolés à la construction (garage, abris de jardin, de piscine,…).

NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisées sous conditions particulières, les occupations et utilisations du sol ci-après :
• les installations classées ou non, dans la mesure où il n'en résulte pas pour le voisinage des dangers ou nuisances occasionnés par le bruit, la poussière, les émanations d'odeurs, la fumée, les rejets gazeux, la circulation, les risques d'incendie ou d'explosion,
• l'extension ou la modification des installations existantes, classées ou non, à condition qu'il n'en résulte pas pour le voisinage une aggravation des dangers ou nuisances,
• les installations classées soumises à simple déclaration, liées directement à l'agriculture ou à l'élevage sous réserve du respect des dispositions de l'article 3 de la loi 76-663 du 19 juillet 1976 pour la protection de l'environnement,
• La reconstruction des bâtiments existants en cas de sinistre à égalité de surface hors œuvre nette / surface de plancher (SHON/SP) à la date d'approbation du Plan Local d'Urbanisme,
• Les constructions liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements d'infrastructure, de voirie et réseaux divers.

Au règlement du PLU s'ajoute la règle suivante :

Ne sont admises que les occupations et les utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à usage d'habitation unifamiliale et leurs annexes
- Les constructions ou parties de constructions affectées à des professions libérales dans la mesure où leurs activités ne génèrent pas de nuisances pour le voisinage
- Les extensions dans le respect de la limite de constructibilité et des dispositions indiquées ci-dessus
- Les clôtures
- Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux publics d'infrastructure (poste de transformation, stations de relevage des eaux, abribus, pylônes, etc…)

ARTICLE 2- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

I – Rappels
• L'édification de clôtures est soumise à autorisation.
• Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
• Les démolitions sont soumises au permis de démolir.
• Les ravalements et réparations totales des toitures sont soumis à la déclaration préalable prévue aux articles R 422-3 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :
• les terrains de camping et de caravaning soumis à la réglementation prévue aux articles R 443-3 et suivants du Code de l'Urbanisme,
• les stationnements de caravanes à ciel ouvert soumis à la réglementation prévue à l'article R 443-13-1 du Code de

l'Urbanisme,
• les parcs d'attractions et aires de sports visés à l'article R 442-2 (alinéa a) du Code de l'Urbanisme dont la présence constituerait une gêne pour l'environnement, notamment en raison du bruit, des émanations d'odeurs, de poussières, de la circulation,
• les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction ou aux équipements d'infrastructure (article R 442-2c.),
• l'ouverture et l'exploitation de carrières,
• les décharges et les dépôts de toute nature,
• les établissements hippiques, équestres, boxes à chevaux, sauf les établissements existants avant l'approbation du présent Plan Local d'Urbanisme.
• les bâtiments à usage : industriel, d'entrepôts commerciaux.

Au règlement du PLU s'ajoute la règle suivante :

Sont interdites, toutes les occupations et utilisations qui ne sont pas inscrites à l'article 1 du présent règlement.

CONDITIONS DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 3- ACCES ET VOIRIE

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 3 - Les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public

Rappel
I – Accès

• Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès direct à une voie publique.
• Les accès doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile. Ils doivent également être adaptés et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité.

Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public :
Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité.
Les accès directs aux voies publiques doivent toujours être assujettis à l'accord du gestionnaire de la voirie concernée. Lorsqu'un terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit. Les accès et voiries doivent présenter les caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la circulation des personnes à mobilité réduite, de la défense contre l'incendie et de la protection civile, au ramassage des ordures ménagères et aux besoins des constructions et installations envisagées.
Cette sécurité est appréciée compte tenu, notamment de la position de l'accès, de sa configuration, ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic. En conséquence, des accès peuvent être interdits du fait de leur position vis-à-vis de la voie ou des aménagements spécifiques exigés.

• Voies nouvelles (hors impasses)
Les nouvelles voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, à l'exception des impasses, devront avoir une chaussée d'une largeur minimale de 7 m et comporter au minimum 1 trottoir répondant aux normes PMR. Dans cette largeur minimale de 7m, il ne peut pas être réalisé de stationnement.

• Voies nouvelles en impasse
Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie finale par une aire permettant le retournement des engins de lutte contre l'incendie et des véhicules des services publics.
Les voies en impasse d'une longueur inférieure à 35 mètres devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Lorsque leur longueur est supérieure à 35 mètres, cette largeur minimale d'emprise sera de 7 mètres. Il en est de même lorsque cette voie doit desservir deux logements ou plus.
Pour les voies en impasse qui desservent plusieurs logements, le stationnement ne pourra pas être réalisé dans

l'emprise de la chaussée.

II – Voirie
La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voie publique qui les dessert.

Les accès particuliers
Les accès particuliers créés devront avoir une largeur minimale d'emprise de 5 mètres. Il s'agit de la largeur hors tout (ou passage libre) au niveau du portail. De plus, la pente maximale des accès particuliers ne doit pas excéder 18%

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

Les parcelles ne pourront être desservies que par la nouvelle voie créée dans le cadre du lotissement.

Les accès aux parcelles se feront conformément au "plan de composition".

Il n'est autorisé qu'un seul accès carrossable et piéton par lot.

ARTICLE 4- DESSERTES DES TERRAINS PAR LES RESEAUX

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 4 - Les conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement.
Rappel

Les dispositions de l'article L 421-5 du Code de l'Urbanisme restent applicables.*

I - Eau potable
• L'alimentation en eau potable des constructions doit être assurée par un branchement sur le réseau public.

II – Assainissement
1) Eaux usées
• Toute construction ou installation doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.
• En cas d'impossibilités techniques les eaux usées doivent être épurées par des dispositifs de traitement individuel agrée avant rejet en milieu naturel. Une surface libre d'un seul tenant en rapport avec l'activité, située en aval hydraulique de la construction devra être réservée pour la réalisation d'un assainissement autonome.
• Ce dispositif devra être conçu de manière à pouvoir être directement raccordée au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il sera réalisé.
• Tout déversement d'eaux usées autres que domestiques dans les égouts publics doit se faire dans les conditions prévues par l'article L 1331-11 du Code de la Santé Publique (loi n°2001-298 du 10/05/2001) et par l'article R 111-12 du Code de l'Urbanisme.
• L'évacuation d'eaux usées non traitées dans les rivières, fossés ou égouts d'eaux pluviales est interdite.
• Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction.

2) Eaux pluviales
• Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
• En aucun cas, les eaux pluviales ne pourront être déversées dans les eaux usées.
• Les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif de traitement si elles ne peuvent être évacuées sans inconvénient en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé, ...).
• Un dispositif de récolte des eaux pluviales peut-être installé sur les parcelles à condition qu'il soit intégré à la construction,

Pour tous les nouveaux projets (construction ou réhabilitation), les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales, ni les aggraver (articles 640 et 641 du code civil). La gestion des eaux pluviales à la parcelle, sans raccordement au réseau public, doit être la solution recherchée. Il convient notamment de retarder, de limiter et si possible de supprimer l'évacuation des eaux pluviales vers le réseau public d'eaux pluviales. Trois principes favorisant une « gestion alternative au tout réseau » des eaux pluviales sont à rechercher :

• limitation des surfaces imperméabilisées ;
• stockage par des aménagements spécifiques ;
• infiltration des eaux pluviales (par exemple : puisard, tranchée filtrante, fossés drainants).

→ Exception accordée pour les réhabilitations : En cas d'impossibilité technique démontrée et justifiée dans la demande d'urbanisme, de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales.

→ Pour les aménagements d'au moins dix lots à bâtir :
Un aménagement paysager des ouvrages de stockage superficiels sera recherché autant que possible de façon à mettre en valeur l'eau. Les aménagements de stockage des eaux de pluie pour limiter les ruissellements ne sont pas incompatibles avec la récupération pour économiser l'eau potable. Mais les aménagements contre les ruissellements doivent être opérationnels lorsque des orages raisonnablement rapprochés surviennent. Les deux aménagements (ruissellement / récupération) ne peuvent se confondre.
Les aménagements doivent tenir compte de l'ensemble de l'emprise du projet et être dimensionnés pour une pluie de projet de fréquence décennale. Par défaut, lorsque la parcelle est d'une surface inférieure ou égale à 600m2, le pétitionnaire doit mettre en œuvre un volume de rétention de 2m3 au minimum de rétention par tranche de 100m2 de surface active. ***L'attention de l'aménageur est attirée sur la possible présence d'eau à faible profondeur****. Ainsi, le pétitionnaire peut joindre à sa demande de permis, la preuve de la faisabilité technique de son projet (études de sol appropriées, notes de calcul, …) ou de l'adaptation de son projet aux contraintes identifiées.*
Cette étude permettra de connaître les possibilités de traitement des eaux pluviales à la parcelle.

Elle doit rechercher :
- *La profondeur de la nappe phréatique. L'étude de sol devra définir la présence d'eau ou non et sa profondeur.*
- *La capacité d'infiltration du sol à la profondeur des aménagements d'infiltration. Une aptitude satisfaisante est fixée à une perméabilité minimale de 10-7 m/s.*

Du point de vue technique, le fond de l'ouvrage d'infiltration doit être calé à moins de 1 mètre au-dessus du toit de la nappe (la nappe à son plus haut niveau), sur la base de données piézométriques.
Il est à noter que les ouvrages d'infiltration devront être en mesure de se vidanger en moins de 48 heures.

→ En cas d'impossibilité technique démontrée de gérer l'intégralité de l'assainissement des eaux pluviales à la parcelle et lorsqu'il existe un réseau collectif apte à recueillir les eaux pluviales, les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation du trop-plein dans ledit réseau.

En tout état de cause, il est interdit de rejeter les eaux pluviales dans le réseau d'eaux usées.

→ Pour les aménagements d'aire de parking ou de garage collectif : La distance parcourue en surface par les eaux de ruissellement sera réduite au maximum notamment en développant l'infiltration et la gestion des eaux pluviales à la parcelle afin d'éviter le lessivage des polluants. En cas d'impossibilité, il sera demandé aux porteurs de projet que les eaux de ruissellement provenant des parkings extérieurs et voiries disposeront d'un prétraitement (débourbage et déshuilage) en fonction des risques engendrés sur le milieu récepteur avant rejet dans celui-ci.

III – Electricité
• Pour toute construction nouvelle, les réseaux électriques seront aménagés en souterrain.
Infrastructures et réseaux de communications électroniques. *Les constructions nouvelles, à l'exception des constructions annexes, doivent être raccordées aux réseaux de câble et fibre optique lorsqu'ils existent.*

Lorsque les réseaux de câble et fibre optique n'existe pas, pour faciliter le déploiement de la fibre optique jusqu'à l'abonnée (FttH), toute nouvelle construction, à l'exception des constructions annexes, devra mettre en place des canalisations et câbles reliant le domaine public pour prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique) lorsqu'ils seront réalisés.
L'ensemble des logements doit également être équipé pour un raccordement.

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

Les coffrets seront posés en limite de chaque lot par le lotisseur. Un muret technique préfabriqué sera installé et regroupera les coffrets pour le réseau électrique et les boîtes aux lettres. A terme, ces murets seront à intégrer au sein des clôtures.

- Réseaux électriques, téléphoniques/fibres

Le réseau électrique est réalisé en souterrain jusqu'au coffret par le lotisseur.
La pose du compteur et le raccordement en souterrain à la construction sont à la charge de l'acquéreur.

Le réseau téléphonique/fibre est réalisé en souterrain jusqu'au coffret par le lotisseur.
Le raccordement en souterrain à la construction est à la charge de l'acquéreur.

- Alimentation en eau potable

Un branchement en citerneau incongelable agréé par la Société Fermière est réalisé pour chaque parcelle par le lotisseur. La pose du compteur et le raccordement en souterrain à la construction sont à la charge de l'acquéreur.

- Assainissement des eaux usées

Un réseau sera créé dans le lotissement avec un branchement pour chaque lot. Le raccordement des constructions au réseau est obligatoire pour les eaux vannes et usées.
Il est formellement interdit d'y rejeter les eaux pluviales, ainsi que les huiles de vidange, essences et toutes matières nocives.

- Assainissement des eaux pluviales

Chaque acquéreur devra conserver ses eaux pluviales, émanant des toitures et des surfaces imperméabilisées sur son terrain. Elles devront être traitées selon un système approprié par la réalisation d'un ou plusieurs puits d'infiltration dimensionnés pour faire face aux précipitations décennales.

Par défaut lorsque le lot est d'une surface inférieure à 600 m², il sera mis en œuvre un volume de rétention de 2 m³ par tranche de 100 m² de surface active.

Hormis les eaux pluviales récoltées sur les places de stationnement privatives non closes, tout rejet sur le domaine public est interdit.

Chaque lot devra disposer d'une cuve de récupération des eaux de pluies d'un volume minimale de 3 m³.

- Antenne de télévision

Les antennes traditionnelles (râteau) et paraboliques ne seront pas visibles depuis la voie publique. Les antennes paraboliques d'un diamètre supérieur à 60 cm sont interdites.

- Ordures ménagères

Chaque construction devra disposer un espace couvert implanté à l'intérieur de la construction ou en annexe permettant de stocker des bacs à ordures ménagères. Ces bacs ne seront en aucun cas visible depuis la voie publique.

ARTICLE 5- CARACTERISTIQUE DES TERRAINS

Le découpage parcellaire est porté au "plan de composition".

Les lots créés dans le cadre du lotissement ne pourront pas être divisés.

LOT	SURFACE (m²)	LOT	SURFACE (m²)	LOT	SURFACE (m²)
01	504	09	537	17	491
02	502	10	501	18	491
03	502	11	500	19	491
04	498	12	522	20	491
05	801	13	477	21	600
06	803	14	524	22	761
07	602	15	521		
08	530	16	516		

Sur chaque parcelle à l'exception des lots 21 et 22, il est créé un espace privatif avec servitude de non clore pour la réalisation, par le lotisseur, de deux places de stationnement extérieures privatives (dimensions minimales de 5,00 x 5,00 m).

Dans ce cadre, les clôtures seront implantées en limite de l'espace privatif non clos.

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

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

• Les constructions seront implantées, soit à l'alignement de la voie, soit avec un retrait maximal de 10 mètres par rapport à la limite de la voie des voies publiques existantes ou par rapport à la limite d'emprise des voies privées d'un programme d'aménagement.

• A l'exception des abris de jardin, aucune construction ne pourra être édifiée au-delà d'une bande de 50 m comptée à partir de la limite d'emprise de la voie, excepté l'extension d'un bâtiment existant et les bâtiments agricoles.
• la ligne de faîtage de la construction doit être parallèle ou perpendiculaire à la voie.

Cette disposition peut être exemptée si la configuration du terrain ne permet pas une implantation permettant la création des espaces nécessaires aux aires de stationnement ou de la configuration de la voirie.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages enterrés (garages, rampes d'accès, caves...) et aux saillies non closes sur les façades, n'excédant pas 0,80 m de profondeur (auvents, balcons, escaliers, débords de toiture …).

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

Les constructions principales s'implanteront dans les **zones d'implantation** autorisées figurant au "plan de composition" joint.

Un recul minimal de 5 m par rapport aux voies sera respecté.

Les annexes pourront s'implanter hors du pavé d'implantation dans la mesure où leur emprise au sol ne dépasse pas 20 m².

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

• Toute construction nouvelle peut être implantée sur au moins une des limites séparatives. La marge de recul par rapport à la limite opposée sera au moins égale à 3 mètres.

Cette largeur peut être réduite à un minimum de 2,5 mètres pour les parties de mur ne comportant pas de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.
• les bâtiments annexes non contigus à la construction principale doivent être édifiés le long des limites séparatives.

Une exception sera accordée pour les bâtiments annexes non contigus accueillant un dispositif susceptible de générer des nuisances sonores (exemples : système de ventilation, climatisation, de refroidissement, machine à outil ...).
• Pour les piscines la marge de recul par rapport aux limites séparatives sera de 3 mètres minimum, pour les abris de jardin il est admis un recul de 1 à 3 mètres par rapport aux limites séparatives.
• Ces dispositions ne s'appliquent pas aux équipements publics.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

Les constructions principales s'implanteront dans les **zones d'implantation** autorisées figurant au « plan de composition » joint.

Les constructions s'implanteront obligatoirement sur une limite séparative. L'imposition figure au « plan de composition » joint.

Un recul minimal de 3 m sera respecté par rapport à la limite opposé. Ce recul pourra être ramené à 2.5 m en cas de façade ne comportant pas de vues directes.

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

Il n'est autorisé qu'une construction et ses annexes par lot.

La largeur des marges d'isolement entre la construction et ses éventuelles annexes doit être au moins égale à 2,50 m.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL.

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 9 - Emprise au sol des constructions

• L'emprise au sol de l'ensemble des constructions est limitée à 50%.

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

L'emprise au sol maximale des constructions par lot est déterminée dans le tableau suivant :

LOT	EMPRISE AU SOL (m²)	LOT	EMPRISE AU SOL (m²)	LOT	EMPRISE AU SOL (m²)
01	252	09	268	17	245
02	251	10	250	18	245
03	251	11	250	19	245
04	249	12	261	20	245
05	400	13	238	21	245
06	401	14	262	22	380
07	301	15	260		
08	265	16	258		

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 10 - Hauteur maximum des constructions

• La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel (avant travaux) jusqu'au sommet du bâtiment. Les ouvrages indispensables et de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, ne sont pas pris en compte pour la détermination de la hauteur.
• La hauteur des constructions à usage d'habitation ne peut excéder trois niveaux, soit R + 1+ un seul niveau de combles. Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tout point du bâtiment. Le référentiel pris en compte

dans le calcul sera l'altimétrie moyenne du sol naturel.
• La hauteur à l'égout du toit des abris de jardin ne doit pas excéder 2,20 mètres.

Ne sont pas soumis aux règles de hauteur résultant du présent article :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,
- l'aménagement (extension, surélévation, transformation) des constructions existantes légalement édifiées dont la hauteur ne respecte pas les règles de la zone, sous réserve de ne pas dépasser la hauteur initiale après aménagement,
- la reconstruction après sinistre des bâtiments existants légalement édifiés dans la limite de hauteur effective au moment du sinistre.

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

Les niveaux de Rez-de-chaussée des garages sont les suivants :

LOT	NIVEAU	LOT	NIVEAU	LOT	NIVEAU
01	111.10	09	108.60	17	111.25
02	111.10	10	108.70	18	109.15
03	109.70	11	108.70	19	109.15
04	109.70	12	110.45	20	111.25
05	109.40	13	110.45	21	111.85
06	109.40	14	111.20	22	111.85
07	108.75	15	111.35		
08	108.75	16	111.35		

HAUTEUR DU VOLUME PRINCIPAL :

La hauteur à l'égout du toit du volume principal de la construction ne peut être inférieure à 3,80 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux OU niveau de Rez-de-chaussée

La hauteur maximale du volume principal de la construction ne peut excéder 9.50 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

La hauteur du niveau du RDC du volume principale ne peut excéder une différence de 0,30 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

HAUTEUR DES EXTENSIONS :

La hauteur maximale (à l'acrotère) des extensions sera comprise entre 3,30 m et 3.50 m par rapport au niveau du RDC des garages définis ci-dessus.

La hauteur maximale (à l'acrotère) des extensions sera inférieure à la hauteur à l'égout du volume principal.

ANNEXE (garage, abris de jardin, de piscine **non accolée à la construction**) :

Lorsque les annexes sont édifiées, leur hauteur maximale est limitée à 3.50 m par rapport au niveau du terrain naturel avant travaux.

Définitions :

- La hauteur à l'égout du toit est la différence de niveau entre le point le plus élevé de l'égout de toiture et le niveau du terrain naturel avant travaux au droit de ce point. Pour les toitures terrasses, le niveau d'égout est pris à l'acrotère.

- La hauteur maximale est la différence de niveau entre le point le plus élevé de la construction et le niveau du terrain naturel avant travaux au droit de ce point. Ne sont pas pris en compte pour définir cette hauteur :

    - Les balustrades et garde-corps à claire voie,
    - Les souches de cheminée
    - Les antennes
    - Les accès aux toitures terrasses

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 11 - Aspect extérieur des constructions

Les dispositions de l'article UB 11 sont applicables à l'ensemble de la zone et concernent les constructions nouvelles ainsi que les adjonctions ou les modifications de constructions existantes.
Un lexique architectural peut être consulté à l'annexe 4 du présent règlement.
L'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
Les bâtiments seront conçus soit en reprenant des caractères architecturaux propres à la région, soit sur la base d'un projet architectural particulièrement bien étudié sous réserve toutefois qu'une intégration de la construction soit justifiée dans l'environnement naturel ou dans le paysage urbain. Ainsi, une architecture de qualité faisant appel aux recherches contemporaines en la matière peut se soustraire aux dispositions de l'article 11.
En tout état de cause, est exclue toute imitation d'architecture traditionnelle étrangère à la région. Les constructions justifiant d'une grande qualité environnementale intégrant :
- soit des dispositifs ou des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre,
- soit des équipements permettant l'utilisation d'énergies renouvelables (par exemple : capteurs solaires, verrières, vérandas...),
Les projets peuvent déroger aux règles ci-après du présent article sous réserve qu'elles soient particulièrement bien intégrées dans leur environnement et qu'elles ne nuisent pas à l'intérêt des lieux avoisinants.

ASPECT
• Afin de préserver l'intérêt de l'ensemble de la zone, l'autorisation d'utilisation du sol ou de bâtir pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de prescriptions particulières, si l'opération en cause (par sa situation, ses dimensions, son architecture ou son aspect extérieur) est de nature à porter atteinte :

> au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants,
> aux sites,
> aux paysages naturels ou urbains,
> à la conservation des perspectives monumentales.
• Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.
• Les façades postérieures et latérales doivent être traitées avec autant de soin et en harmonie avec la façade principale.
• L'ensemble des bâtiments doit présenter un aspect soigné et s'intégrer au paysage urbain de la zone.

COUVERTURES
1) Forme
• Pour les constructions principales, les toitures doivent être à 2 pentes ou à croupe (la croupe n'excédant pas le tiers du faîtage) ; la pente des toitures doit être comprise entre 35° et 50 degrés sur l'horizontale. Ces dispositions ne s'appliquent pas pour les annexes et garages inférieurs à 3m de large.
• Les relevés de toiture (chien-assis, lucarne rampante, houteau) ne sont pas autorisés. Les lucarnes contemporaines sont autorisées sur les constructions modernes.

Les faibles pentes pour les lucarnes sont autorisées ainsi que le zinc, cuivre ou le verre.
• En pignon, le débord de toiture doit être inférieur ou égal à l'épaisseur d'un chevron.
• Pour les bâtiments agricoles et artisanaux, il n'est pas fixé de pente.
• Les toitures terrasses peuvent être autorisées pour les constructions contemporaines de qualité architecturale disposant des matériaux destinés à réaliser des économies d'énergie ou à moins contribuer au rejet de gaz à effet de serre. Il est recommandé tant que possible de les végétaliser.

• Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

2) Matériaux et couleurs

• Les couvertures de toutes les constructions principales doivent être réalisées :
> soit en tuile plate, petit modèle (65/80 au m2 environ)
> soit en tuile mécanique sans cote verticale apparente, (20 au m2 au minimum) présentant le même aspect que la tuile petit modèle et d'une seule teinte ou panne flamande.
> Soit en ardoise (27x18 cm) de teinte naturelle et de pose droite.
• Cette obligation s'applique aux vérandas dont la toiture n'est pas transparente ou translucide.
• L'utilisation de tuiles à rabat ainsi que des bardeaux est interdite.
• Pour les bâtiments agricoles et artisanaux, le bac acier teinté ardoise ou terre cuite est autorisé.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas :
- aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif,

FACADES
Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.
1) Ordonnancement des ouvertures
• Les ouvertures doivent être à dominante verticale.
• Les ouvertures en toiture doivent être soit axées sur les baies des étages inférieurs, soit axées sur les trumeaux.
• Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments artisanaux.

2) Matériaux et couleurs
• les maçonneries en matériaux bruts non destinés à être recouverts doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge avec ou sans appareillage en pierre de taille ou en pierre de taille. Les joints sont exécutés au mortier de chaux et de sable local arasés au nu du mur et essuyés), soit à pans de bois avec un remplissage en torchis recouvert d'un enduit lisse à la chaux de teinte ocrée, soit en bardage bois peint.
• les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing...) doivent l'être d'enduit lisse (taloché), de teinte rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux, dans une gamme de crème, de sable ou ocré à l'exclusion du blanc pur.

L'essentage en ardoise, ou en bois, est admis sur la partie supérieure de la façade.
• Tous les ouvrages métalliques de protection (garde-corps, barreaudage de défense, …) seront droits, verticaux et en tableau ; ils présenteront une simplicité d'aspect.

3) Façades commerciales
• Les aménagements de façades commerciales ne doivent pas dépasser en hauteur le niveau du rez-de-chaussée.
• Les percements de vitrines ne doivent pas dépasser les limites séparatives des immeubles même lorsqu'il s'agit d'une même activité, et doivent être axés sur les baies des étages supérieurs.
• Aucun élément de la devanture ne doit présenter une saillie.

OUVERTURES
Ces dispositions ne sont pas applicables aux bâtiments agricoles et artisanaux.
1) Proportions
• Les baies et châssis de toit, sont plus hauts que larges ; la même règle s'applique aux portes cochères.
• Les lucarnes doivent être soit en bâtière, soit à la capucine. Leur largeur et leur hauteur doivent être inférieures à celles des baies des étages inférieurs.

2) Matériaux et couleurs
• Les portes doivent être soit en bois, soit en pvc ou soit en aluminium. Elles seront de couleur dénuée d'agressivité. Le bois apparent vernis et lazuré est interdit.
• Les fenêtres doivent être, soit en bois peint, soit en PVC, soit en métal peint, soit en aluminium.
• Les volets doivent présenter un aspect similaire aux volets traditionnels : à barres horizontales, sans écharpe et peints, y compris les pentures dans le même ton que les volets et être en bois, soit à panneaux pleins en bois persiennés en partie haute pour le rez-de-chaussée et persiennés dans leur totalité pour les étages supérieurs.
• Les volets à enroulement sont admis pour les vitrines des constructions à usage de commerce et les baies des habitations à condition que les coffres des volets soient placés à l'intérieur de la construction ou en tableau. Pour des raisons d'esthétisme, les volets battants extérieurs devront être maintenus pour les habitations uniquement.

MODENATURE (DECOR)
• Les subdivisions horizontales se résument à la corniche peu saillante, au bandeau d'étage et au soubassement.
• Les linteaux des ouvertures seront droits.

Extension et annexes :
• Les garages doivent faire partie intégrante du bâtiment principal en rez-de-chaussée ou être placés en annexe.

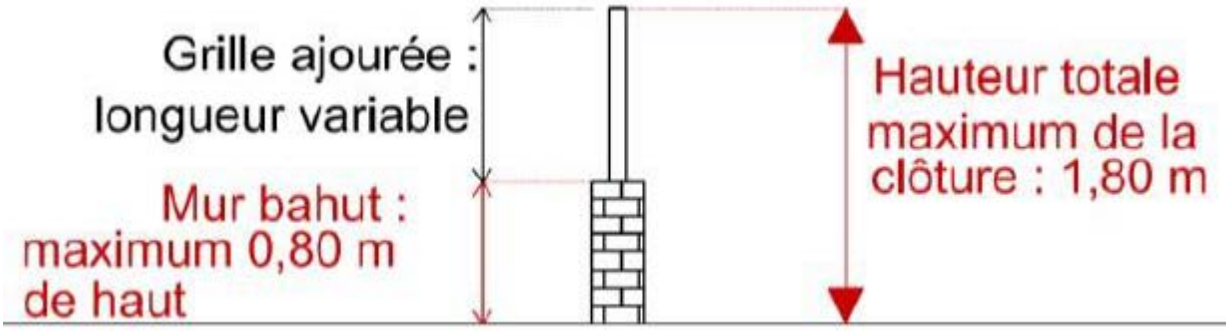
• Les bâtiments annexes doivent être construits en harmonie de matériaux et de teintes avec la construction principale.
• L'adjonction de vérandas ou de pergolas doit être construite de sorte qu'elle ne soit pas visible de l'espace public ou dissimulée par la clôture (voies, places, …). L'architecture de celles-ci sur des maisons de type traditionnelle peut être contemporaine à condition seulement si elles sont dissimulées par des murs de clôtures ou haie végétale d'essences locales.
• A l'exception des vérandas et des pergolas, la pente des toitures des bâtiments annexes accolés à l'habitation doit être la même que celle du bâtiment auquel ils sont attenants.

En raison d'une adaptation ou d'une impossibilité technique justifiée, la toiture peut avoir un seul versant et la pente peut être réduite à 20° ou bien en toiture terrasse si les bâtiments annexes sont édifiés indépendamment et peu visible des voies et espaces public.
Les matériaux de couvertures pour les vérandas et pergolas peuvent être en zinc, cuivre ou verre. Leurs revêtements de façade pourront être bardages en bois traité et pré patiné à condition qu'ils soient invisibles de l'espace public ou bien en façade, si seulement l'extension est composée dans une construction contemporaine.
• Les sas d'entrée sont autorisés dans la limite de 5 m² maximum.

CLOTURES
• Les clôtures sur rue pleines doivent être, soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée avec un couronnement en terre cuite ou en brique.

L'emploi de plaques et panneaux béton est interdit.
Les clôtures sur rue peuvent être composées d'un grillage simple doublé d'une haie vive d'essences locales.
• Les clôtures sur rue peuvent être composées d'un muret soit en briques artisanales de teinte nuancée rouge, ou en pierre de taille, soit lorsqu'il s'agit de matériaux destinés à être recouverts, d'un enduit lisse de teinte sable, ou ocrée compris entre 0.70 et 0.80 surmonté de lisses ou d'un système à claire-voie ou d'une barrière en bois simple, doublé d'une haie vive, soit en bois peint, soit en pvc, soit aluminium, ils seront de couleur dénuée d'agressivité.

Exemple :
• La hauteur totale de la clôture doit être comprise entre 1,50 mètre et 1,80 mètre.



Si la clôture à créer à l'alignement de la voie est en dénivelée, il peut être toléré un dépassement de 0,10cm.
• Les portails devront présenter une simplicité d'aspect (les formes en chapeau de gendarme ou en berceau sont interdites). Ils doivent être, soit en bois peint ou en métal peint, soit en pvc, soit en aluminium constitué d'une grille à barreaudage droit, vertical ou horizontale.
• Sur les autres limites séparatives, les clôtures végétales peuvent être constituées d'un muret d'une hauteur de 0,40 à 0,60 mètres surmontés d'un grillage doublé de plantations d'essences forestières locales. La hauteur des clôtures ne dépassera pas 1,80m.
Les clôtures situées en limites séparatives (latérales et de fond de terrain) devront être perméable à la petite faune. Pour cela, les clôtures pleines, au moins dans leur partie inférieure (murs, murets, palissades) ou les clôtures à mailles fines, devront comporter au minimum une ouverture de 15 cm de hauteur par 15 cm de largeur aménagée au niveau du sol, tous les 10 mètres, sur l'ensemble du linéaire de la clôture.
La hauteur et la composition des clôtures liées aux constructions à destination d'équipements d'intérêt collectif, services publics et des constructions à destination d'activité pourront être différentes en fonction de la nature du site, du respect d'obligations issues d'autres réglementations et des impératifs de sécurité inhérent à leur bon fonctionnement.

DIVERS
• Les citernes de gaz liquéfié ou de mazout ainsi que les installations similaires doivent être enterrées ou dissimulées par une charmille et être non visible depuis l'espace public.
• Les antennes paraboliques ne devront pas être apposées en façade sur rue.
• Pour les constructions nouvelles les panneaux photovoltaïques devront faire partie intégrante de la construction.

Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîte à lettres,...) doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines auxquelles elles seront incorporées, soit au gros œuvre du bâtiment.

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

- **ASPECT GENERAL**

L'ensemble des constructions devra présenter un aspect soigné notamment sur la façade principale mais également sur les façades arrière et latérales.

L'architecture innovante, s'exprimant dans la volumétrie, dans l'ordonnancement des façades, dans l'emploi des matériaux, est admise dans la mesure d'une intégration dans l'environnement global du lotissement.

Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région est interdit.

Les garages en sous-sol sont interdits.

- **VOLUMETRIE GENERALE**

Les constructions seront composées d'un volume principal sur lequel s'appuieront au moins 2 volumes en extension.
Les garages seront obligatoirement implantés en limite séparative dans une extension du volume principale.
Un second volume en extension viendra enrichir le volume principal.

  - **VOLUME PRINIPALE**

Ce volume principal sera implanté perpendiculairement ou parallèlement à la voirie créée.
Il sera de forme simple (carré ou rectangulaire) à 2 pentes.

  - **EXTENSIONS DU VOLUME PRINCIPAL**

Le volume principal sera enrichi par des extensions à toiture-terrasse.

Ces extensions pourront être réalisées :
- Dans le prolongement du pignon
- En appentis sur la façade principale, la façade arrière ou le pignon
- Perpendiculairement à la façade principale ou à la façade arrière, en alignement ou en décalage.

Dans tous les cas, la continuité au volume principal devra être assurée. Leur hauteur maximale devra être inférieure à celle du volume principal.

Ces extensions devront également respecter la **zone d'implantation** figurant au "plan de composition".

  - **ANNEXES**

Les annexes seront de formes simple (carré ou rectangulaire)

- **TOITURES**
  - **Volume principal**

La toiture du volume principal sera à 2 pentes inclinées.
Lorsque le volume principal est R + COMBLE alors les pentes seront comprises entre 35 et 40° par rapport à l'horizontale.
Lorsque le volume principal est R+1+COMBLE alors les pentes seront de 35° par rapport à l'horizontale.

  - **Extension**

Les toitures des extensions seront à toiture terrasse accessible ou non.
La toiture de l'extension « garage » sera non accessible.
Les surfaces cumulées des toitures terrasses devront dépasser 30% de l'emprise au sol de la construction.

  - **Annexes**

Les toitures des annexes seront à toiture terrasse non accessible.

- **Lucarnes**

Dans le cas où les combles du volume principal en R+Comble sont aménagés, les façades principales, visibles depuis la rue devront comporter au moins une lucarne. Cette disposition ne s'applique pas au volume principal en R+1+Comble.

Les lucarnes utilisant un vocabulaire contemporain dans leur volumétrie seront privilégiées.

Les jouées et jambages des lucarnes seront :
- Soit réalisées en maçonnerie enduite
- Soit habillées de zinc pré patiné

- **Souche de cheminée**

Les souches de cheminée seront en maçonnerie enduite de la même couleur que le volume principal et près du faîtage.

- **Dispositif d'eaux pluviales**

Pour les toitures en pentes, les gouttières et descentes de gouttières seront réalisées en métal de couleur sombre.
Pour les toitures, les coiffes d'acrotères, les boites à eaux et descentes de gouttières seront réalisées en métal de couleur sombres

- **COUVERTURES**
  - **Volume principal**

La couverture du volume principal sera réalisée :
- Soit en tuiles plates sans côtes verticales apparentes avec au minimum 27 tuiles/m², de couleur ARDOISE (type ELYSEE de chez TERREAL, STRETO HUGUENOT de chez EDILIANS, par exemple)
- Soit en ardoise naturelle ou synthétique en pose droite
- Soit en zinc pré patiné de couleur sombre

Les rives seront réalisées avec des tuiles scellées comportant un léger débord. Les tuiles de rives et les tuiles d'arêtiers sont interdites.

Les châssis de toiture seront à pose encastrée.

Les verrières en toiture sont autorisées.

Des éléments de panneaux solaires pourront être disposés dans la mesure où ils ne couvrent pas plus d'un tiers de la surface couverte et de leur bonne intégration architecturale et paysagère. Ils seront à pose encastrée.

- **Extension**

La couverture des extensions sera :
- Soit végétalisée au moyen de système extensif, semi intensif ou intensif
- Soit gravillonnée
- Soit recouverte de dalles lorsqu'elle est accessible de manière courante

- **FACADES**

Les façades doivent présenter un ordonnancement à composition verticale et une simplicité d'aspect.
Les frontons sont interdits.

Modénature :

Il sera prévu sur les façades une modénature très simple où des différences de traitement sans ressaut dans l'enduit sont autorisées.

Il pourra être prévu une corniche en pierre ou en béton moulé sur le volume principal des constructions. Les corniches seront alors à simple chanfrein, peu importantes et peu saillantes.

Matériaux :

- Volume principal

Le volume principale recevra un enduit lisse (taloché) de teintes Beige, Blanc cassé ou gris claire rappelant les enduits anciens au mortier bâtard ou à la chaux.

Les références suivantes de chez PAREX LANKO seront privilégiées :
- G00 : NATUREL
- G10 : BLANC LUMIERE
- G30 : GRIS SOURIS

Les enduits à gros grains sont exclus.

- Extensions du volume principale

Les extensions seront exclusivement constituées en un seul de ces matériaux :

- Briques lisses (pleine ou parement) de couleur « brune » pour les lots 1/2, 5/6, 9,12/13,15/16,18/19

- Bardage en bois traité et pré patiné de couleur « gris » pour les lots 3/4, 7/8, 10/11, 14, 17/20, 21/22

Les deux extensions d'un même volume principale seront constituées du même matériau.

- Annexes

Les annexes seront réalisées :
- En bois traité en bois traité et pré patiné de couleur « gris »
- En maçonnerie enduite de la même teinte que le volume principale
- En métal laqué de la même couleur que les menuiseries de la construction principale

- **OUVERTURES/MENUISERIES**

Sur la façade principale, visible depuis la rue :

Les ouvertures seront plus hautes que larges et se rapprocheront des proportions suivantes :
- Pour les fenêtres au minimum de 1 pour la largeur à 1,8 environ pour la hauteur
- Pour les portes-fenêtres au minimum de 1 pour la largeur à 1,8 environ pour la hauteur

Sur la façade arrière :

Les grandes baies et les panneaux menuisés comportant de grands vitrages sont admis.
Les vérandas sont admises sous réserve de leur bonne intégration.

Sur l'ensemble de la construction :

Les petites fenêtres dont la largeur est inférieure à 0,60 m pourront être carrées.

Les menuiseries pourront être réalisées :
- Soit en bois peint
- Soit en métal laqué
- Soit en PVC

Les menuiseries seront dans une teinte sombre. Les références suivantes seront privilégiées :
- RAL 7013 : GRIS BRUN
- RAL 7016 : GRIS ANTHRACITE
- RAL 7024 : GRIS GRAPHITE

- **VOLETS**

Les volets battants seront à larges lames horizontales.

Les coffres de volets roulants seront encastrés et invisibles. Leur tablier sera de la même couleur que les menuiseries

Les portes de garages seront de la même couleur que les portes d'entrée du volume principal.

- **CLOTURES**

Les linéaires de clôtures à aménager par les acquéreurs sont indiqués au « plan de composition ».

Clôtures en limite des voies créées (internes au lotissement) :

Les clôtures en limite de la voie créée et en périphérie du site seront à la charge du lotisseur.

Elles seront constituées d'une haie vive composée d'essences locales variées, doublée d'un grillage rigide à maille rectangulaire de couleur GRIS ANTHRACITE d'une hauteur de 1,50 m.

Il est interdit d'apposer le long des clôtures des matériaux de recouvrement de type "canisse" ou autres.

Clôtures en limite séparative :

Les clôtures en limite séparative seront à la charge des acquéreurs.

Elles seront exclusivement constituées d'une haie vive composée d'essences locales variées, doublée d'un grillage rigide à maille rectangulaire de couleur GRIS ANTHRACITE d'une hauteur de 1,50 m.

Il est interdit d'apposer le long des clôtures des matériaux de recouvrement de type "canisse" ou autres. Cependant, Les pare-vues et les murs enduits sur les 2 faces sont autorisés sur les limites séparatives où l'implantation est imposée. Ils auront une hauteur maximum de 1.80 et pourront être déployés sur une longueur maximale de 5 m à compter de la construction.

Portails et portillons sur clôture :

- Les portails et portillons auront un aspect à larges lames horizontales et un couleur sombre (RAL 7013 : GRIS BRUN, RAL 7016 : GRIS ANTHRACITE, RAL 7024 : GRIS GRAPHITE). Ils seront de préférence de la même couleur que les menuiseries.

Les portails et portillons seront de formes simples avec l'arase horizontale. Les formes en chapeau de gendarme et en berceau sont interdites.

Ils seront de même hauteur que la clôture sur rue (1,50 m).

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 12 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement

Généralité :
Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :
Cette prescription s'applique par logement et en fonction de sa superficie (surface de plancher).
Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques.
Les dimensions minimales des places de stationnement à l'air libre sont les suivantes :

Longitudinal 5.00 x 2.40 m
En épi 5.00 x 2.40 m
Perpendiculaire 5.00 x 2.40 m

Les dimensions minimales des places de stationnement couvertes de maisons individuelles sont les suivantes 6.00 x 3.00 m de plus les appentis non clos et les carports ne sont pas considérés comme de places couvertes et close (garage par exemple.).
Accessibilité des personnes handicapées aux places de stationnement :

Il est rappelé que les places de stationnement doivent respecter les prescriptions stipulées aux décrets n°99-756, n°99-757 et à l'arrêté du 31 août 1999, notamment en ce qui concerne la largeur totale des emplacements réservés aux véhicules transportant des personnes handicapées qui ne peut être inférieure à 3.30 mètres.
Les rampes d'accès aux aires de stationnement ne doivent pas entraîner de modification dans le niveau du trottoir. Leur pente dans les cinq premiers mètres suivant l'alignement ne doit pas excéder 5 %.
Cette limite pourra être portée à 10 % en cas de terrain dénivelé.

PRESCRIPTIONS PARTICULIERES
Il est exigé d'aménager au moins sur la propriété :
• pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de moins de 150 m² : 2 places de stationnement par logement dont 1 place couverte et close (garage par exemple.)

La surface minimale de locaux ou surfaces dédiés au stationnement des vélos se calcule par application des ratios suivants :
- Pour les logements (d'au moins 2 logements par création ou par extension) : 0,75m²/logement de 2 pièces et moins et 1,5m²/logement des autres cas,
- Pour les bureaux : 1,5m² pour 80m² de surface de plancher,
- Pour l'artisanat et commerces de détail : au-delà de 300m² de sp : 1 place par tranche de 150m²,

• pour toute construction nouvelle à usage d'habitation ou transformation d'une construction existante en habitation de plus de 150 m² : 3 places de stationnement par logement dont 1 place couverte,
• pour toute création ou construction à usage de bureaux, de services ou d'activités artisanales : 1 place de stationnement par tranche de 50 m² de plancher hors œuvre de construction,
• pour toute construction à usage d'hôtel et de restaurant : 1 place de stationnement pour 1 chambre d'hôtel, et 1 place pour 10 m² de salle de restaurant.

La règle applicable aux constructions et établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

Il est exigé une place de stationnement par tranche de 50 m² de surface de plancher affecté à l'habitation avec un minimum de 3 places par logement.

Une place sera obligatoirement close et couverte.

A cet effet, chaque lot devra comporter un garage permettant de garer au moins une voiture (emprise minimale de 5,00 x 2,50 m), plus un espace, éventuellement inclus dans le garage, affecté au stockage des poubelles.

Les garages seront obligatoirement dans les extensions du volume principal.

Chaque parcelle sera dotée d'un espace privatif avec servitude de non clore pour la réalisation de 2 places de stationnement aménagées par le lotisseur avant la vente des lots.

Leur emplacement est imposé au "plan de composition".

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Le règlement du PLU validé en date du 24 juin 2021 mentionne :

Article UB 13 - Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations

OBLIGATION DE PLANTER *(voir détails dans l'annexe)*
• Les espaces restés libres après implantation des constructions doivent faire l'objet d'une composition paysagère (minérale ou végétale).
• L'utilisation d'essences forestières locales est vivement recommandée au moins pour moitié ; l'emploi des conifères fastigiés devra être limité. On privilégiera pour les tiges, des essences dont la taille adulte est adaptée à la volumétrie des constructions et pour les arbustes, les essences à forte production florale.
• L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie dans le cadre d'une composition paysagère de la parcelle et en toute sécurité pour la construction.

Au règlement du PLU s'ajoute les règles suivantes :

Les parties de terrain restant libres de toutes constructions seront traitées en respectant les dispositions suivantes :
- 50% de surfaces perméables et engazonnées/plantées,
- 1 arbre à haute tige par tranche de 150 m².

Les constructions devront être accompagnées de plantations d'arbres à haute tige et d'arbres fruitiers. Ces arbres seront d'essences locales et seront impérativement choisis dans la liste des végétaux autorisés, fournie en annexe.

Les arbres et arbustes seront en majorité plantés entre la rue et la construction principale.

Par ailleurs, les haies champêtres composées d'essences locales variées sont obligatoires en limite séparative.

En limite avec la zone A, il sera réalisé une haie champêtre « Brise-vent » d'une largeur de 2 m minimum.

Les structures végétales ainsi réalisées doivent permettre d'intégrer les constructions dans le paysage ou de créer un cadre de vie urbain en harmonie avec leur environnement.

Le dossier de permis de construire fera apparaître les plantations prévues. Les essences seront indiquées.

POSSIBILITES DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 14 - SURFACE DE PLANCHER

La surface de plancher maximale par lots est déterminée dans le tableau suivant :

LOT	SDP max (m²)	LOT	SDP max (m²)	LOT	SDP max (m²)
01	300	09	300	17	300
02	300	10	300	18	300
03	300	11	300	19	300
04	300	12	300	20	300
05	300	13	300	21	300
06	300	14	300	22	300
07	300	15	300		
08	300	16	300		

AUTRES REGLEMENTATIONS

Conformément aux dispositions de l'article 1 de l'ordonnance 58-1478 du 31 décembre 1858, les infractions au présent règlement sont constatées et réprimées selon les prescriptions de l'article 101 du code de l'urbanisme et de l'ordonnance précitée.

Avant tout engagement de vente ou de location, le lotisseur devra remettre aux candidats ou acquéreurs de lots, un exemplaire : du plan de division réalisé par un géomètre expert, du présent règlement.

Le présent règlement fait référence au "plan de composition" joint au dossier.

Dans le cadre de la demande de permis de construire, il est rappelé que doivent être portés sur les plans les indications suivantes : matériaux et colorations (couverture, menuiseries), aspect et couleurs des enduits, aspect et couleur des clôtures, portails, portillons (dossier inclus dans la demande de permis de construire), indication des plantations

projetées, niveaux altimétriques des constructions.

ACCORD DE L'ARCHITECTE COORDINATEUR

Les dossiers de permis de construire concernant des bâtiments à usage d'habitation ou affectés à des professions libérales, doivent obtenir l'accord écrit de l'architecte coordonnateur avant tout dépôt du dossier en mairie.

La procédure est la suivante :

- L'acquéreur, après avoir pris connaissance de toutes les données architecturales et urbaines, doit présenter l'ensemble des pièces de son dossier à l'architecte.
- L'acquéreur aura à charge de fournir les compléments d'information et de présenter les modifications éventuelles à son dossier.

Seul un dossier validé par l'architecte peut être transmis aux services instructeurs de la commune de Neuilly-en-Thelle.

Après l'examen du dossier et sa mise en concordance, ce dernier doit être fourni à l'architecte coordinateur en totalité.

ANNEXE : PLANTATIONS

- HAIES
  - CORNOUILLER SANGUIN
  - CHARME
  - CHARMILLE
  - NOISETIER
  - FORSYTHIA
  - CHEVREFEUILLE
  - FUSAIN
  - TROËNE COMMUN
  - LAURIER-TIN
  - VIORNES
  - GENET
  - AUBEPINES
  - LILAS
  - SERINGAT
  - GROSEILLER

- ARBRES A HAUTE TIGE
  - CHARME COMMUN
  - NOYER COMMUN
  - ERABLE SYCOMORE
  - TILLEUL A PETITES FEUILLES
  - SORBIER DES OISELEURS
  - AULNE
  - ALISIER BLANC
  - COPALME D'AMERIQUE
  - MURIER BLANC
  - MURIER NOIR
  - CORMIER
  - CHENE PEDONCULE

- ARBRES FRUITIERS
  - POIRIER COMMUN
  - POIRIER SAUVAGE
  - POMMIER SAUVAGE
  - NEFLIER COMMUN
  - CERISIER
  - PRUNIER

- ESPECES ENVAHISSANTES INTERDITES
  - Ailante, faux-vernis du Japon (Ailanthus altissima)
  - Ambroisie à feuilles d'Armoise (Ambrosia artemisiifolia)
  - Arbre aux papillons (Buddleja davidii)
  - Armoise des frères Verlot (Artemisia verlotiorum)
  - Aster lancéolé (Aster lanceolatus)
  - Balsamine à petite fleur (Impatiens parviflora)
  - Balsamine géante (Impatiens glandulifera)
  - Berce du Caucase (Heracleum mantegazzianum)
  - Cerisier tardif (Prunus serotina)
  - Fraisier d'Inde (Duchesnea indica)
  - Jussies (Ludwigia peploides & L. grandiflora)
  - Laurier-cerise (Prunus laurocerasus)
  - Raisin d'Amérique (Phytolacca americana)
  - Renouée du Japon (Fallopia japonica)
  - Robinier faux-acacia (Robinia pseudoacacia)
  - Séneçon du Cap (Senecio inaequidens)
  - Solidage glabre (Solidago gigantea)
  - Sumac de Virginie (Rhus typhina)
  - Vergerette du Canada ou érigéron (Coniza canadensis)
  - Vigne-vierge (Parthenocissus inserta)