

Recherche par N° de PA Recherche par nom Recherche par N° local

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07214112R0008

Ref locale du dossier ADS

6305

Nom du lotissement

LA GROUAS

Code INSEE commune

72141

Commune

GESNES LE GANDELIN

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTHABI

NOM BENIFICAIRE

GESNES LE GANDELIN

PRENOM BENEFICIAIRE

CATEGORIE BENEFICIAIRE

COM

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

15/01/2013

N° DE LA DERNIERE MODIF

2

DAACT PARTIELLES

12/01/2015

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE
PA07214112R0008	\\10.72.8.35\DONNEES\17 lotissements\72141 gesnes le ga	\\10.72.8.35\DONNEES\17 lotisseme	\\10.72.8.35\DONNEES\17 lotissements\72141 gesne

PA07214112R0008_ARR.pdf

PA07214112R0008_REGL.pdf

PA07214112R0008_GRAPH.pdf

PA07214112R0008_SURF.pdf

COMMENTAIRE

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

DATE NUMERISATION

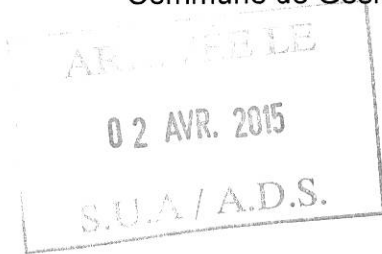
31/05/2013

DATE DE MISE A JOUR

13/04/2015



Commune de Gesnes-le-Gandelin



date de dépôt : 03 février 2015

demandeur : **COMMUNE DE GESNES LE GANDELIN**, représenté par Monsieur LAJOINIE Michel

pour : la création d'un lotissement, la demande de différer les travaux de finition

adresse terrain : lieu-dit La Grouas, à Gesnes-le-Gandelin (72130)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager modificatif n°2
au nom de la commune de Gesnes-le-Gandelin

Le maire de Gesnes-le-Gandelin

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 03 février 2015 par la COMMUNE DE GESNES LE GANDELIN, représentée par monsieur LAJOINIE Michel , 41 Grande rue, Gesnes-le-Gandelin (72130) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la demande de différer les travaux de finition ;
- sur un terrain situé lieu-dit La Grouas, à Gesnes-le-Gandelin (72130) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu le permis d'aménager initial n° 07214112R0008 accordé le 15/01/2013, modifié, autorisant le lotissement "La Grouas" ;

Vu le cadre 6 du formulaire modifié le 09 février 2015 ;

Vu l'engagement du lotisseur du 09 février 2015 à terminer les travaux de finition du lotissement au plus tard le 15 juin 2018 ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF n°2 est ACCORDE sous réserve de respecter les prescriptions mentionnées ci-dessous.

Article 2

En application de l'article R 442-13 du code de l'urbanisme, les travaux de finition du lotissement devront être achevés au plus tard le 15 juin 2018 .

Article 3

Le lotisseur est autorisé à procéder à la vente des lots avant exécution des travaux de finition du lotissement. Les permis de construire peuvent être accordés en application de l'article R 442-18 du code de l'urbanisme.

Article 4

Les dispositions du précédent arrêté, non contraires à celle du présent acte, demeurent en vigueur.

Le 29/03/2015
Le Maire,
Michel LAJOINIE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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

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

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

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

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

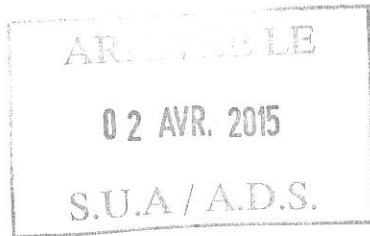
L'autorisation est délivrée sous réserve du droit des tiers : elle a pour objet de vérifier la conformité du projet aux règles et servitudes d'urbanisme. Elle n'a pas pour objet de vérifier que le projet respecte les autres réglementations et les règles de droit privé. Toute personne s'estimant lésée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

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

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

REPUBLIQUE FRANCAISE

Commune de Gesnes-le-Gandelin



dossier n° PA 072 141 12 R0008-M01

date de dépôt : 12 janvier 2015

demandeur : **COMMUNE DE GESNES LE
GANDELIN**, représenté par Monsieur
LAJOINIE Michel

pour : la création d'un lotissement, la
possibilité d'autoriser les constructions
d'activités

adresse terrain : lieu-dit La Grouas, à Gesnes-
le-Gandelin (72130)

ARRÊTÉ

**accordant un permis d'aménager modificatif n°1
au nom de la commune de Gesnes-le-Gandelin**

Le maire de Gesnes-le-Gandelin

Vu la demande de permis d'aménager modificatif présentée le 12 janvier 2015 par la COMMUNE DE GESNES LE GANDELIN, représentée par monsieur LAJOINIE Michel , 41 Grande rue, Gesnes-le-Gandelin (72130) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la possibilité d'autoriser les constructions d'activités ;
- sur un terrain situé lieu-dit La Grouas, à Gesnes-le-Gandelin (72130) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu le permis d'aménager initial n° 07214112R0008 accordé le 15/01/2013 autorisant le lotissement "La Grouas" ;

Vu l'avis favorable de l'Architecte des Bâtiments de France en date du 02/02/2015 ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire de la voirie départementale en date du 10/03/2015 ;

Considérant que le lotisseur est propriétaire de l'ensemble des lots et qu'ainsi l'article L442-10 du code de l'urbanisme est respecté ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis MODIFICATIF n°1 est ACCORDE.

Article 2

Les dispositions du précédent arrêté, non contraires à celle du présent acte, demeurent en vigueur.

Le 24/03/2015

Le maire,
Le Maire,
Michel LAJOINIE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, et en application du décret n°2014-1661 du 29 décembre 2014, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 36 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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

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

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

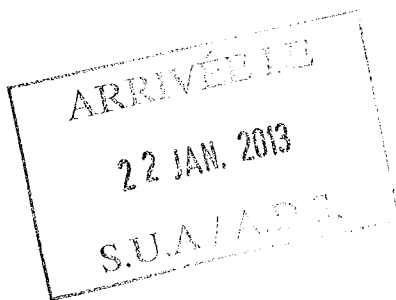
- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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

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

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

Commune de Gesnes-le-Gandelin



date de dépôt : 19 octobre 2012

demandeur : **COMMUNE DE GESNES LE GANDELIN**, représenté par Monsieur **LAJOINIE Michel**

pour : la création d'un lotissement de 4 lots pour habitation,

adresse terrain : lieu-dit La Grouas, à Gesnes-le-Gandelin (72130)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Gesnes-le-Gandelin

Le maire de Gesnes-le-Gandelin,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 19 octobre 2012 par la commune de GESNES LE GANDELIN, représenté par monsieur LAJOINIE Michel, 41 Grande rue, Gesnes-le-Gandelin (72130);

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 4 lots pour habitation, ;
- sur un terrain situé lieu-dit La Grouas, à Gesnes-le-Gandelin (72130) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les pièces fournies en date du 23 novembre 2012;

Vu le plan local d'urbanisme,

Vu le code du Patrimoine,

Vu l'avis favorable conforme assorti des prescriptions de l'Architecte des bâtiments de France en date du 28/11/2012 ;

Vu l'avis du gestionnaire de la voirie départementale du 27/11/2012,

Vu l'avis d'électricité réseau distribution de France (ERDF) du 08/11/2002, indiquant que « la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 48 kVA triphasé »;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau d'eau potable du 20/10/2012;

Vu l'avis du gestionnaire du réseau assainissement du 20/10/2012;

Vu l'engagement de la commune du 23/11/2012 à réaliser des travaux d'extension du réseau public d'assainissement d'une longueur de 80m sous la RD n°56 et à poser un poteau incendie sur l'accotement ouest de la RD n°56. Les dits travaux seront terminés au plus tard le 30/09/2013;

Considérant que le plan de composition et le règlement du lotissement ont été modifiés le 21/12/2012 de manière à tenir compte des prescriptions émises par l'architecte des bâtiments de France dans son avis du 28/11/2012,

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

Le nombre maximum de lots dont la réalisation est autorisée est de **4 lots**;

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **2140 m²**.

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

Le lotisseur devra fournir aux attributaires des lots une attestation mentionnant l'indication de la surface de plancher maximale constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire,

Le 15/01/2013

Le Maire,
Michel LAJOINIE



La présente décision est transmise au représentant de l'Etat dans les conditions prévues à l'article L.2131-2 du code général des collectivités territoriales.

Le (ou les) demandeur peut contester la légalité de la décision dans les deux mois qui suivent la date de sa notification. A cet effet il peut saisir le tribunal administratif territorialement compétent d'un recours contentieux. Il peut également saisir d'un recours gracieux l'auteur de la décision ou d'un recours hiérarchique le Ministre chargé de l'urbanisme ou le Préfet pour les arrêtés délivrés au nom de l'Etat. Cette démarche prolonge le délai de recours contentieux qui doit alors être introduit dans les deux mois suivant la réponse (l'absence de réponse au terme de deux mois vaut rejet implicite).

Durée de validité du permis :

Conformément à l'article R.424-17 du code de l'urbanisme, l'autorisation est périmée si les travaux ne sont pas entrepris dans le délai de 24 mois à compter de sa notification au(x) bénéficiaire(s). Il en est de même si, passé ce délai, les travaux sont interrompus pendant un délai supérieur à une année. En cas de recours le délai de validité du permis est suspendu jusqu'au prononcé d'une décision juridictionnelle irrévocable.

Conformément aux articles R.424-21 et R.424-22, l'autorisation peut être prorogée pour une année si les prescriptions d'urbanisme de tous ordres et le régime des taxes et participations n'ont pas évolué. Dans ce cas la demande de prorogation est établie en deux exemplaires et adressée par pli recommandé ou déposée à la mairie deux mois au moins avant l'expiration du délai de validité.

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

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

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

- dans le délai de deux mois à compter de son affichage sur le terrain, sa légalité peut être contestée par un tiers. Dans ce cas, l'auteur du recours est tenu d'en informer le (ou les) bénéficiaires du permis au plus tard quinze jours après le dépôt du recours.
- dans le délai de trois mois après la date du permis, l'autorité compétente peut le retirer, si elle l'estime illégal. Elle est tenue d'en informer préalablement le (ou les) bénéficiaire du permis et de lui permettre de répondre à ses observations.

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

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

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

GESNES LE GANDELIN

Lotissement communal «La Grouas»

ARRIVÉE LE

21 JAN. 2015

PA10 - REGLEMENT DE L'OPERATION modificatif

ARRIVÉE LE

16 MARS 2015

S.U.A./A.D.S.

La Commune de GESNES LE GANDELIN dispose d'un Plan Local d'Urbanisme applicable à l'ensemble de son territoire. Il sera donc fait application du règlement de la zone UP pour les dispositions d'urbanisme sur cette opération et à l'intérieur de celle-ci à l'exception de l'article UP6.

Article 1er – Objet du règlement

Le présent règlement a pour objet de fixer les règles d'utilisation et d'occupation du sol dans le lotissement ci-après identifié, tel que son périmètre en sera défini par l'arrêté d'autorisation et les documents graphiques approuvés du dossier de permis d'aménager.

1-01 : Il est opposable et s'impose à quiconque détient ou occupe à quelque titre que ce soit tout ou partie de l'opération.

1-02 : Il doit être visé dans tout acte translatif ou locatif de terrains bâtis ou non bâtis et un exemplaire doit être annexé à tout contrat de vente ou de location.

1-03 : Les acquéreurs ou occupants de tout ou partie du lotissement seront tenus de respecter intégralement les clauses et conditions du présent règlement.

Article 2 – Règlement du lotissement

2-01 : Constructions autorisées

Le constructeur, dans la mise en œuvre de travaux, doit prendre les dispositions constructives et techniques, adaptées aux remontées d'eau souterraine susceptibles d'engendrer un risque d'inondation, d'insalubrité et de dégradation du bâtiment.

2-02 : Accès aux lots

Les accès aux lots se feront impérativement sur la voie en impasse.

Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics.

Les constructions seront obligatoirement raccordées aux frais des acquéreurs aux réseaux d'eau potable, d'électricité et d'eaux usées construits par le lotisseur.

3.1. – Eau potable

Le branchement au réseau est obligatoire. Chacun des lots comportera un branchement d'eau potable mis en attente sur la parcelle. Le raccordement au branchement d'eau potable mis en attente est à la charge de l'acquéreur.

3.2. – Assainissement Eaux Usées

Le branchement au réseau collectif est obligatoire. Les propriétaires seront tenus de diriger leurs eaux vannes et eaux ménagères vers le collecteur d'eaux usées mis à leur disposition au droit de leur terrain. L'emploi de fosses septiques est formellement interdit.

Les branchements seront à la charge de chaque acquéreur. Chaque acquéreur devra vérifier que le niveau qu'il a retenu pour sa sortie E.U. est compatible avec un écoulement gravitaire vers le branchement mis en place sur sa parcelle. A ce propos, une cote de dalle minimale de construction est préconisée pour le lot 4.

3.3.- Assainissement Eaux Pluviales

Les eaux de toitures et de parcelles seront recueillies et envoyées dans un dispositif de rétention enterré à créer sur chaque parcelle à la charge de chaque acquéreur. Le volume sera à définir conformément au projet de construction mais ne pourra en aucun cas être inférieur à 4m³.

Le rejet d'eaux pluviales dans le réseau de collecte des eaux usées est interdit.

3.4. - Electricité

Sur les lots, les acquéreurs disposeront d'un coffret ERDF raccordé au réseau et placé en limite de leur propriété pour une puissance de 12KVA.

Le raccordement, en souterrain, entre ce coffret et le disjoncteur placé dans la construction sera à la charge de l'acquéreur.

3.5. - Téléphone

Les acquéreurs désirant se raccorder au réseau téléphonique devront utiliser le branchement prévu sur chaque parcelle, le branchement étant exécuté en souterrain à leurs frais par les services de France Télécom ou de tout autre opérateur.

Article 4 – Surface et forme des unités foncières

Sans objet

Article 5 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Les constructions principales nouvelles devront être implantées dans les zones prévues à cet effet au plan PA4 du lotissement.

Article 6 – Aspect extérieur des constructions :

Les clôtures :

Les clôtures en façade des lots sur le domaine public seront posées sur un soubassement béton posé au minimum à la cote de voirie finie et seront composées d'un grillage plastifié vert sur poteaux métalliques de couleur verte d'une hauteur hors sol de 1.40m.

Les Haies :

Les clôtures de façades sur le domaine public seront doublées de haie arbustive composée d'au moins quatre essences suggérées.

Arbustes essences préconisées : Laurier tin, charmille, forthisia, wegelia, cornus, spirée douglasi, spirée vanhouttei, tamarix, laurier ottoluyken, photinia, spirée anthonywaterer, potentilla, escallonia, oranger du Mexique, prunus, deutzia, abelia, aubépine, hibiscus.

Pour les lots 1 à 3 : des plantations de type bocage seront plantées en limite Nord des lots.

Pour le lot 4 : des plantations de type bocage seront plantées en limite Nord et Ouest du lot.

Essences préconisées : alisier, aulne, charme, châtaignier, noisetier, chêne, cormier, érable, frêne, hêtre, merisier, noyer, robinier, sorbier, tilleul, ainsi que tous les arbres fruitiers.

Les acquéreurs doivent planter au moins un arbre de haut jet sur leur lot. Ces plantations et leur entretien sont à la charge des acquéreurs.

Le lotisseur, le 12 Janvier 2005



Commune de Gesnes le Gandelin

Procédure	Document	Prescription	Approbation	Entrée en vigueur	Numérisation
Mise à jour	PLU			03/03/2011	Actualisée le 07/10/2011
élaboration	PLU	26/10/2005	25/02/2008	28/04/2008	

ZONE UP

La zone UP est la zone urbaine périphérique.

Elle comprend un secteur « a » qui n'est pas encore desservi par le réseau collectif d'assainissement.

SECTION 1

NATURE DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 1 – SONT INTERDITS –

Les installations classées pour la protection de l'environnement (comprenant notamment les carrières) sauf celles visées à l'article 2.

Les parcs résidentiels de loisirs, les parcs d'attractions ouverts au public.

L'aménagement de terrains de camping et de caravanning et le stationnement des caravanes et des mobil homes.

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

Les dépôts de vieilles ferrailles, de matériaux de démolition, de pneus usés, de véhicules désaffectés et leur extension.

ARTICLE UP 2 – SONT AUTORISES SOUS CONDITIONS –

Dans toute la partie de la zone UP qui est située dans le périmètre de protection des monuments historiques de l'église Saint Pierre, quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

Quiconque désire démolir en tout ou en partie un bâtiment à quelque usage qu'il soit affecté appartenant au micro patrimoine local, repéré par une étoile rouge sur les plans de zonage, doit, au préalable, obtenir un permis de démolir.

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

- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants et à condition que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire, dans toute la mesure du possible, les nuisances éventuelles.

- L'extension et la transformation des activités existantes classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et éviter ou réduire dans la mesure du possible les nuisances éventuelles.

Les clôtures situées en bordure de voie ou sur la façade avant (coté rue) des terrains sont soumis à déclaration préalable dans toute la zone UP.

SECTION 2

CONDITIONS DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UP 3 – ACCES ET VOIRIE –

1 – ACCES

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

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

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

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

Les constructions prenant accès directement hors agglomération sur les portions de voies indiquées aux plans de zonage (RD 21) sont strictement interdites, sauf en cas d'extension d'une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie ou en cas de construction d'une annexe dissociée à une construction existante prenant déjà accès directement sur la voie et à condition de ne pas créer un nouvel accès et de ne pas changer la destination initiale de l'accès existant.

2 – VOIRIE

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

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

ARTICLE UP 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX –

1 – ALIMENTATION EN EAU POTABLE

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

2 – ASSAINISSEMENT

a) Eaux usées domestiques

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle. Les branchements particuliers devront être de type séparatif quelle que soit la nature du collecteur existant (unitaire ou séparatif).

Dans le secteur Upa, en cas d'absence de réseau, les constructions ou installations nouvelles doivent être assainies par un dispositif d'assainissement autonome agréé. Dans ce cas, l'épuration et l'évacuation des eaux seront assurées selon la filière déterminée par l'étude préalable en fonction de la nature du terrain. Les installations d'assainissement autonome devront cependant être conçues pour que les constructions puissent, le cas échéant, être branchées sur le réseau public d'eaux usées.

Le rejet des eaux épurées doit être fait en conformité avec la réglementation en vigueur. L'évacuation directe des eaux usées dans les fossés est interdite.

b) Eaux pluviales

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

La gestion des eaux pluviales devra au maximum être réalisée au niveau de la parcelle avec des dispositifs de stockage et d'infiltration.

3 – ELECTRICITE – TELEPHONE – VIDEOCOMMUNICATION

Pour toutes les opérations d'aménagement nouvelles :

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

ARTICLE UP 5 – SURFACE ET FORME DES UNITES FONCIERES –

Dans le secteur Upa, si la construction ne peut se raccorder au réseau d'assainissement, pour être constructible, toute unité foncière doit avoir une superficie qui permette le respect de la réglementation en matière d'assainissement autonome avec un minimum de 1.500 m² par construction.

Sans objet pour l'extension des constructions existantes et pour la construction d'annexés dissociées à ces constructions existantes.

Sans objet si la construction peut se raccorder au réseau d'assainissement

Dans le reste de la zone UP, sans objet.

ARTICLE UP 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES –

Pour les voies ouvertes à la circulation automobile, toute construction nouvelle peut être implantée à l'alignement ;

En cas de recul par rapport à l'alignement, celui-ci doit être au moins égal à 5 m pour le garage et à 3 m pour le reste de la construction sauf si la disposition du bâti ancien contigu ou voisin ou d'autres motifs d'intérêt général conduisent à adopter un recul moindre.

Pour les chemins piétonniers, toute construction nouvelle peut être implantée soit à la limite d'emprise, soit en retrait d'au moins 3 m.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

Des implantations entre 0 et 5 m de l'alignement pourront être autorisées soit lorsqu'un plan d'ensemble fixe l'implantation des constructions (marge de recul, angle d'attache, façade ...) soit pour les parcelles situées à l'angle de 2 voies.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES –

Pour les constructions dont la superficie est supérieure à 40 m² ou dont la hauteur la plus proche de la limite séparative excède 3 m.

* Sur une profondeur de 20 m, comptée à partir de l'alignement, toute construction peut être contiguë à une ou deux limites séparatives.

Lorsque la construction ne jouxte pas la limite séparative, elle doit être implantée par rapport à celle-ci à une distance au moins égale à 3 m.

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

Pour les constructions dont la superficie est inférieure ou égale à 40 m² et dont la hauteur la plus proche de la limite séparative n'excède pas 3 m, l'implantation n'est pas réglementée.

L'implantation des équipements d'infrastructures (transformateurs, poste de relèvement) n'est pas réglementée à condition que l'ouvrage ne constitue pas une gêne pour la sécurité publique et présente une bonne intégration dans son environnement.

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

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou par la configuration du terrain pourront être autorisées, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE –

Lorsque les 2 constructions sont à usage d'habitation et (ou) d'activités, les constructions non contiguës sur une même propriété doivent être implantées à une distance les unes des autres au moins égale à 4 mètres

Non réglementé lorsque l'une des constructions est une annexe (garage, abri...) pour l'implantation de celle ci par rapport à la construction à usage d'habitation et (ou) d'activités.

Pour l'extension des constructions existantes, des implantations différentes justifiées par leur nature, leur implantation ou la configuration du terrain pourront être autorisées sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 9 - POURCENTAGE D'EMPRISE AU SOL –

L'emprise au sol autorisée des constructions est obtenue par les formules ci-après (E est l'emprise maximale autorisée et T la surface de l'unité foncière) :

- si T est inférieure ou égale à 200 m², $E = T$
- si T est supérieure à 200 m² et inférieure ou égale à 600 m², $E = 100 \text{ m}^2 + T/2$
- si T est supérieure à 600 m², $E = 200 \text{ m}^2 + T/3$

Dans le cas d'un sinistre, la reconstruction est autorisée avec une emprise égale à l'emprise initiale lorsque celle-ci dépasse l'emprise autorisée.

ARTICLE UP 10 - HAUTEUR MAXIMALE –

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 3,50 m à l'égout du toit par rapport au terrain naturel. Un comble aménageable est autorisé.

Cette hauteur pourra atteindre un étage sur rez-de-chaussée et 6 m à l'égout du toit :

- pour les opérations groupées
- pour les constructions ayant une surface au sol d'au moins 150 m² mais à condition qu'elles soient implantées en retrait d'au moins 3 m des limites séparatives.

Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas :

- aux bâtiments publics
- aux installations techniques de grande hauteur (antennes, châteaux d'eau, cheminées, etc..) ni aux édifices de culte ou aux monuments,
- en cas d'extension ou de reconstruction d'un bâtiment existant dont la hauteur est supérieure à celle définie ci- dessus, sans toutefois aggraver la situation existante.

ARTICLE UP 11 - ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS –

1) GENERALITES

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

Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement par :

- leur adaptation au sol: le sous-sol éventuel ne devra pas dépasser de plus de 0,80 m du niveau de la voirie et les apports de terre modifiant la topographie initiale du terrain ne sont autorisés que si la pente qui en résulte est inférieure ou égale à 10 % ou sauf s'ils permettent de se mettre au niveau de la voirie ou des terrains voisins.
- leurs dimensions et les proportions de leurs volumes,
- l'aspect des matériaux,
- le rythme des ouvertures,
- l'harmonie des couleurs.

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

L'emploi de tôles galvanisées ou de plaques fibro non teintées dans la masse est interdit.

2) CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, EXTENSION, ET ANNEXES ACCOLEES

La couverture des constructions à usage d'habitation, de leurs extensions et de leurs annexes accolées devront être exécutées en ardoise ou en tuile de préférence de teinte nuancée (aspect minimum 18 au m²) ou en un matériau similaire par son aspect et sa teinte.

Les toits devront être à deux pentes.

Les toits des constructions nouvelles doivent présenter une pente minimum de 40°. Les pentes des constructions anciennes supérieures à 40 ° doivent être conservées. La pente pourra cependant être inférieure à 40 ° dans la partie basse du toit ou dans le cas de construction d'une véranda ou d'une annexe.

L'adjonction d'éléments en d'autres matériaux (verre, matériaux translucides, zinc, panneaux solaires, cellules photovoltaïques...) et le traitement partiel en toiture terrasse peuvent être autorisés s'ils sont en harmonie avec l'environnement.

Le bardage bois pourra être autorisé si son coloris est en harmonie avec l'environnement bâti.

3) ANNEXES A L'HABITATION DISSOCIEES

Les annexes à l'habitation qui sont dissociées devront s'harmoniser avec l'ensemble du corps du bâtiment principal et être traitées dans des matériaux similaires. Elles pourront cependant être en bois, en métal laqué, en verre ou en matériaux translucides à condition de s'harmoniser avec l'environnement (par leur coloris ou par des plantations les dissimulant).

4) AUTRES CONSTRUCTIONS (EQUIPEMENTS PUBLICS, ACTIVITES...)

Les autres constructions devront être exécutées avec des matériaux s'harmonisant avec leur environnement.

5) DIVERS

Les clôtures réalisées en poteaux béton de plus de 1,50 m de hauteur et (ou) plaques béton de plus de 0,50 m de hauteur sont interdites le long des espaces publics.

Les citernes à gaz liquéfié ou à mazout ainsi que toute installation similaire doivent être dissimulées à la vue depuis la voie publique (et de préférence enterrée).

ARTICLE UP 12 - OBLIGATION DE REALISER DU STATIONNEMENT –

Les besoins en stationnement des constructions ou installations doivent être assurés sur l'unité foncière en dehors du domaine public.

Pour des raisons de sécurité routière, il pourra être imposé qu'une (ou deux) des places de stationnement soi(en)t directement accessible(s) du domaine public et reste(nt) donc non close(s)

Il doit être réalisé :

- 1 place de stationnement par logement locatif financé avec un prêt aidé par l'Etat. L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le début des travaux.
 - 2 places de stationnement par logement pour les autres logements.
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface de vente pour les commerces au-delà des 25 premiers mètres carrés.
 - 1 place de stationnement par 25 m² de surface utile de bureaux et de locaux recevant du public y compris pour les bâtiments publics.
 - 1 place de stationnement par chambre pour les hôtels.
 - 3 places de stationnement par 10 m² pour les salles de restaurant jusqu'à 50 m² de salle et 2 places par tranche de 10 m² supplémentaires.
 - 1 place de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du premier degré.
 - 2 places de stationnement par classe pour les établissements d'enseignement du deuxième degré.
 - 1 place de stationnement pour 10 places d'accueil, pour les salles de spectacle et de réunion.
- Des aires de livraison, de manœuvre et de stationnement pour les véhicules utilitaires dont les dimensions seront adaptées à l'activité prévue.

Ces dispositions sont cumulatives.

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

En cas d'impossibilité architecturale, urbanistique ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un autre terrain, situé à moins de 300 m du premier, les places de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places. Il peut également être tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application des dispositions de l'article L 123 - 1-2 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UP 13 - OBLIGATION DE REALISER DES ESPACES VERTS –

Tout arbre de haute tige abattue doit être remplacée.

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

Les aires de stationnement comportant plus de 10 places doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 8 emplacements ou par toute autre végétation éventuellement mieux adaptée au caractère du site.

Pour les groupes d'habitations et les lotissements, il doit être réalisé des espaces communs plantés ayant une superficie d'au moins 30 m² par logement.

SECTION 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UP 14 - FIXATION DU C.O.S. –

Le Coefficient d'Occupation du Sol est fixé à :

- 0,60 pour les constructions à usage d'habitation isolées,
- 0,80 pour les groupes d'habitations et pour les constructions à usage d'habitation jumelées, en bande ou en grappe,
- 1 pour les constructions à usage de commerce, d'activité, de bureau ou de service,

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