

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

Numéro du permis d'aménager ou de lotir

PA07216815P1322

Ref locale du dossier ADS

6421

Nom du lotissement

Zone d'activités

Code INSEE commune

72168

Commune

LOUE

Type : activité LOTACTI-habitation LOTHABI
Mixte LOTMIXTE

LOTACTI

NOM BENIFICAIRE

COMMUNAUTE DE COMMUNES

PRENOM BENEFICIAIRE

VANNIER GILERT

CATEGORIE BENEFICIAIRE

CDC

DATE DU 1er ACTE AUTORISATION

17/07/2015

N° DE LA DERNIERE MODIF

DAACT PARTIELLES

VENTE PAR ANTICIPATION

DAACT GLOBALE

DATE DES CERTIFICATS DE VENTE

NUMERO	ARRETE	REGLEMENT	REGLEMENT GRAPHIQUE	REPARTITION SU
PA07216815P1322	\\SBL72-SIG\dossiers\DONNEES\17	\\SBL72-SIG\dossiers\DONNEES\17	\\SBL72-SIG\dossiers\DONNEES\17_lot	

PA07216815P1322_ARR.pdf

PA07216815P1322_REGL.pdf

PA07216815P1322_GRAPH.pdf

COMMENTAIRES

Le règlement du PLU à la date d'autorisation est numérisé dans
règlement

CHAMP TEXTE UTILISATEUR

CHAMP NUMERIQUE UTILISATEUR

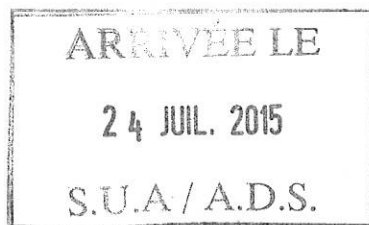
DATE NUMERISATION

11/09/2015

DATE DE MISE A JOUR



Commune de Loué



date de dépôt : 13 mai 2015

demandeur : COMMUNAUTE DE COMMUNES LBN, représentée par Monsieur VANNIER GILBERT

pour : la création d'un lotissement de 9 lots maximum pour activités

adresse terrain : RUE REMY LAMBERT- RD N°31, à Loué (72540)

(E)

ARRÊTÉ
accordant un permis d'aménager
au nom de la commune de Loué

Le maire de Loué,

Vu la demande de permis d'aménager présentée le 13 mai 2015 par la COMMUNAUTE DE COMMUNES LBN, représentée par monsieur VANNIER GILBERT, 24 RUE DU PONT DE QUATRE METRES, Loué (72540) ;

Vu l'objet de la demande :

- pour la création d'un lotissement de 9 lots maximum pour activités ;
- sur un terrain situé RUE REMY LAMBERT- RD N°31, à Loué (72540) ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu le plan local d'urbanisme ;

Vu l'avis favorable du gestionnaire de la voirie départementale en date du 02/07/2015 ;

Vu l'avis d'électricité réseau distribution de France (ERDF) du 03/06/2015, indiquant que « la puissance de raccordement pour laquelle ce dossier a été instruit, est de 630 kVA triphasé » ;

Vu l'avis du 10/07/2015 du gestionnaire du réseau eau potable ;

Vu l'avis du 03/06/2015 du gestionnaire du réseau assainissement ;

Vu l'engagement de la commune du 25 juin 2015 à réaliser des travaux d'extension des réseaux d'assainissement eaux usées et eaux pluviales sur la rue Rémy Lambert au plus tard le 31 décembre 2015 ;

Vu les pièces fournies ou modifiées en date du 22 juin 2015 (engagement communal, cadre 1 du formulaire, dossier fiscal, note PA02) ;

ARRÊTE

Article 1

Le permis d'aménager est ACCORDE.

Article 2

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

Il est précisé que le découpage des lots se fera au fur et à mesure de la demande des acquéreurs.

La surface de plancher dont la construction est autorisée dans l'ensemble du lotissement est de **9415m²**.

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 constructible sur le lot, attestation qui devra être jointe à toute demande de permis de construire.

Article 3

Les permis de construire pourront être accordés en application de l'article R 442-18-c du code de l'urbanisme, sous réserve qu'ils ne soient mis en œuvre que lorsque les équipements desservant le lot seront achevés.



Le 17 juillet 2015
19/ Le maire, L'Adjointe au Maire

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

Catherine PAINEAU

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'État. 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.

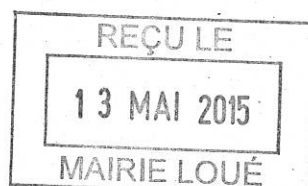
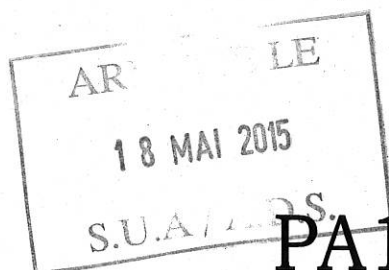
Les obligations du (ou des) bénéficiaire de l'autorisation :

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

DEPARTEMENT DE LA SARTHE

Communauté de Communes LBN

Projet de Zone d'Activités à LOUÉ (72)



PA10 - REGLEMENT

Echelle : 1/500ème

Maître d'ouvrage		Communauté de Communes LBN		24 Rue du Pont de 4 mètres 72540 LOUÉ tél : 02.43.92.87.24 valerie.emery@cc-lbn.fr
Bureau d'études V.R.D.		 DEVELOPPEMENT BUREAU D'ETUDES TECHNIQUES		Bureaux de l'Océane rue Lucien Chaserant 72650 SAINT SATURNIN Tél: 02.43.51.10.28 Fax: 02.43.25.40.15 Email : sarthe@soderef-dev.fr
Plan de référence	INDICE	MODIFICATIONS		DATE
ESQ	A			
PA	B			
	C			
PRO	D			
DCE	E			
EXE	F			
VISA	G			



Le présent règlement a pour but de définir, en application des articles R.442.1 à R.442.25 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes d'intérêt général impératives concernant l'implantation, le volume, l'aspect de toutes constructions dans le lotissement ainsi que l'aménagement des abords et clôtures, en vue d'aboutir à l'harmonisation dudit lotissement.

Le projet est situé sur la commune de LOUÉ, sur les parcelles cadastrées section **ZO** :

Numéros 221 (p).

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

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

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

Ainsi, le règlement du lotissement est identique au Plan Local d'Urbanisme de la commune de LOUÉ.

RÈGLEMENT APPLICABLE AUX ZONES 1AU

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

Les zones 1AU correspondent aux secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Les zones 1AU peuvent comporter différents secteurs :

- les secteurs 1AU_p affectés à de l'habitat et activités compatibles avec l'habitat,
- les secteurs 1AU_i affectés aux activités professionnelles, industrielles, artisanales et commerciales de toute nature.

Les voies publiques et réseaux nécessaires existants en périphérie immédiate de la zone 1AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions et installations à implanter dans l'ensemble de la zone.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone doit être menée en cohérence avec le PADD et les orientations d'aménagement et de programmation du PLU.

Les informations écrites ou graphiques contenues dans les orientations d'aménagement et de programmation définissent les principes avec lesquels les futures opérations devront être compatibles. Les dispositions du règlement viennent compléter ces principes et sont opposables à toute autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

En secteur 1AU_p

- L'implantation d'activités incompatibles avec l'habitat en raison de leurs nuisances ainsi que l'édification de constructions destinées à les abriter.
- L'ouverture ou l'extension de carrières et de mines.
- La création de dépôt de véhicules, de garages collectifs de caravanes.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Le stationnement de caravanes quelle qu'en soit la durée, sauf dans les bâtiments et remises où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur (« en garage mort »).

— En secteur 1AU_i

- Les constructions à usage d'habitation autres que le cas visé à l'article 1AU_i 2.
- L'ouverture et l'extension de carrières et de mines.
- L'ouverture de terrains aménagés pour le camping, pour le stationnement de caravanes et de résidences mobiles de loisirs ainsi que les parcs résidentiels de loisirs.
- Les habitations légères de loisirs groupées ou isolées.

- Le stationnement de caravane isolée quelle qu'en soit la durée.
- Les aires de jeux et de sports, les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les constructions destinées à l'élevage.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À CONDITIONS PARTICULIÈRES

En tous secteurs

- La création ou l'extension des ouvrages techniques indispensables au fonctionnement des réseaux existants d'utilité publique (visés au titre I du présent règlement, alinéa 8) sous réserve qu'ils ne compromettent pas la qualité et la cohérence de l'aménagement du secteur concerné.

En secteur 1AU_p

- Les constructions et installations à usage d'habitat et d'activités compatibles avec l'habitat ne sont autorisées que dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble (lotissements soumis à permis d'aménager, ZAC, PC groupé) prenant en compte les orientations d'aménagement et de programmation et précisant les conditions d'urbanisation résultant des prescriptions figurant au présent règlement ainsi qu'aux documents graphiques du règlement.
- Les constructions ou installations suivantes seront alors admises :
 - les constructions à usage principal d'habitation,
 - les constructions de commerces et services,
 - les équipements d'intérêt collectif.

En secteur 1AU_i

- La construction d'un logement de fonction destiné aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance ou le gardiennage des installations ou activités autorisées dans la zone et à condition :
 - d'être intégré au bâtiment principal d'activités,
 - et que la surface de plancher affectée au logement soit inférieure ou égale à 100m², avec une emprise au sol maximum de 60m².

ARTICLE 1AU 3 - VOIRIE ET ACCÈS

I- Voirie

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
- Les voies doivent présenter des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la circulation, de la sécurité, de la défense contre l'incendie et de la protection civile.

II- Accès

- Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée : soit directement, soit par l'intermédiaire d'un droit de passage acquis sur fonds voisin.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Le long des voies publiques, les débouchés directs pourront être limités en fonction des dispositions prévues au schéma figurant aux orientations d'aménagement et de programmation ainsi qu'au règlement graphique du présent PLU.
- Lorsque le terrain, sur lequel l'opération est envisagée, est riverain de 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 sur une voie ouverte à la circulation générale doivent être aménagés de telle manière qu'ils ne présentent aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- Les opérations autorisées doivent être aménagées de manière à ne pas compromettre le désenclavement ultérieur des terrains limitrophes.

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**I- Alimentation en eau**

- Toute construction ou installation nouvelle qui requiert une alimentation en eau doit être desservie par une conduite de distribution d'eau potable de caractéristiques suffisantes et raccordée au réseau public d'adduction d'eau.

II- Electricité – téléphone

- Les branchements aux réseaux d'électricité et de téléphone devront obligatoirement être réalisés en souterrain sur le terrain d'assiette de l'opération, à la charge du maître d'ouvrage.

III- Assainissement**a) Eaux usées**

- Dans les zones desservies par un assainissement collectif et sous réserve des dispositions de la législation relative aux installations classées, toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines de caractéristiques suffisantes raccordées au réseau public d'assainissement.
- En l'absence d'un tel réseau, les installations individuelles d'assainissement, conformes aux normes fixées par la réglementation en vigueur, sont admises.
- Les filières drainées suivies d'un rejet au milieu hydraulique superficiel ne pourront être utilisées qu'à titre exceptionnel, uniquement dans le cas de rénovations d'habitations existantes ou de réhabilitations de dispositifs d'assainissement, et s'il est fait la preuve

qu'il n'existe pas d'autre solution technique admettant le sol de la parcelle comme milieu d'épuration et/ou dispersion.

En secteur 1AU_i

- Pour certains effluents particulièrement nocifs, un pré-traitement pourra être imposé.

b) Eaux pluviales

- Les eaux pluviales ne doivent, en aucun cas, être déversées dans le réseau d'eaux usées.
- Sauf raisons techniques contraires et autorisation expresse de l'autorité compétente, les eaux pluviales seront évacuées directement sur le terrain d'assise de la construction ou raccordées au réseau d'eaux pluviales s'il existe, et ne devront pas ruisseler sur le domaine public.
- Pour des occupations particulières du sol, par leur situation, leur importance ou leur nature, le permis de construire peut être subordonné à des aménagements nécessaires, en particulier, au libre écoulement des eaux pluviales ou à la limitation des débits évacués de la propriété.
- Le projet privilégiera, dès sa conception, la mise en œuvre de solutions alternatives afin de limiter le débit des eaux de ruissellement. L'infiltration des eaux, quand le sol le permet, est conseillée (puisard, puits perdu...).
- Des dispositifs de récupération et de stockage des eaux pluviales sont recommandés.

ARTICLE 1AU 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet.

ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En secteur 1AU_p

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à la limite d'emprise des voies publiques ou privées (ou de toute limite s'y substituant) et emprises publiques.
- Les dépendances seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre de la limite de l'emprise des voies (publiques ou privées) et emprises publiques.

En secteur 1AUi

- Sauf indications contraires portées aux documents graphiques du présent PLU, les constructions doivent être implantées à au moins 5 mètres de la limite de l'emprise des voies.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**En secteur 1AU_p**

- Au moins une des façades de la construction doit être implantée dans une bande comprise entre 0 et 5 mètres par rapport à une, au moins, des deux limites.
- Les dépendances seront implantées soit en limites séparatives, soit en retrait d'au moins 1 mètre de ces limites.
- Dans les lotissements, cette disposition s'applique à chaque lot.

En secteur 1AUi

- Les constructions, lorsqu'elles ne jouxtent pas les limites séparatives, doivent être implantées à une distance de ces limites, au moins égale à la moitié de leur hauteur mesurée au point le plus haut sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Implantation par rapport aux limites séparatives des autres zones constructibles

- Les constructions à usage d'installations classées doivent respecter une marge d'isolement par rapport aux limites des zones Up, comptée à l'intérieur de la zone 1AUi et fixée comme suit :
 - 50 mètres pour les installations classées soumises à déclaration,
 - 100 mètres pour les installations classées soumises à autorisation. Un recul plus important pourra leur être imposé en fonction de la gravité des dangers ou inconvénients que peut représenter leur exploitation.
- Toutefois, dans ces marges d'isolement, pourront être admises les constructions à usage administratif liées aux activités ainsi que des aires de stationnement.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Sans objet.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Sans objet.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**En tous secteurs**

- La hauteur maximale des constructions à usage d'équipements d'intérêt collectif n'est pas limitée.

En secteur 1AUp

- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder :
 - 6 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 9 mètres au faîtage ou au point le plus haut.
- La hauteur maximale des dépendances ne doit pas excéder :
 - 3,50 mètres au sommet du plan vertical de la façade ou à l'égout.
 - 5 mètres au faîtage ou au point le plus haut.

En secteur 1AUi

- Sans objet.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMÉNAGEMENT DE LEURS ABORDS - PROTECTION DES ÉLÉMENTS DE PAYSAGE**Aspect des constructions**

- Les constructions doivent s'intégrer à leur environnement. 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 leur aspect extérieur 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.

Façades et pignons :

- Les matériaux bruts (parpaings, béton, carreaux de plâtre...), non conçus pour être laissés apparents, doivent être enduits ou recouverts.
- Les murs-pignons créés ou découverts doivent être traités avec le même soin que les façades et en harmonie avec leur contexte.

En secteur 1AUi

- Les clôtures éventuelles doivent être constituées de grillage dont la hauteur maximale ne devra pas excéder 3 mètres, sauf nécessité impérative liée au caractère de l'établissement.

ARTICLE 1AU 12 - RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Le stationnement des véhicules automobiles et des deux roues, correspondant aux besoins des constructions et installations, doit être assuré en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement doivent être réalisées sur le terrain d'assiette concerné par le projet ou dans l'environnement immédiat.

ARTICLE 1AU 13 - RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS**En secteur 1AUp**

- Les aires de jeux de quartier et les aires de stationnement ouvertes au public doivent être paysagées et intégrées dans un projet urbain.
- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre de haute tige pour 4 places de stationnement.

En secteur 1AUi

- Les marges d'isolement, notamment par rapport aux voies et par rapport aux autres zones, doivent être paysagées et compatibles avec les schémas d'aménagement figurant dans les orientations d'aménagement et de programmation.

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

- Les constructions privilégieront une conception bioclimatique et une consommation d'énergie réduite, compatibles avec le concept de développement durable. L'emploi d'énergies renouvelables, économes et non polluantes sera privilégié.

**ARTICLE 1AU 16 - INFRASTRUCTURES ET RÉSEAUX DE COMMUNICATIONS
ÉLECTRONIQUES**

Sans objet.