

VENTE D'UN TERRAIN BATI

**PARCELLE CADASTRALE AP n°724
SISE 9 RTE DE DELINCOURT**

PRIX : 174 000 euros

**Offre à déposer auprès de la Ville de Gisors,
Quai du fossé aux tanneurs, BP82 - 27140 GISORS**

Ville de Gisors, service Urbanisme :

Tél : 02 32 27 97 50

Courriel : urbanisme@mairie-gisors.fr

SOMMAIRE

Préambule

PREMIERE PARTIE

Conditions générales - Objet et modalités de la consultation

I. Identification du vendeur

II. Objet de la consultation - appel à candidatures

III. Offres d'acquérir

1. Contenu des offres
2. Visites des biens

IV. Présentation des candidatures, choix et conditions générales

1. Présentation des candidatures
2. Délai de validité et caractère ferme de l'offre formulée par le candidat
3. Analyse des offres
4. Choix du candidat
5. Mode de règlement du prix d'acquisition
6. Conditions générales de l'acquisition
7. Attribution de juridiction

SECONDE PARTIE

Conditions particulières - Information sur le bien concerné et candidature

I. Fiche du bien :

1. Désignation de l'immeuble
2. Situation locative
3. Urbanisme
4. Assainissement
5. Réseaux
6. État des risques naturels et technologiques
7. Origine de propriété
8. Propriété issue d'une division foncière, et servitudes attachées au bien
9. Prix
10. Signature de l'acte de vente
11. Contenu du dossier d'information et d'urbanisme annexé

II. Lettre de candidature

ANNEXE

Dossier d'information et d'urbanisme

PRÉAMBULE

La Ville de Gisors est propriétaire de la parcelle AP n°724, sise 9 Route de Delincourt dans le parc d'activités du Mont-de-Magny, d'une contenance de 463 m².

Une construction à usage de local professionnel est présente sur la parcelle, d'une surface d'environ 180 m².

Cette vente s'inscrit dans un objectif d'intérêt général, elle représente l'opportunité d'accueillir une activité économique nouvelle au sein du parc d'activité du Mont-de-Magny, principale concentration d'entreprises du Vexin Normand.

L'article L300-1 du Code de l'urbanisme permet à une personne publique de réaliser une action d'aménagement en cédant un bien de son domaine à un acquéreur désireux de permettre la mutation, le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques nouvelles.

Dans ce contexte, le présent cahier des charges a pour objet :

- de préciser les modalités selon lesquelles la Ville de Gisors entend mettre les candidats acquéreurs en concurrence.
- d'identifier le bien concerné et fournir les informations spécifiques s'y rapportant.

En conséquence de quoi, le présent cahier des charges comporte deux parties :

- Première partie – Conditions générales : Objet et modalités de la consultation,
- Seconde partie – Conditions particulières : Information sur le bien concerné et candidature.

PREMIÈRE PARTIE - Conditions générales - Objet et modalités de la consultation

I. Identification du vendeur

Ville de GISORS
Hôtel de Ville
Quai du fossé aux tanneurs
27140 GISORS

<http://www.ville-gisors.fr>

Collectivité territoriale, personne morale de droit public située dans le Département de l'Eure, identifiée au SIRET sous le numéro 21270284900010.

II. Objet de la consultation - appel à candidatures

La consultation basée sur le présent cahier des charges a pour objet de recueillir des candidatures dans le cadre de la mise en vente à l'amiable d'un bien appartenant à la Ville de Gisors.

Cette procédure est organisée et suivie par les services municipaux :

Service de l'urbanisme - M. Eric FERREIRA
Tél. : 02 32 27 97 50
Courriel : urbanisme@mairie-gisors.fr

Le service de l'urbanisme tient à la disposition des candidats le cahier des charges de cession ainsi que l'ensemble des pièces, sur demande téléphonique, écrite, ou numérique.

Toute personne intéressée pourra déposer une offre d'achat dans le respect des formes et délais précisés dans les conditions de vente.

En cas d'accord entre les parties, l'acte authentique constatant la vente de l'immeuble sera rédigé, aux frais de l'acquéreur, par l'Etude notariale ANDREU à Gisors.

III. Offres d'acquérir

L'offre est faite au moyen d'une lettre de candidature dont un modèle est annexé au présent cahier des charges.

1. Contenu des offres

Le dépôt d'une lettre de candidature devra être accompagné des éléments suivants :

En matière d'urbanisme, d'une note de présentation du projet envisagé. L'acquéreur s'engagera à maintenir un usage économique sur le site.

Au plan juridique :

- le candidat devra présenter une offre ferme et définitive d'acquérir le bien, à son profit, dans sa totalité, et sans possibilité de substitution sauf au bénéfice d'une société civile immobilière dans laquelle il maîtriserait plus de 50 % des parts,
- le candidat devra accepter expressément les termes du présent cahier des charges, en signant chaque bas de page à l'endroit indiqué ("PARAPHE DU CANDIDAT"),

- le candidat devra préciser :
 - o s'il s'agit d'une personne physique :
 - éléments d'état-civil (NOM, Prénoms, lieu et date de naissance),
 - profession,
 - coordonnées complètes.
 - o s'il s'agit d'une société ou d'une personne morale :
 - dénomination sociale,
 - capital social,
 - siège social,
 - coordonnées complètes,
 - nom de son dirigeant, de son représentant légal ou de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
 - statuts à jour, certifiés conformes par le candidat acquéreur,
 - copie certifiée conforme des pouvoirs de la personne représentant le candidat acquéreur et signataire de la lettre d'offre ferme. Le défaut de justification et de capacité du signataire peut constituer un motif d'irrecevabilité de la candidature,
 - chiffre d'affaire global pour chacune des trois dernières années,
 - déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
 - extrait de l'inscription au Registre du Commerce et des Sociétés, au Répertoire des Métiers ou équivalent.

Si le candidat entend financer tout ou partie de son acquisition par un prêt, il devra alors préciser :

- les références de l'établissement prêteur,
- le montant du ou des prêts souscrits,

Dans cette hypothèse, le candidat est invité à produire tout document ou attestation permettant d'apprécier sa capacité financière à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, notamment un accord de son établissement bancaire.

Pour le cas où le candidat retenu n'aurait pas indiqué avoir recours à un prêt, il s'oblige à établir à première demande un document comportant la mention manuscrite prévue par la loi pour renoncer à la condition suspensive légale d'obtention d'un prêt pour financer l'acquisition.

Au plan financier :

Une offre de prix.

Cette transaction est exonérée de TVA immobilière, s'agissant d'un immeuble autre qu'un immeuble neuf. Le candidat indiquera s'il souhaite signer une promesse de vente.

2. Visites du bien

Les candidats pourront visiter le bien mis en vente, sur demande formulée auprès du service de l'urbanisme.

IV. Présentation des candidatures, choix et conditions générales

1. Présentation des candidatures

La lettre de candidature contenant l'offre de contracter devra être signée par le candidat, personne physique ou, pour une personne morale, par la personne habilitée à l'engager juridiquement et financièrement, documents justificatifs à l'appui.

La transmission des offres devra être effectuée sous pli cacheté portant les mentions :

" CANDIDATURE À L'ACQUISITION AMIABLE D'UN BIEN IMMOBILIER COMMUNAL – PARCELLE AP n°724, 9 RTE DE DELINCOURT - NE PAS OUVRIR "

Et contenant l'ensemble des documents visés au III-1. Ces plis seront transmis soit par voie postale en lettre recommandée avec accusé de réception, soit remis directement contre récépissé à l'adresse suivante :

Ville de Gisors – Service de l'urbanisme - Quai du fossé aux tanneurs, BP82 - 27140 GISORS.

2. Délai de validité et caractère ferme de l'offre formulée par le candidat

L'offre de contracter est ferme, non modifiable, et ne peut être rétractée jusqu'à la date de réception, par le candidat, d'un courrier de la Ville de Gisors avec accusé de réception l'informant de la suite donnée à son offre.

Les candidats sont invités à leurs frais à procéder ou à faire procéder par leurs conseils aux vérifications et audits d'ordre technique, administratif, juridique, qu'ils jugeraient nécessaires en vue de finaliser une offre d'acquisition.

En conséquence, les candidats reconnaissent et acceptent qu'en soumettant une offre, ils ont obtenu les informations suffisantes pour faire cette offre sans réserve et sans demande de garantie de leur part.

3. Analyse des offres

Le service de l'urbanisme est désigné pour l'ouverture des plis et l'analyse des offres, avant examen en Conseil municipal.

Les offres seront jugées sur la base des critères suivants :

- intérêt économique du projet, en complémentarité avec les activités déjà présentes dans le secteur du Mont-de-Magny,
- valorisation du site et du bâti existant.

4. Choix du candidat

Les offres seront examinées par une commission d'élus qui formulera une proposition au Conseil municipal.

Le choix de la Ville fera l'objet d'une notification officielle auprès des candidats.

Jusqu'à l'acceptation ferme d'une candidature, la Ville de Gisors se réserve le droit d'interrompre, de suspendre, ou d'annuler le processus de vente à tout moment, et se réserve la possibilité de ne pas donner suite aux offres reçues, le tout sans que les candidats puissent demander une quelconque indemnisation.

5. Mode de règlement du prix d'acquisition

Le prix d'acquisition sera acquitté suivant les conditions prévues à l'acte constatant le transfert de propriété, par l'Office notarial ANDREU, en charge de la rédaction de l'acte.

Le prix d'acquisition sera payé au comptant, le jour de la signature de l'acte de vente, par virement à l'ordre du Notaire chargé de la transaction.

A défaut de paiement du prix ou d'exécution des autres charges de conditions de la vente, la Ville de Gisors aura la faculté : soit de poursuivre l'exécution du contrat par toutes voies légales, soit de faire prononcer la déchéance de la vente, conformément aux dispositions du Code de la propriété des personnes publiques.

Le candidat retenu sera tenu d'acquitter en sus du prix principal, conformément à l'article 1593 du code civil, « *les frais d'actes et autres accessoires à la vente* »,

6. Conditions générales de l'acquisition

Transfert de propriété :

Le transfert de propriété sera effectif au jour de l'acte authentique. L'acquéreur prendra la possession réelle et effective de l'immeuble dans les conditions définies dans l'acte.

Absence de garantie :

Le candidat acquéreur retenu :

- prendra le bien vendu dans l'état où il se trouvera le jour de l'entrée en jouissance,
- souffrira les servitudes passives, apparentes ou occultes, continues ou discontinues, pouvant grever le bien, sauf à s'en défendre et à profiter de celles actives, s'il en existe, le tout à ses risques et périls, sans aucun recours contre le vendeur, à l'exception des servitudes le cas échéant créées par ce dernier et non indiquées aux présentes, sans que la présente clause puisse donner à qui que ce soit plus de droits qu'il n'en aurait en vertu de titres réguliers non prescrits ou de la loi.
- sera subrogé dans tous les droits du vendeur.

Impôts :

Le candidat acquéreur retenu supportera les impôts et taxes de toute nature à partir du jour de la signature de l'acte authentique constatant la vente.

7. Attribution de juridiction

Pour toutes contestations relatives à l'exécution et à l'interprétation du présent cahier des charges, seul sera compétent le Tribunal administratif de Rouen.

SECONDE PARTIE - Conditions particulières - Information sur le bien concerné et candidature

I. Description du bien :

1. Désignation de l'immeuble

A Gisors (27140 – Eure), n°9 Route de Delincourt

Un terrain bâti, cadastré section AP n°724, d'une surface de 463 m².

Surface bâtie : environ 180 m².

L'acquéreur s'engagera à maintenir un usage économique sur le site.

2. Situation locative

L'immeuble est libre de toute location ou occupation.

3. Urbanisme

Règlement du PLU applicable : Zone UY.

« La zone Uy correspond aux secteurs accueillant les activités d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics et d'intérêt collectif, à l'exclusion de l'habitat et des exploitations agricoles ou forestières. » Extrait du rapport de présentation ».

Voir annexe : Dossier d'information et d'urbanisme.

Nature des servitudes applicables au terrain – Voir annexe : Dossier d'information et d'urbanisme.

4. Assainissement

Le bien est raccordé au réseau d'assainissement collectif.

5. Réseaux

Le bien est raccordé aux réseaux publics d'électricité, d'eau potable, de gaz, et de fibre optique.

6. État des risques naturels et technologiques

Conformément aux dispositions de l'article L 125-5 du code de l'environnement, un état des risques naturels et technologiques a été établi, joint au dossier d'information et d'urbanisme.

7. Origine de propriété

Extrait de l'acte d'acquisition par la Ville de Gisors (décembre 2021) : *« Le BIEN immobilier objet des présentes dépend d'un ensemble immobilier plus important dépendant lui-même de la communauté de Monsieur José GONCALVES GOMES MOREIRA et Madame Rosa FERREIRA, son épouse, VENDEUR, pour en avoir fait l'acquisition au cours et pour le compte de ladite communauté de la société dénommée « S.E.M.E.D.E. » SOCIETE D'ECONOMIE MIXTE D'AMENAGEMENT ET D'EQUIPEMENT DE L'EURE », Société Anonyme d'Economie Mixte dont le siège est à EVREUX, 12 Boulevard Georges Chauvin, ladite société est immatriculée au registre du commerce d'Evreux. Suivant acte reçu par Maître GUILLEMET notaire à GISORS, le 4 décembre 1975. Le prix a été payé*

comptant et quittancé à l'acte. Audit acte a été précisé que le BIEN n'était grevé d'aucune inscription ou privilège. Cet acte a été publié au service de la publicité foncière de EVREUX le 23 décembre 1975, volume 2078, numéro 16. »

8. Propriété issue d'une division foncière, et servitudes attachées au bien

Se reporter au document annexé au présent cahier des charges.

9. Prix

Le prix est fixé à CENT SOIXANTE-QUATORZE MILLE EUROS (174 000 €).
Toute offre doit au minimum être égale à cette valeur.

En cas d'offre inférieure émise par un candidat, celle-ci sera considérée comme non recevable.
Le candidat, informé du prix, ne pourra se prévaloir d'aucun préjudice à l'égard de la Ville de Gisors.

10. Signature de l'acte de vente

La signature de l'acte de vente devant le notaire désigné au II de la première partie du présent cahier des charges interviendra à l'issue de la séance du Conseil municipal validant la cession et autorisant Monsieur le Maire à signer l'acte.

11. Contenu du dossier d'information et d'urbanisme (annexé)

- Extrait cadastral du bien vendu,
- PLU : extrait du document graphique et règlement écrit applicable à la zone,
- Division et servitudes attachées au bien,
- Plan de division bornage 2021, illustrant la servitude de passage.

II. Lettre de candidature :

LETTRÉ DE CANDIDATURE

JE/NOUS SOUSSIGNÉ(S)	Monsieur (ou 1 ^{ère} personne)	Madame (ou 2 ^{ème} personne)
NOM (DE JEUNE FILLE POUR LES DAMES) :		
PRÉNOMS (ORDRE DE L'ÉTAT CIVIL) :		
DATE DE NAISSANCE :		
LIEU ET DÉPARTEMENT DE NAISSANCE (PARIS, MARSEILLE, LYON : INDIQUEZ L'ARRONDISSEMENT)		
PROFESSION :		
NATIONALITÉ :		
ADRESSE :		
TÉL. FIXE OU/ET PORTABLE :		
ADRESSE ÉLECTRONIQUE :		
MARIÉS	LE / / À	
	DANS LE DÉPARTEMENT N°.....	
CÉLIBATAIRE :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
PACS :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
VEUF(VE) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
DIVORCÉ(E) :	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<i>(pour une société compléter la rubrique ci-dessus en ce qui concerne le ou les représentants de la société, et voir plus loin pour les éléments caractéristiques de la société)</i>		

DÉCLARE(ONS) ME(NOUS) PORTER CANDIDAT(S), SELON L'ORDRE DE PRIORITÉ MENTIONNÉ CI-DESSOUS, DE FAÇON FERME ET DÉFINITIVE, EN VUE D'ACQUÉRIR DANS SA(LEUR) TOTALITÉ, LE(S) BIEN(S) SUIVANT(S) :

	<p>Identification du bien faisant l'objet de la candidature</p>	<p>A Gisors (27140 – Eure), 9 Rte de Delincourt</p> <ul style="list-style-type: none"> - parcelle cadastrée AP n°724 - surface : 463 m²
	<p>Moyennant le prix ferme, hors frais et droits, de :</p>	<p>..... EUROS</p>
	<p>Mention du prix proposé EN LETTRES <i>(écrire lisiblement le montant en euros)</i> <i>ne peut être inférieur au prix de base</i></p>	<p>..... EUROS</p>

JOINDRE UNE NOTE DECRIVANT VOTRE PROJET

JE DÉCLARE (NOUS DÉCLARONS) :

- accepter pleinement les termes du cahier des charges de la cession du bien établi par la Ville de Gisors,
- atteste avoir pris connaissance de toutes les dispositions réglementaires touchant le bien ci-avant désigné,

S'agissant du financement de cette acquisition, je déclare / nous déclarons :

OPTION 1 : PAS DE RECOURS À UN PRÊT

N'AVOIR RECOURS À AUCUN PRÊT BANCAIRE POUR FINANCER CETTE ACQUISITION.

OPTION 2 : RECOURS PARTIEL OU TOTAL À UN PRÊT

AVOIR RECOURS, POUR FINANCER CETTE ACQUISITION, À UN PRÊT BANCAIRE DONT LES CARACTÉRISTIQUES SONT LES SUIVANTES :

Montant du prêt :	
Identification de l'établissement prêteur :	

(Produire tout document ou attestation permettant d'apprécier la capacité financière du candidat à réaliser l'acquisition et à obtenir le prêt envisagé, par exemple un avis favorable de son établissement bancaire.)

FAIT À : (INDICATION DU LIEU)	
LE : (INDICATION DE LA DATE)	
SIGNATURE(S) : (SIGNER ÉGALEMENT LE BAS DE CHAQUE PAGE DE LA LETTRE DE CANDIDATURE ET DU CAHIER DES CHARGES)	

Eléments complémentaires :

Si l'acquisition projetée est réalisée par une société ou une personne morale :

- préciser sa dénomination sociale, son capital social, son siège social et coordonnées complètes,
- compléter au moyen de la grille ci-avant l'identité complète de la personne dûment habilitée à prendre l'engagement d'acquérir,
- préciser sa surface financière : chiffre d'affaire global pour chacune des 3 dernières années,
- joindre une déclaration sur l'honneur attestant que le candidat a satisfait à ses obligations fiscales et sociales pour les trois dernières années ou les trois derniers exercices clos,
- joindre l'extrait de l'inscription au registre du commerce et des sociétés (k-bis), ou équivalent.

Dossier d'information et d'urbanisme



535

716

537

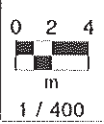
725

724

9

11

Communale



Sources :
DGI - cadastre 2021 -
droits réservés
IGN

Direction générale des finances publiques
 Cellule d'assistance du SPDC
 Tél : 0509 400 190
 (prix d'un appel local à partir d'un poste fixe)
 du lundi au vendredi
 de 8h00 à 18h00
 Courriel : esi.orleans.ADspdc@dgfip.finances.gouv.fr



N° de dossier

Extrait cadastral modèle 1
 conforme à la documentation cadastrale à la date du 21/07/2021
 validité: six mois à partir de cette date.

Extrait confectionné par : SAS A3D GEOMETRES

SF2103753136

DESIGNATION DES PROPRIETES										
Département : 027		Commune : 284								
		Gisors		Gisors		Gisors		Gisors		
Section	N° plan	PDL	N° du lot	Quote-part Adresse	Contenance cadastrale	Contenance nouvelle	N° de DA	Section n° plan	Contenance	
AP	0715			9 RTE DE DELINCOURT	0ha16a30ca	0ha04a61ca	284 0001633	AP	0724	0ha04a61ca
							284 0001633	AP	0725	0ha11a89ca

OBSERVATIONS DU SERVICE DE LA PUBLICITE FONCIERE

DIRECTION GENERALE DES FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

Commune : GISORS (284)

Numéro d'ordre du document d'arpentage : 1633P

Document vérifié et numéroté le 19/07/2021

A. Louviers
Par Cédric PITON
Géomètre
Signé

SDIF DE L'EURE
Centre des Finances publiques
PLACE DE LA DEMI LUNE
BP 518
27405 LOUVIERS CEDEX
Téléphone : 02 32 25 71 13

plg-270.louviers@dgifp.finances.gouv.fr

Section : AP
Feuille(s) : 000 AP 01
Qualité du plan : Plan régulier avant 20/03/1980
Echelle d'origine : 1/2000
Echelle d'édition : 1/500
Date de l'édition : 19/07/2021
Support numérique :

D'après le document d'arpentage dressé
Par ANDRE Rémi
R.M. : M2041137C
Le 19/07/2021

CERTIFICATION

(Art. 25 du décret n° 35471 du 30 avril 1955)

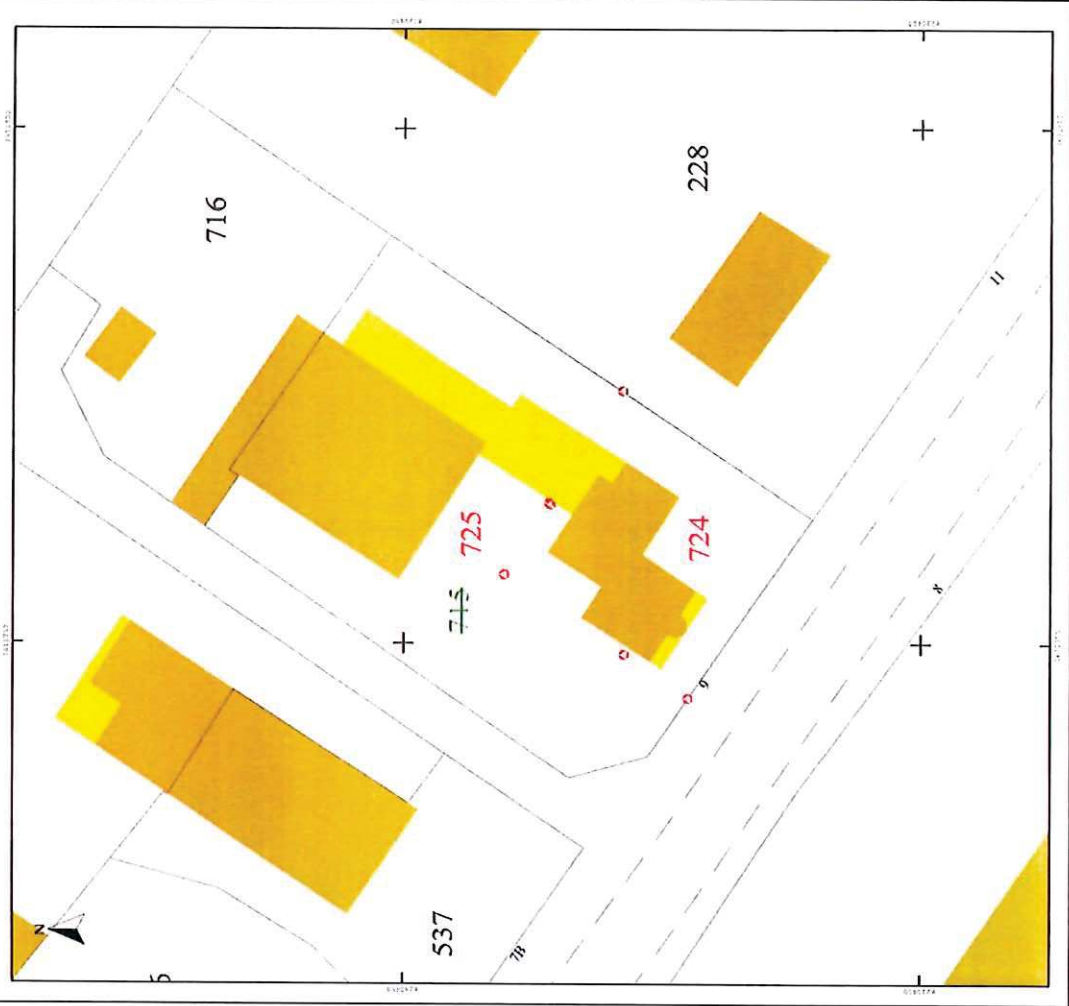
Le présent document d'arpentage, certifié par les propriétaires a été établi (1) :

- A - D'après les indications qu'ils ont fournies au géomètre ;
- B - En conformité d'un piquetage effectué sur le terrain ;
- C - D'après un plan d'arpentage ou de bornage, dont copie est jointe, dressé le par géomètre à

Les propriétaires ci-dessus ont pris connaissance des informations portées au dos de ce document d'arpentage 6463.

Le géomètre a constaté que les indications ci-dessus sont conformes à la réalité.

(1) Selon les modalités prévues à l'article 25 du décret n° 35471 du 30 avril 1955, le géomètre a constaté que les indications ci-dessus sont conformes à la réalité. (2) Il n'est pas possible de certifier un plan d'arpentage ou de bornage dressé par un géomètre qui n'est pas inscrit au tableau des géomètres de la commune.





Département de l'Eure

Commune de GISORS

GEOMETRES EXPERTS

Bureau Principal
2, rue A. Briand - BP 50443
60 114 NEUVE COULX
Tel : 03.44.52.20.29
Fax : 03.44.52.20.29

Permanence
95 260 BEAUMONT sur Oise
Tel : 01.34.70.03.13
Fax : 01.39.37.72.30

Partenaires
12, Place du Maréchal LECLERC
60 530 NEUILLY en Thelle
Tel : 03.44.56.71.83
Fax : 03.44.52.20.29

Propriété MOREIRA
PLAN de VENTE
PLAN de BORNAGE

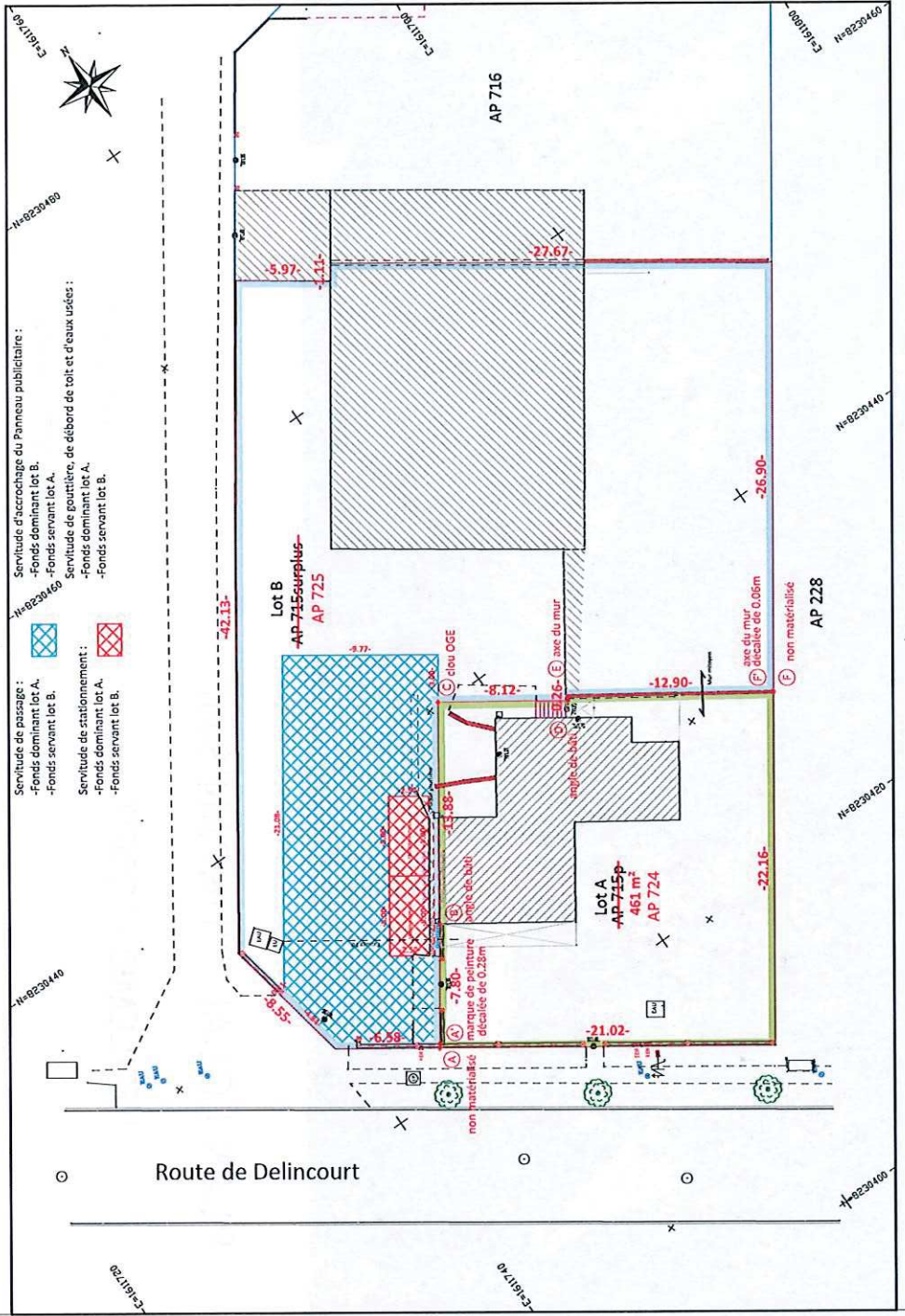
Limite rétablis selon les archives du Cabinet A.E.T en 2004

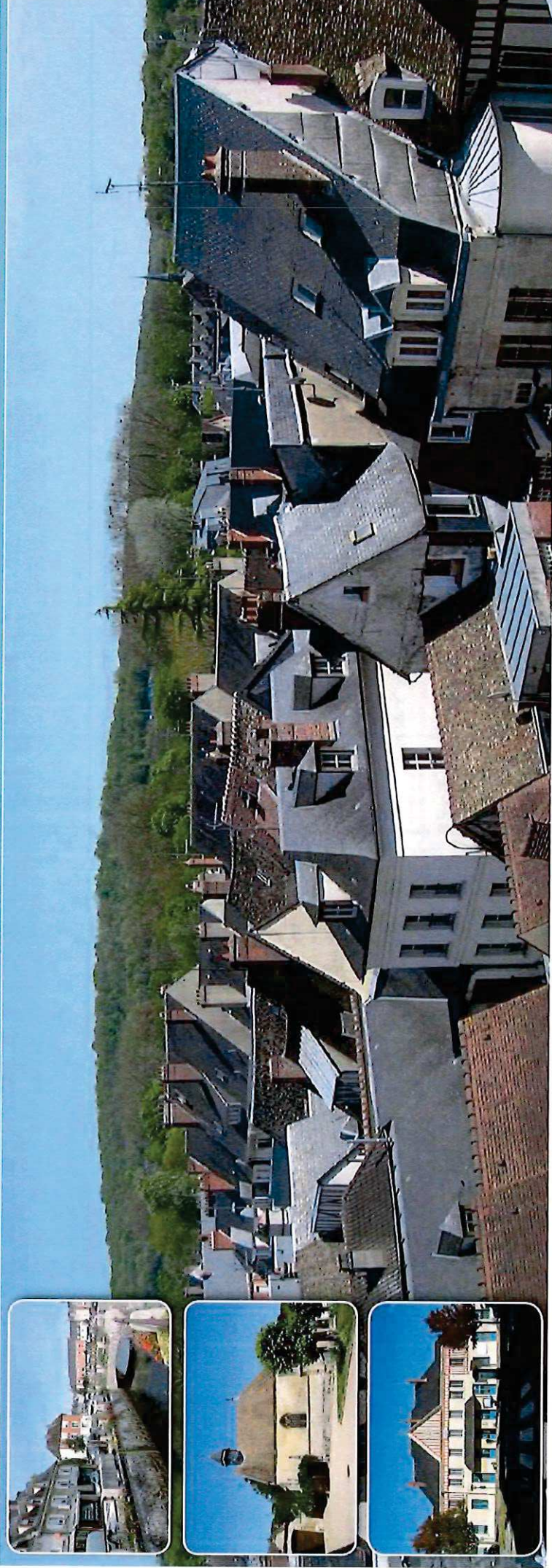
Pour une meilleure compréhension de plan et de sa légende, le présent document ne devra être imprimé qu'en couleur.

Les superficies et autres périmètres ne seront définies qu'à l'issue des bornages contractuels.

Lieu(x)-dit(s) : "Route de Delincourt" Section AP N° 745- 724 - 725

Echelle :	1/200	Planimétrie rattachée au système CC49 Par G.P.S. Dossier N° : M2041.137C
Date :	20.05.2020	Indice :
Dessiné par :	KB	1-Plan de Vente
	KB	2-Plan de Vente
	KB	3-Plan de Vente / Plan de bornage
	-	-
	-	-
	-	-
	-	-





PLAN LOCAL D'URBANISME

REGLEMENT ECRIT

Révision prescrite le : 26/09/2017

Arrêtée le : 10/12/2019 - Approuvée le : 14/12/2020

Modification simplifiée n° 1 approuvée le 6/12/2022

Révision allégée n° 1 approuvée le 6/12/2022



Dispositions générales

Le règlement local d'urbanisme traduit les objectifs d'évolution et d'aménagement du territoire communal affichés dans le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD), par des dispositions réglementaires opposables aux tiers et applicables en matière d'occupation et d'aménagement du sol.

Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés aux articles L. 101-1 à L. 101-3.

Le règlement, dans ses documents graphiques (plans de zonage) délimite les zones urbaines (U), à urbaniser (AU), agricoles (A) ou naturelles (N), et dans ses documents écrits, fixe les règles applicables pour chaque zone ou sous-zone, en vue de la délivrance des autorisations d'urbanisme.

1. Définitions des zones et rappels législatifs et réglementaires

Rappel 1. Définition des zones

Le plan de zonage du Plan Local d'Urbanisme divise la totalité de la commune en zones délimitées sur les documents graphiques réglementaires et repérées par les indices suivants :

Zones Urbaines (U) :

Les zones urbaines, dites "zones U", sont "les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter" (article R.151-18 du code de l'urbanisme).

Elles comprennent les zones :

- UA, à vocation d'habitat collectif et intermédiaire, bureaux, services, commerces, artisanat et d'équipements publics ou d'intérêt général,
- UB, à vocation résidentielle, pavillonnaire et intermédiaire, accueillant des équipements publics et des activités tertiaires, commerciales et artisanales de faible importance,
- UC, à vocation d'habitat pavillonnaire strict, équipements publics ou d'intérêt général, activités commerciales de proximité.
- UY, à vocation d'activités économiques : hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics et d'intérêt collectif.

Zones à urbaniser (AU) :

« Les zones à urbaniser sont dites " zones AU ". Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation » - article R151-20 du Code de l'Urbanisme.

Rappel :

À l'intérieur d'une zone destinée à être ouverte à l'urbanisation, les constructions y sont autorisées :

- *soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble,*
- *soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et de programmation et, le cas échéant, le règlement.*

Zones naturelles (N) :

Les zones naturelles et forestières, dites "zones N", sont les « secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources

naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.».

Elles constituent des espaces de protection, à vocation d'interface végétale pouvant accueillir des activités culturelles, sportives, et de loisirs.

En zone N, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) à condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et des paysages.

La zone naturelle N comprend les-secteurs suivants:

- Sous-secteur Np à vocation patrimoniale correspondant au château et à ses abords ;
- Sous-secteur Ni correspondant aux secteurs dédiés aux équipements et aménagements de loisirs et à vocation sportive ;
- Sous-secteur Nt dédié à la base de loisirs et aux hébergements touristiques de plein-air et aux activités.

Une partie de la zone N est classée en EBC (espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer - se reporter à l'article DG 11-b des Dispositions Générales du présent règlement)

Zones agricoles (A)

Les zones agricoles : dites "zones A", constituent des secteurs à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des emprises concernées.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Rappel 2. Constitution du dossier réglementaire

- « Règlement écrit,
- Règlement graphique,
- Livret des OAP (*Orientation d'aménagement et de programmation*) ».

Extrait du rapport de présentation

Rappel 3. Portée des dispositions légales et réglementaires au regard du règlement du PLU sur la délivrance du permis de construire

Les articles suivants sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme :

- a) Les articles dits « d'ordre public » mentionnés à l'article R111-1 du Code de l'urbanisme, en particulier :
 - L'article R.111-2 du Code l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations » ;
 - L'article R.111-4 du Code l'urbanisme : « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques » ;
 - L'article R.111-26 du Code l'urbanisme : « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'Environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de

prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement » ;

- L'article R.111-27 du Code l'urbanisme : « 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 ».

b) Les dispositions d'urbanisme suivantes édictant des règles de fond relatives à l'occupation des sols et ayant leur fondement dans le Code de l'Urbanisme :

- L'article L.111-6 et 7 relatifs à la constructibilité interdite le long des grands axes routiers,
- l'article L. 111-13 relatif à l'interdiction d'accès à certaines voies,
- l'article L. 111-15 relatif à la reconstruction à l'identique des bâtiments détruits ou démolis.

c) le cas échéant, les dispositions relatives aux sursis à statuer, aux demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations, dans les cas prévus aux articles L424-1, L153-11 et L311-2 du Code de l'Urbanisme.

d) les dispositions relatives aux immeubles adossés aux immeubles classés et aux immeubles situés dans le champ de visibilité des immeubles classés ou inscrits, mentionnées aux articles L.621-30, L.621-30-1, L.621-31, L.621-32 du Code du Patrimoine.

e) les dispositions de l'article L.111-3 du Code rural relatives à la réciprocité des règles d'éloignement par rapport aux bâtiments agricoles.

Rappel 4. Les servitudes d'utilité publique

« Les servitudes d'utilité publique sont des servitudes administratives qui affectent l'utilisation du sol. Les règles du présent règlement peuvent voir leur application modifiée, restreinte ou annulée par les effets particuliers d'une servitude d'utilité publique.

Il existe quatre types de servitudes d'utilité publique :

- Les servitudes relatives à la protection du patrimoine ;
- Les servitudes relatives à l'utilisation de certaines ressources et équipements ;
- Les servitudes relatives à la Défense nationale ;
- Les servitudes relatives à la salubrité et à la sécurité publiques.

Conformément au Code de l'Urbanisme, la liste des servitudes d'utilité publique affectant le territoire de la commune et le plan de localisation sont annexés au Plan Local d'Urbanisme dans le volume correspondant. » Extrait du rapport de présentation

Rappel 5. Les périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme

« Outre les dispositions précédentes, le territoire est concerné par un certain nombre de périmètres visés aux articles R.151-51 et suivants du Code de l'Urbanisme :

- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L.211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
- Les Servitudes d'Utilité Publique ;
- Les schémas des réseaux d'eau et d'assainissement et des systèmes d'élimination des déchets, existants ou en cours de réalisation, en précisant les emplacements retenus pour le captage, le traitement et le stockage des eaux destinées à la consommation, les stations d'épuration des eaux usées et le stockage et le traitement des déchets. »

Rappel 6. Adaptations mineures

« Conformément à l'article L.152-3 du Code de l'Urbanisme, « Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme :

- *Peuvent faire l'objet d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;*
- *Ne peuvent faire l'objet d'aucune autre dérogation que celles prévues par les dispositions de la présente sous-section. »*

Ces adaptations mineures :

- *ne peuvent pas concerner la section 1 des différentes zones du présent règlement ;*
- *ne peuvent pas être cumulées ;*
- *doivent déroger à la règle de manière très limitée ;*
- *doivent être motivées dans la décision délivrée.*

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux dispositions édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour les travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec les dites règles ou qui sont sans effet à leur égard. » Extrait du rapport de présentation

L'autorité compétente pour délivrer le permis de construire peut, par décision motivée, accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du plan local d'urbanisme au titre de l'article L152-4 du Code de l'Urbanisme pour permettre :

- 1° La reconstruction de bâtiments détruits ou endommagés à la suite d'une catastrophe naturelle survenue depuis moins d'un an, lorsque les prescriptions imposées aux constructeurs en vue d'assurer la sécurité des biens et des personnes sont contraaires à ces règles ;

- 2° La restauration ou la reconstruction d'immeubles protégés au titre de la législation sur les monuments historiques, lorsque les contraintes architecturales propres à ces immeubles sont contraaires à ces règles ;
- 3° Des travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant.

Rappel 7. Publicité et enseignes

Les dispositions relatives à la publicité et aux enseignes relèvent des articles L581-1 et suivants du Code de l'environnement.

Rappel 8. Opposabilité du présent règlement

L'ensemble des dispositions du présent règlement, tant rédactionnelles que graphiques, y compris les annexes qui lui sont rattachées (emplacements réservés, infrastructures de transports terrestre bruyantes, repérage au titre du L51-19 du code de l'urbanisme, le cahier graphique), ont valeur de règlement du Plan local d'urbanisme au sens du Code de l'urbanisme. Le règlement est opposable aux tiers dans son intégralité.

2. Définitions et règles d'urbanisme relatives à la section 2, établies par la commune et applicables à toutes les zones

Les dispositions suivantes s'appliquent dans chacune des zones du PLU sauf si mention contraire dans le règlement spécifique de la zone.

1. Dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions

- **Extensions mesurées**

Par extension mesurée, le présent règlement entend toute construction supplémentaire à destination d'habitation, accolée à une construction existante, ne pouvant conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans la section 2 du règlement.

Dans les secteurs hors risque naturel, les extensions mesurées sont autorisées sous réserve que soient respectées les dispositions du présent règlement relatives à la zone dans laquelle s'inscrit l'unité foncière accueillant la construction existante.

Dans les secteurs soumis à la servitude d'utilité publique du PPRI (Plan de prévention des risques d'inondation), ces dispositions sont complétées ou modifiées en conformité avec le règlement du PPRI - Se reporter au volet relatif aux risques.

La notion d'extension mesurée ne s'applique pas aux annexes telles que définies ci-après, ni aux piscines soumises à permis de construire.

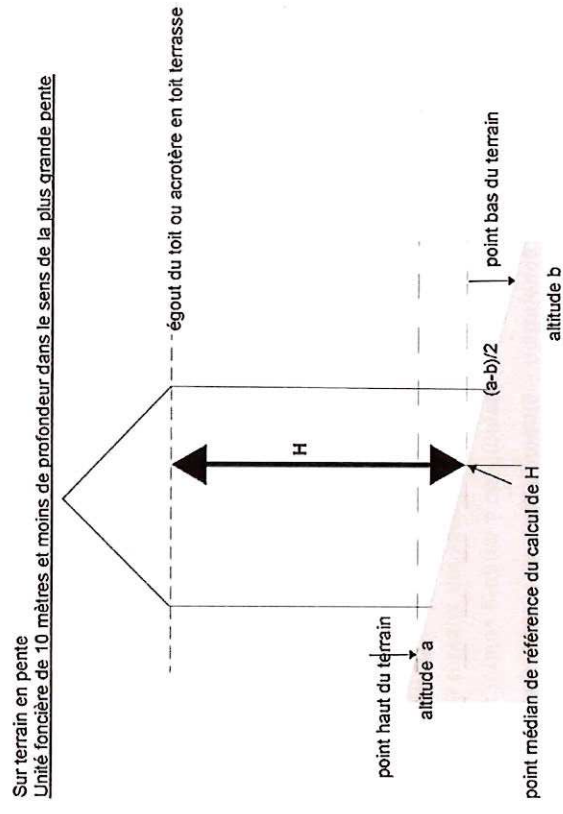
NB : La notion de "bâti", "bâtiment existant", ou "construction existante" s'applique aux bâtiments existants à la date d'approbation de la révision du présent Plan Local d'Urbanisme.

- **Constructions annexes à la construction principale à usage d'habitation**
Les constructions annexes sont définies comme des constructions non affectées à l'habitation, à usage de garage, abri de jardin, remise, cellier, atelier, etc., et d'une emprise au sol supérieure à 2 m². Elles ne peuvent conduire à dépasser le coefficient maximum d'emprise au sol défini dans les sections 2 du règlement.

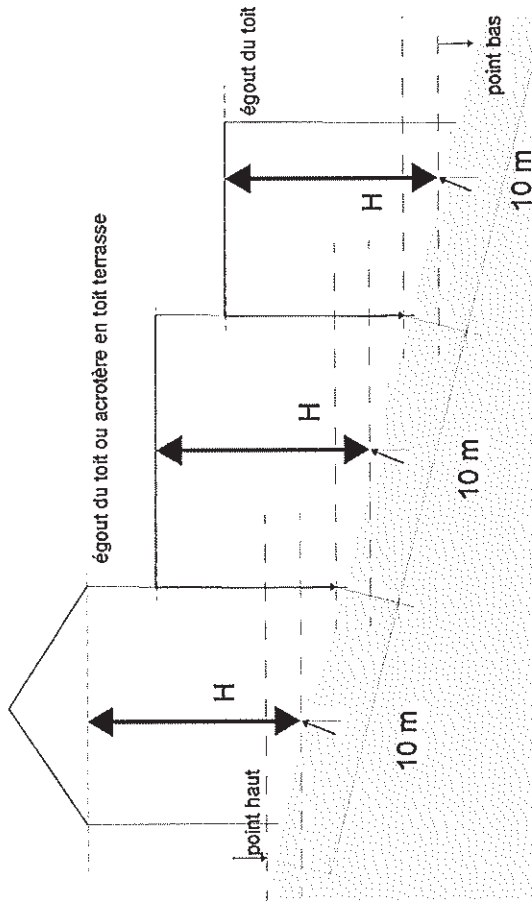
Elles peuvent être implantées en limite séparative dès lors que leur hauteur au faîtage ou à l'acrotère ne dépasse pas 5m.

- **Calcul de la hauteur**

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen du terrain naturel, hors fossé et talus et selon les schémas graphiques ci-dessous. Dans les secteurs soumis au PPRI, la hauteur des constructions est mesurée à partir de la cote de référence, augmentée éventuellement de la surcote prévue au règlement du PPRI.



Unité foncière de plus de 10 mètres de profondeur



Les points « haut et bas » constituent les limites parcellaires pour chacun des deux schémas ci-dessus.

Au-dessus de cette hauteur, seuls peuvent être édifiés des ouvrages indispensables et de faible emprise tels que souches de cheminée, garde-corps, antennes, machineries d'ascenseur, dispositifs de climatisation, etc. Se reporter au cahier graphique annexé au règlement.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

2. Dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Les dispositions ci-après, relatives à l'aspect extérieur des constructions, s'appliquent à la section 2 de toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, elle se substitue à la règle générale.

a) Principes généraux :

Rappel : « *L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public. Les autorités habilitées à délivrer le permis de construire ainsi que les autorisations de lotir s'assurent, au cours de l'instruction des demandes, du respect de cet intérêt.* » (Art. 1er. de la loi 3 Janvier 1977 sur l'architecture).

L'autorisation de construire peut ne pas être accordée pour les projets de nature par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des constructions ou ouvrages à édifier ou à modifier, à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt de leur environnement et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains.

L'orientation du bâti et des lignes de faitage doit suivre les lignes de composition et de structure spatiale données par les tracés (alignement de faitage existant, voies, passage...), le parcellaire et les constructions environnantes.

Les constructions doivent présenter un volume, un aspect et des matériaux en harmonie avec ceux des constructions avoisinantes. Le traitement des façades, des toitures et des clôtures doit prendre en compte les rythmes, les couleurs et les matériaux de l'environnement proche.

Le choix des couleurs, en dehors des matériaux conservant leurs tons naturels (briques, pierres et, le cas-échéant, bois) doit découler de l'architecture de la construction, dans le respect de l'ambiance chromatique environnante.

Aucune des dispositions ne peut faire obstacle à l'amélioration thermique des bâtiments. Dans le cas d'un projet d'architecture innovant et de qualité, ces dispositions peuvent être adaptées. L'utilisation en façade du bois ou de tout autre matériau renouvelable permettant d'éviter des émissions de gaz à effet de serre est autorisée.

b) Prescriptions architecturales :

Restauration et extension du bâti ancien

Toute opération de restauration et d'extension doit prendre en compte des proportions existantes (rapport "plein/vide", modénatures des façades, dispositions et dimensionnement des ouvertures, types des menuiseries, etc.). Les volumes, percements, matériaux, et colorations, doivent être étudiés en rapport et en harmonie avec le bâti auquel ils s'intègrent.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts tels que briques creuses, carreaux de plâtre, agglomérés de ciment est interdit.

Le ravalement des façades des constructions anciennes est réalisé avec des matériaux compatibles avec les supports anciens. Les enduits seront de type teinté dans la masse et de finition grattée ou lissée. Les enduits ciments seront peints. Les prescriptions du bâti existant s'appliquent aux extensions.

Conception du bâti neuf

La conception devra tenir compte du bâti existant, des sites et paysages dans lesquels il s'insère, notamment en ce qui concerne le volume des constructions, la forme, le type et la pente des toitures, la forme et la proportion des percements, la nature et la coloration des matériaux utilisés. Une tolérance sera exercée pour les projets couverts par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval.

c) Clôtures :

Clôtures en limite séparative

Hormis les dispositions prescrites dans le cadre d'opérations de lotissements ou groupements d'habitations, il n'y a pas de prescriptions particulières.

Clôtures en limite de voirie, d'emprise ou d'espaces publics (espaces verts, cheminements piétons)

Conformément à l'article R 421-12-d, et suivant la délibération en date du 12 mars 2014, sont soumises à déclaration préalable les modifications ou la suppression de clôtures.

Dans les secteurs couverts par le Plan de prévention du risque inondation (PPRI) de l'Epte aval, les clôtures doivent respecter les prescriptions du règlement.

Sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m.
 - les haies vives, éventuellement doublées d'un treillage métallique.
 - les murs traditionnels en pierre du pays, en moellons, parpaings ou plaques de béton enduits.
 - les lames bois ou PVC glissées dans le grillage, à l'exclusion de tout autre type de fixation. Couleurs interdites : noir, gris,
 - Les clôtures des constructions diffuses doivent respecter les hauteurs des clôtures voisines si celles-ci présentent un intérêt architectural et esthétique, ou participent à la cohésion du secteur.
- Pour tous les types de clôture, la hauteur sera limitée à 2 mètres.
- En zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU), les clôtures localisées en limite avec les zones agricoles et naturelles permettront le passage de la petite faune. Les clôtures grillagées seront obligatoirement à maille large.

Portails

Les portails d'accès et portillons, lorsqu'ils sont intégrés aux clôtures, doivent s'harmoniser avec celles-ci. Les portails, ainsi que les piliers et encadrements qui les accompagnent, ne doivent pas dépasser 2,50 m au point le plus haut de l'ensemble.

Dans les secteurs inondables, les dispositifs concernant les clôtures et les portails ne devront pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.

Les coffrets techniques (électrique et gaz, télécommunications) doivent s'intégrer dans la composition des clôtures ou en limite de propriété.

d) Toitures :

Les toitures à deux pans présentent une pente de 35° minimum et doivent être en saillie sur les murs porteurs, sauf en limite séparative. Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou publics ne sont pas concernés par cette règle.

Pour les extensions des constructions principales et les annexes non-jointives, sont autorisées :

- Soit une toiture présentant des caractéristiques similaires (gabarit, aspect, etc...) de la construction d'origine lorsqu'elles s'inscrivent dans son prolongement
- soit une toiture mono pente lorsque l'importance de l'extension permet la réalisation d'une pente de couverture d'une valeur proche de celle de la construction principale et supérieure à 15° ,
- soit une toiture-terrasse.

Pour les annexes jointives, sont autorisées les toitures terrasses, mono-pentes, ou à double-pan. Aucune pente minimum n'est imposée.

Le matériau de couverture doit être d'aspect et de tonalité ardoise naturelle ou tuile de terre cuite petit moule à pureau plat. Le zinc vieilli, le cuivre, le chaume et les bacs nervurés sont autorisés à condition de présenter une coloration en harmonie avec le caractère du site avoisinant, et dans le cadre d'une recherche architecturale de qualité.

En zone UA et UB, pour les extensions et création d'annexes jointives, le matériau de toiture sera identique à celui de la construction initiale.

En zone UC, les couvertures seront réalisées exclusivement en tuiles terre cuite de couleur brune. Cependant, l'utilisation d'un autre matériau de toiture pourra être autorisée pour les extensions ou les annexes jointives, en cohérence avec la couverture de la construction d'origine.

Les dispositions du d) ne s'appliquent pas :

- pour la construction de bâtiments dont l'importance ou la configuration n'est pas adaptée à l'utilisation d'une toiture à deux pans, sous réserve de présenter un aspect compatible avec le caractère des lieux avoisinants.
- aux toits terrasses et la pose de toitures végétalisées retenant les eaux pluviales, aux abris de jardins, vérandas, pergolas et carports.

e) Citernes et stockage :

Les citernes ou bacs de stockage de combustibles d'origine fossile, de même que les citernes de récupération d'eau pluviale de plus de 150 litres doivent être enfouis ou intégrés dans le bâti.

f) Systèmes d'énergie renouvelable

capteurs solaires :

Les capteurs seront proportionnés et disposés de manière équilibrée par rapport au bâtiment. Ils seront intégrés à la composition des façades, incorporés, pour les dispositifs en toiture, totalement dans le plan de couverture du bâti principal, sans saillie ni débord. A défaut, ils devront être implantés sur le bâti annexe de moindre hauteur.

La teinte des panneaux sera identique ou proche de la couleur de la toiture (exemple : panneaux noirs sur couverture en ardoise ou de teinte ardoisée, panneaux bruns sur couverture en tuiles brunes).

pompes à chaleur :

Les installations de dispositifs d'aérothermie, pompes à chaleur et système de climatisation, doivent être intégrées au bâti ou à son environnement, ne pas créer de nuisances sonores continues et constantes, quel qu'en soit le degré, ni de vibrations sensibles, notamment de basses fréquences, hors du fonds.

éoliennes :

Les éoliennes, hors zone agricole (A), même d'une hauteur inférieure à 12 mètres sont interdites dans les secteurs de protection des Monuments Historiques.

3. Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions

Cf disposition spécifique à chaque zone

4. Disposition relative au stationnement

Les dispositions relatives au stationnement s'appliquent à l'article 12 de toutes les zones. Toutefois, lorsqu'une règle spécifique est fixée dans une zone, ou au regard d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation, celle-ci se substitue à la règle générale.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques. La superficie moyenne à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², dérogations inclus.

a) construction à usage d'habitation individuelle : deux places par logement.

b) constructions à usage d'habitation collective ou intermédiaire :

Une place par fraction de surface de plancher, comptée par logement, égale à 35 m², avec un minimum d'une place par logement.

c) constructions à usage de logements sociaux :

Une place de stationnement par logement.

d) constructions à usage de bureaux publics ou privés, services publics et d'intérêt collectif :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

e) constructions à usage de commerces, activités artisanales et industrielles, entrepôts :

Les aires de stationnement et d'évolution devront être conformes aux besoins des visiteurs, du personnel, et de l'exploitation.

f) restaurants et hôtels :

Une place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant, et une place de stationnement par chambre. En cas d'activité mixte, le dimensionnement des aires de stationnement s'effectuera en fonction du nombre de chambres. Le

g) résidence-services :

Une place par tranche de 70 m² de surface de plancher, avec au minimum une place pour deux logements.

Le stationnement des visiteurs et intervenants extérieurs à la résidence sera assuré selon un ratio de deux places pour cinq logements, arrondi à l'entier supérieur.

h) aménagement de bâtiments existants :

Il n'est pas exigé de places de stationnement supplémentaires dès lors que l'augmentation de la surface habitable consécutive à ces aménagements est inférieure à 20%.

Au-delà, des places de stationnement supplémentaires sont exigibles par rapport à la totalité du bâtiment aménagé, conformément à sa destination. Les réhabilitations lourdes et changements de destination ne sont pas couverts par ces dispositions, et relèvent des règles applicables aux constructions neuves.

i) constructions neuves :

En cas d'impossibilité architecturale ou technique, d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur peut s'affranchir de ces obligations :

- par l'acquisition de ces places dans un parc privé existant ou en cours de réalisation,
- en aménageant sur un autre terrain situé dans un rayon de 300 m du projet les surfaces de stationnement qui lui font défaut, à condition d'apporter la preuve qu'il réalise ou fait réaliser les dites places,

- par l'obtention d'une concession à long terme dans un parc de stationnement public existant ou en cours de réalisation,

La norme applicable aux constructions ou établissements non prévus précédemment correspond est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

j) stationnement des cycles et des véhicules électriques :

Pour les bâtiments collectifs neufs à usage d'habitation et les bâtiments neufs à usage de bureaux, le stationnement des cycles et des véhicules doit être conforme à l'arrêté du 20 février 2012 relatif à l'application des articles R. 111-14-2 à R. 111-14-5 du code de la Construction et de l'habitation.

3. Volet relatif aux risques et aux nuisances

Inondation

La commune de Gisors est couverte par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI) de l'Epte aval. Ce document réglementaire a notamment pour objet de :

- délimiter les zones exposées en tenant compte de la nature et de l'intensité du risque,
- définir les mesures de prévention, de protection, et de sauvegarde, qui doivent être prises par les collectivités publiques dans le cadre de leurs compétences, ainsi que celles qui peuvent incomber aux particuliers.

Le PPRI de l'Epte aval, annexé au Plan local d'urbanisme, est doté d'un document graphique qui détaille le périmètre des zones affectées par le risque, la nature des aléas encourus, et un règlement à prendre en compte dans le cadre des projets de construction ou d'aménagement.

La conformité d'une demande d'autorisation à l'intérieur des zones relevant de l'application du PPRI de l'Epte aval est appréciée au regard du respect du présent règlement et de celui du PPRI.

Zones de risque d'inondation liées au passage des eaux pluviales

Les constructions peuvent être interdites ou faire l'objet de prescriptions au regard des règles édictées dans le règlement du PPRI.

Cavités souterraines

Dans les secteurs de risque reportés sur les documents graphiques du règlement, un périmètre d'inconstructibilité est prescrit, d'un rayon de 35 m. en cas de marnière de carrière ou de bétroire.

Dans les zones à risques d'effondrement liés à la présence de cavités souterraines repérées au plan de zonage par une trame, toute construction nouvelle sera interdite en application de l'article R111-2 du Code de l'urbanisme, tant que la présence du risque ne sera pas écartée. Seules les extensions mesurées limitées à 30% de l'emprise au sol du bâtiment existant sont autorisées. Les changements de destinations sont interdits.

Risques technologiques

Risque lié à la présence de l'établissements ICP :

Les études de danger réalisées sur le site de l'usine ICP conduisent à définir deux zones, traduites dans le règlement graphique du plan local d'urbanisme par des secteurs à l'intérieur desquels l'urbanisation doit être limitée :

- zone des premiers effets létaux (ZPEL) : cette zone correspond à un danger grave pour la vie humaine (létaleté de 1% de la population en limite de zone),
- zone des effets irréversibles (ZEI) : cette zone correspond à la zone des dangers significatifs pour la vie humaine (effets irréversibles).

L'établissement AGORA est concerné par une zone de danger qui n'excède pas les limites de l'unité foncière accueillant l'établissement.

Risque lié aux canalisations de transport de gaz naturel exploitées par GRTGaz :
 - ouvrage traversant la commune : DN 150 – 1981 Saint-Clair-sur-Epte / Trie-château,
 - installation annexe non située sur la commune, mais dont les zones d'effet atteignent cette dernière : TRIE-CHATEAU 60644.

La circulaire DPPR/SEI2/FA-07-0066 du 4 mai 2007 relative au porter à connaissance « risques technologiques » et maîtrise de l'urbanisation autour des installations classées, indique les préconisations à suivre en matière d'urbanisme :

Zone d'effet		Recommandations sur l'urbanisme
Probabilité A à D ou en l'absence de probabilité	Z _{EL}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques
	Z _{PEL}	Interdire toute nouvelle construction à l'exception : <ul style="list-style-type: none"> des installations industrielles directement en lien avec l'activité à l'origine des risques ; des aménagements et extensions des installations existantes ; de nouvelles ICPE compatibles (effets dominos, gestion des situations d'urgence) ; N'autoriser les infrastructures de transport que pour les fonctions de desserte de la zone industrielle
	Z _{EI}	Peuvent être autorisés : <ul style="list-style-type: none"> l'aménagement ou l'extension des constructions existantes ; les nouvelles constructions sous réserve de ne pas augmenter la population exposée à des effets irréversibles ; Les changements de destination doivent être réglementés dans le même cadre
	Z _{EV}	Introduire dans les règles d'urbanisme du PLU les dispositions imposant à la construction d'être adaptée à l'effet de surpression lorsqu'un tel effet est généré

Nuisances sonores

Dans le département de l'Eure, les nuisances sonores ont été identifiées dans le classement sonore des infrastructures de transports terrestres, approuvé par arrêté préfectoral du 13 décembre 2011. Sur la commune de Gisors, cet arrêté a classé :

- En catégorie 3 (soit un couloir de 100 mètres de part et d'autre de la voie) : la RD14bis et la RD15bis,
- En catégorie 4 (soit 30 mètres de part et d'autre de la voie), la RD 181.

Dans ces secteurs affectés par le bruit, l'isolement acoustique des bâtiments est requis.

Il peut localiser, dans les zones urbaines, les terrains cultivés et les espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques à protéger et inconstructibles quels que soient les équipements qui, le cas échéant, les desservent ».

4. Autres éléments entrant dans les dispositions réglementaires et applicables à l'ensemble des zones

Application de l'article L151-23 du Code de l'Urbanisme :

Article L151-19 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à qualifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres ».

Article L151-23 du Code de l'urbanisme :

« Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L. 421-4 pour les coupes et abattages d'arbres.

Patrimoine bâti remarquable (L151-19 du Code de l'Urbanisme) :

Le PLU de Gisors protège les éléments de patrimoine remarquables (parcelles, bâtiments ou parties de bâtiments, éléments particuliers) qui témoignent de l'histoire de la Ville ou d'un quartier, assurent par leur volumétrie un repère particulier dans le paysage urbain, ou appartiennent à une séquence architecturale remarquable.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou supprimer un élément identifié, en application de l'article L151-19 devront être précédés d'une déclaration préalable en application de l'article R421-23 h du Code de l'urbanisme.

La liste de ces éléments de patrimoine figure en annexe du règlement écrit, et sont reportés au document graphique.

Prescriptions :

La démolition des éléments ou ensembles bâtis remarquables du patrimoine urbain ou architectural est interdite. Leur restructuration, leur restauration, ou leur modification, doit conserver les caractéristiques architecturales existant à la date d'approbation du PLU, ou restituer les dispositions architecturales d'origine. En particulier, les dispositions suivantes devront être respectées :

- L'utilisation de matériaux nouveaux qui mettent en péril l'authenticité et l'intégrité de l'édifice (matériaux exclus : fausses pierres, ciment, chaux-ciment, peinture moderne, tuiles métalliques, ...) est interdite,
- L'installation de panneaux solaires ou photovoltaïques sur le bâtiment est interdite,
- L'utilisation de sous toiture goudronnée ou non respirante est interdite,
- Les matériaux de construction d'origine (chêne, chaux, ...) doivent être respectés,
- Pour les charpentes, le matériau initial doit être préservé,
- Pour les constructions présentant un ordonnancement des ouvertures, les créations ou les modifications des ouvertures devront respecter le rythme des ouvertures,

- Pour les constructions en brique, il est interdit de peindre les façades et les modénatures constituées de briques,
- Pour les constructions concernées, les modénatures des façades devront être préservées et restaurées dans le respect de leurs caractéristiques d'origine.

Murs de clôture :

Leur démolition est interdite sauf en cas de reconstruction à l'identique ou création d'accès piétons ou automobiles si la dimension des brèches ne dépasse pas 4m de largeur.

Leur entretien ou leur construction devra être réalisé selon des techniques traditionnelles en pierres maçonnées au mortier. Les portes piétonnes ou charretières devront être de même hauteur que les piliers et être traitées avec simplicité.

Dans le cas de travaux de restauration de murs de clôture, les maçonneries seront débarrassées des matériaux rapportés qui les dénaturent. Les murs altérés seront restaurés selon une mise en oeuvre traditionnelle.

Patrimoine naturel remarquable (L151- 23 du Code de l'Urbanisme) :

Divers éléments paysagers sont identifiés au PLU de Gisors en vue d'assurer leur protection, sur la base de l'article L151-23 du code de l'urbanisme. La liste de ces éléments remarquables figure au rapport de présentation, et sont reportés au document graphique.

Prescriptions :

Espaces verts, cœur d'îlot, franges paysagères et bosquets

Les zones identifiées sont inconstructibles à l'exception de l'extension des constructions existantes, des annexes et édifices liés à l'exploitation ou à l'entretien de la zone. Autour des arbres composant ces espaces, il est interdit de réduire la perméabilité du sol.

Sur ces espaces, la superficie totale des annexes y est plafonnée à 50 m² de surface de plancher à partir de la date d'approbation de la révision du PLU. L'implantation de piscines est également autorisée à condition de maintenir des emprises au sol à dominante végétalisée.

Alignements d'arbres et ripisylves

Les arbres existants et les plantations nouvelles doivent bénéficier des conditions nécessaires à leur développement normal. Autour des arbres identifiés, il est interdit de réduire la perméabilité du sol ou d'implanter une construction et ses réseaux.

Les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies et de plantations d'alignement, l'arrachage partiel ou total des végétaux repérés au document graphique sont soumis à déclaration préalable (R421-23 du CU).

Mare (L151-23 du Code de l'Urbanisme) :

Le règlement graphique identifie une mare qui participe au bon fonctionnement de la trame verte et bleue. Cet élément contribue également à la qualité paysagère du territoire et à la régulation des eaux de pluie.

Prescriptions :

- Il est interdit de reboucher la mare et/ou de rompre leur fonctionnement hydraulique,
- Une végétation de type humide doit être maintenue à ses abords,
- Un recul minimum de 5 mètres par rapport aux mares et plans d'eau est imposé pour toutes les nouvelles constructions.

Espaces boisés classés (EBC), à protéger ou à créer :

Sont figurés, au document graphique, les terrains classés espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions de l'article L113-1 du code de l'urbanisme,

Conformément à l'article L.113-2 du code de l'urbanisme, le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue au chapitre Ier du titre IV du livre III du code forestier. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable (sauf dans les cas de dispense de cette demande d'autorisation prévu à l'article L. 421-4 du code de l'urbanisme).

Emplacements réservés (ER) aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général :

Sous réserve des dispositions de l'article L423-1 du Code de l'Urbanisme, la construction est interdite sur les terrains bâtis ou non, compris dans un emplacement réservé.

Le propriétaire d'un terrain réservé peut, à compter du jour où PLU a été approuvé et rendu opposable aux tiers, exiger de la collectivité ou du service public, au bénéfice duquel ce terrain a été réservé, qu'il soit procédé à son acquisition en application des dispositions du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés sont énumérés sur le règlement graphique.

Dispositions relatives à la lutte contre le bruit (article L571-10 du Code de l'Environnement) :

Les terrains situés au voisinage d'infrastructures de transport terrestre font l'objet d'un classement par arrêté préfectoral, qui détermine :

- les secteurs affectés par le bruit,
- les niveaux de nuisances sonores à prendre en compte pour la construction de bâtiments et les prescriptions techniques de nature à les réduire.

Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées par arrêté préfectoral, sont annexés au PLU et les bandes concernées reportées sur les documents graphiques.

Se reporter à l'annexe relative au classement acoustique des voies.

Le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme

Dans le périmètre d'attente au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, sont autorisées, les destinations suivantes :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection des constructions existantes,
- Les extensions des constructions à condition de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher,
- Les constructions ou installations nouvelles à conditions de ne pas dépasser 20 m² de surface de plancher.

et ce pour une durée de 5 ans à partir de la date d'approbation de la révision du PLU dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global.

Dispositions relatives à la préservation des zones humides

Les projets de constructions et d'aménagement devront prendre en compte les cartes d'aléas des zones humides éditées et mises à jour régulièrement par la DREAL et respecter la réglementation en vigueur relative à la protection des zones humides.

A l'exception des secteurs classés comme STECAL (zone NI et Nt), toute occupation ou utilisation des sols susceptible de porter atteinte à des zones humides avérées est interdite au sein des zones agricoles et naturelles.

Dispositions applicables aux zones urbaines | Uy

SECTION 1 : AFFECTATION DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS INTERDICTION ET LIMITATION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITES, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Zone Uy

« La zone Uy correspond aux secteurs accueillant les activités d'hébergement hôtelier, bureaux, commerces, artisanat, industrie, entrepôts, services publics et d'intérêt collectif, à l'exclusion de l'habitat et des exploitations agricoles ou forestières. » Extrait du rapport de présentation

1. Interdiction et limitation de certains usages et affectations des sols, constructions et activités, destinations et sous-destinations

Le tableau suivant précise les destinations et sous destinations autorisées sous réserve :

- Du respect des conditions particulières précisées à la suite du tableau pour les destinations et sous-destinations autorisées sous conditions,
- Des interdictions et limitations précisées à la suite du tableau.

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole			X
	Exploitation forestière			X
Habitation	Logement		(1)	
	Hébergement			X
Commerce et activités de services	Artisanat et commerce de détail	X		
	Restauration	X		
	Commerce de gros	X		

Destination	Sous-destination	Autorisé	Autorisé sous conditions	Interdit
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique	X		
	Cinéma	X		
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salles d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	X		
	Entrepôt	X		
	Bureau	X		
	Centre de congrès et d'exposition	X		

2. Mixité fonctionnelle et sociale

Non réglementé

Occupations et utilisations du sol autorisées sous conditions :

(1) les constructions à destination d'habitat sont autorisées à condition d'être liées directement au fonctionnement des établissements de la zone (logements de fonction, de service, de gardiennage),

Les installations classées pour l'environnement doivent être conformes aux destinations de la zone UY,

Le dépôt d'objets résiduels hors d'usage (carcasses d'automobiles, appareils ménagers, etc) ne peut être admis que dans l'enceinte des entreprises pratiquant le négoce et le courtage de déchets au sens de l'article R541-54-1 du Code de l'Environnement, dans les conditions définies dans l'article R 541-55 du même Code,

Les constructions et les installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux ainsi que les affouillements et exhaussements qui leur sont liés (eau potable, assainissement, électricité, télécommunication, voirie, réseau ferroviaire, etc, y compris les bassins de rétention des eaux pluviales et pylônes) sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

Autres occupations et utilisations du sol interdites :

- l'ouverture et exploitation de carrières, ainsi que toute exploitation du sous-sol,
- le stationnement de caravanes constituant un habitat permanent, caravanage, camping, habitations légères de loisirs.

1. Volumétrie et implantation des constructions

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol est établie selon les modalités des dispositions relatives à la volumétrie et l'implantation des constructions (volet emprise au sol) applicables à l'ensemble des zones.

Le coefficient maximum d'emprise au sol des constructions de toute nature est de 60%.

Dans le cas d'une extension du bâti existant à la date d'approbation du présent PLU, et dont le coefficient maximum d'emprise au sol est atteint ou susceptible de l'être du fait de la (ou des) construction(s) projetée(s), une emprise au sol de 10% supplémentaire par unité foncière peut être autorisée portant l'emprise maximum à 70%.

- **Implantation par rapport aux emprises publiques**

Aucune construction ou installation ne peut être implantée :

- à moins de 3 mètres pour les bâtiments de façade de 4 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère et à usage de guérite ou d'accueil, notamment lié à un dispositif de barrière,
- à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade de 5 mètres au plus à l'égout du toit ou à l'acrotère,
- à moins de 10 mètres de l'alignement des voies publiques structurantes, existantes ou à créer, pour les bâtiments d'une hauteur de façade supérieure à 5 mètres à l'égout du toit ou à l'acrotère.

Toutefois l'extension mesurée, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles de distance d'implantation sont autorisés.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

L'extension, l'aménagement, la transformation, ou la réhabilitation de constructions existantes ne respectant pas ces règles peuvent être autorisés, sous réserve de ne pas aggraver l'écart par rapport à la règle.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives**

Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives latérales (limites aboutissant à l'alignement sur la voirie publique ou ouverte à la circulation publique), une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée à l'égout du toit, avec un minimum de 5 mètres.

L'implantation à une distance inférieure pourra être autorisée pour les constructions annexes, en l'absence d'autres implantations possibles.

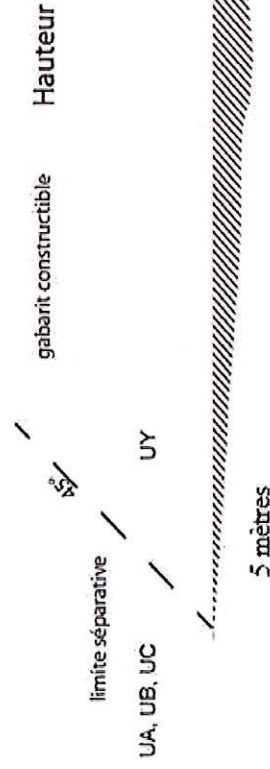
En limite de zone avec les zones UA, UB, et UC, la distance minimum est portée à 5 mètres. Les constructions doivent s'inscrire dans le gabarit constructible dessiné à partir d'un angle de 45° depuis la limite séparative au niveau du terrain naturel. Ces dispositions s'appliquent selon le schéma ci-après.

Dispositions applicables aux zones urbaines | Uy

SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINES, ARCHITECTURALES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES

VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Implantation des constructions en limite de zone UA, UB, UC pour les projets en zone UY



- **Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété**

Les constructions non jointives doivent être édifiées de telle manière que la distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment au point le plus proche des bâtiments voisins soit au moins égale à la hauteur du bâtiment le plus haut et jamais inférieure à 5 m.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

- **Hauteur des constructions**

Complète et précise les dispositions relatives à la volumétrie et implantation des constructions (volet concernant les hauteurs) applicables à l'ensemble des zones.

La hauteur ne doit pas excéder 15 m hors éléments ponctuels résultant de dispositifs techniques (cheminées, édicules, etc),

Cette hauteur peut être dépassée, pour des raisons d'équipements techniques spécifiques à l'activité concernée, sans jamais excéder 35 m, et sous réserve qu'il n'en résulte pas de gêne pour les fonds riverains.

Les constructions devront respecter, par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, une distance au moins égale à 2 mètres.

Le présent article n'est pas applicable aux bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire.

2. **Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

Se substitue aux dispositions relatives à la qualité urbaine, architecturale, environnementales et paysagère applicable à l'ensemble des zones.

- **Volumétrie**

Les constructions doivent présenter une unité d'aspect et de matériaux permettant de créer des ensembles bâtis homogènes.

Les dépôts, notamment les dépôts d'objets résiduels hors d'usage, doivent être protégés par des écrans constitués des mêmes matériaux que les constructions, ou par un écran végétal.

Certaines parties des bâtiments (entrées, bureaux, accès, hall d'activités) peuvent recevoir un traitement particulier complété par une modénature variée des différentes façades.

Les annexes, garages et logements de service doivent former avec le bâtiment principal un ensemble de qualité.

- **Clôtures**

Seuls sont autorisés :

- les grilles ou grillages soudés. Ceux-ci pourront être posés sur un mur bahut d'une hauteur maximum de 0,80 m,
- les haies vives denses, éventuellement doublées d'un treillage métallique.

Les impératifs du service public ferroviaire nécessitent l'implantation de clôtures défensives empêchant le passage vers les voies ferrées. Leur hauteur minimum est fixée à 2m.

- **Éclairage extérieur**

L'éclairage des voies privées, parkings, cheminements piétonniers et espaces privés, sera effectué par un éclairage homogène pour chaque ensemble aménagé.

- **Protection du patrimoine bâti au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme**

Conformément aux dispositions inscrites dans les dispositions générales et applicables à l'ensemble des zones.

3. **Traitement environnemental et paysager des espaces non-bâti et abords des constructions**

Les espaces libres de toutes constructions et non utilisés pour la circulation et le stationnement devront être aménagés en espaces paysagés et entretenus.

La conception de ces espaces devra contribuer à l'harmonie et à la qualité paysagère de l'ensemble de la zone, et éventuellement s'intégrer aux coulées vertes de la ville.

La surface paysagée ne pourra être inférieure à 25 % de la superficie totale de chaque parcelle.

Une bande de 2 mètres par rapport à la limite du domaine public en bordure de la voirie devra être aménagée en espace vert avec plantation d'une haie.

Les aires de stockage et de dépôt devront être masquées par des plantations denses.

Le présent article n'est pas applicable aux emprises du domaine public ferroviaire.

- Protection du patrimoine naturel au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Conformément aux dispositions inscrites dans les dispositions générales et applicables à l'ensemble des zones.

4. Le stationnement

Conformément aux dispositions relatives au stationnement applicables à l'ensemble des zones.

Dispositions applicables aux zones urbaines | Uy

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLEMES RESERVES

CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES

l'importance de celui-ci, des caractéristiques géométriques et urbaines des voies ainsi que de leur mode d'exploitation.

2. Desserte par les réseaux

Alimentation en eau

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Assainissement eaux ménagères et eaux vannes

Toute construction ou installation nouvelle le nécessitant doit être raccordée par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

Assainissement eaux résiduaires industrielles

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles devra être conforme à la réglementation en vigueur, et aux prescriptions particulières définies ci-après :

- les eaux résiduaires industrielles non conformes aux normes du milieu naturel, et autres eaux usées de toutes natures à épurer, ne doivent pas être mélangées avec les eaux pluviales,
- l'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement (lorsque celle-ci est autorisée) doit être subordonnée à un prétraitement approprié aux types d'effluents et d'activités.

À défaut de réseau public d'assainissement, ou en cas d'impossibilité technique de raccordement, un dispositif d'assainissement autonome est admis à condition d'être conforme à la réglementation en vigueur à la date de la demande de permis de construire pour le type d'effluent et le type d'activité. Il doit être conçu de façon à être mis hors-

1. Conditions de desserte par les voies publiques ou privées

Accès

Pour être constructible, une unité foncière doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Pour les unités foncières enclavées, le pétitionnaire devra produire la preuve de l'existence d'une servitude de passage instituée juridiquement ou conventionnellement.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation et au stationnement public.

Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte notamment la défense contre l'incendie, la protection civile, et le ramassage des ordures ménagères.

Voirie

Les impasses d'une longueur supérieure à 15 m doivent être dotées d'un espace de retournement.

Quels que soient les sens de circulation autorisés dans la voie desservant l'unité foncière, l'autorisation de construire sera délivrée sous réserve que les mouvements d'entrée et de sortie des véhicules, ainsi que le stationnement de desserte, soient traités de manière à permettre la sécurité des usagers de la voirie, notamment les piétons.

Au-dessus de 20 places de stationnement de véhicules particuliers, il peut être demandé que les entrées et sorties des véhicules soient différenciées.

Lorsqu'une unité foncière donne sur plusieurs voies, la localisation des accès au parc de stationnement (entrées et sorties) peut être imposée en fonction de la nature et de

Dispositions applicables aux zones urbaines | Uy

SECTION 3 : EQUIPEMENTS, RESEAUX ET EMBLACEMENTS RESERVES

DESSERTER PAR LES RESEAUX

circuit et permettre le raccordement direct de la construction au réseau, quand celui-ci sera réalisé.

Assainissement eaux pluviales

Une gestion intégrée des eaux pluviales à la parcelle ou à l'échelle d'une opération groupée est à prévoir pour limiter les ruissellements vers les fonds. Ainsi, avant rejet, les eaux pluviales devront être régulées par des dispositifs adaptés (bâche de stockage, drains d'infiltration, puits ou tranchées d'infiltration).

Sauf impossibilité technique, l'infiltration des eaux sera privilégiée. De plus, un prétraitement, de type dessablage - déshuilage, sera demandé notamment à l'exutoire des parcs de stationnement.

L'ensemble des dispositifs correspondants prendront en compte les préconisations du SDAGE Seine-Normandie.

Ordures ménagères

Les constructions neuves devront disposer d'un local d'une superficie et d'une conception conformes aux prescriptions du ou des organismes gestionnaires, tant pour les ordures ménagères que pour les déchets spéciaux inhérents à l'activité.

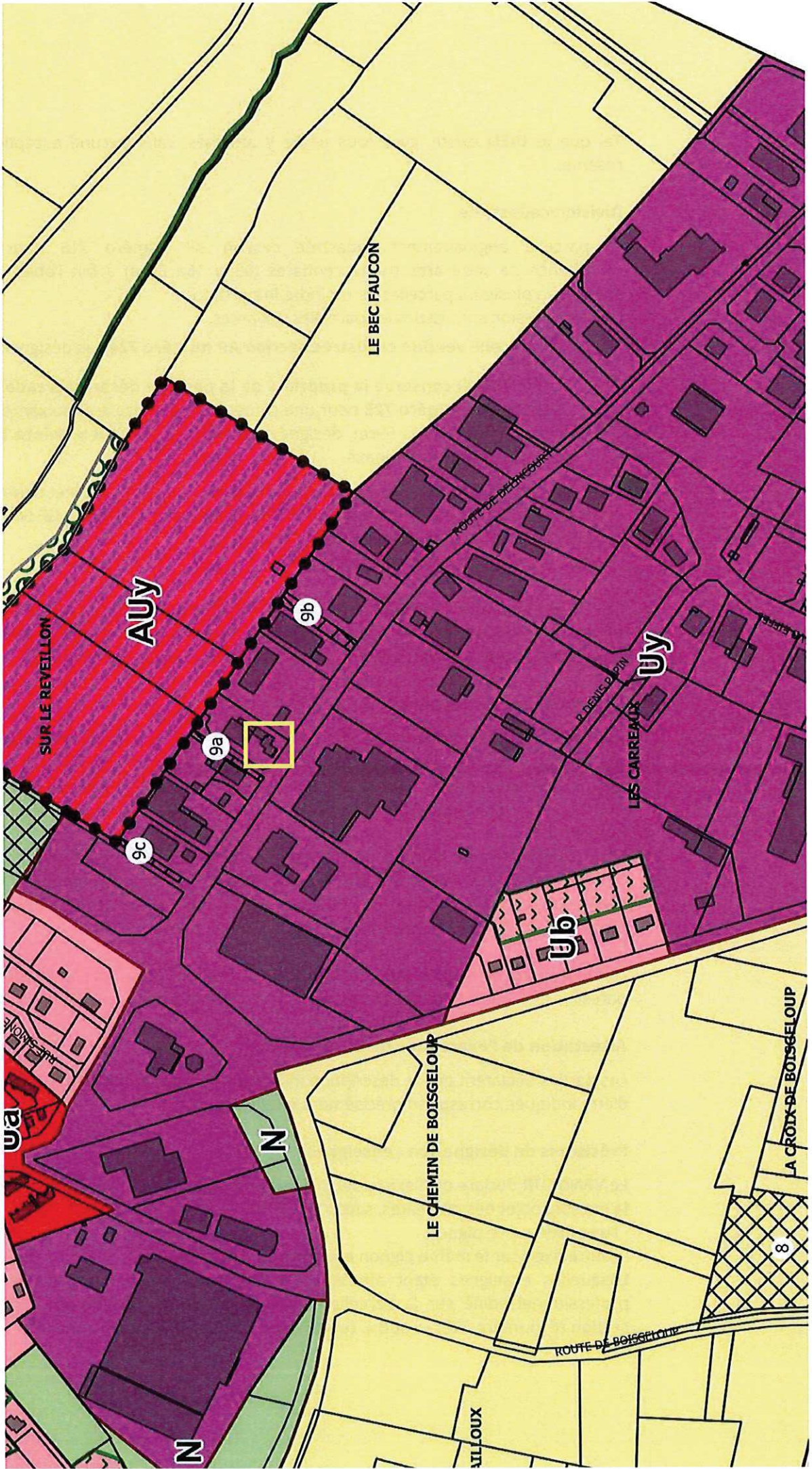
Infrastructures et réseaux de télécommunications électroniques

Le câblage en fibre optique est imposé

Le câblage en fibre optique est imposé pour les bâtiments neufs à usage d'habitation, mixte (logements et professionnels) ou exclusivement professionnels.

Autres réseaux

Pour toute construction nouvelle, les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements doivent être réalisés en aéro-souterrain.



Tel que le **BIEN** existe, avec tous droits y attachés, sans aucune exception ni réserve.

Division cadastrale

La parcelle originellement cadastrée section AP numéro 715 pour une contenance de seize ares trente centiares (00ha 16a 30ca) a fait l'objet d'une division en plusieurs parcelles de moindre importance.

De cette division sont issues les parcelles suivantes.

- La **parcelle vendue cadastrée section AP numéro 724** sus-désignée ;
- Le **VENDEUR conserve la propriété de la parcelle désormais cadastrée section AP numéro 725** pour une contenance de onze ares soixante-neuf centiares (00ha 11a 69ca), désigné sous le terme « **Lot B** », **teinte bleue** au plan de vente ci-annexé.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé par le Cabinet dénommé « A3D GEOMETRES » géomètre expert à MERU (Oise) 2 rue A.Briand – BP 50443, le 19 juillet 2021 sous le numéro 284 0001633P.

Une copie de ce document est annexée.

Ce document d'arpentage est annexé à l'extrait cadastral modèle 1, délivré par le service du cadastre, dont le notaire soussigné requiert la publication auprès du service de la publicité foncière compétent, simultanément aux présentes.

Concordances cadastrales

Afin d'établir la concordance cadastrale exacte figurant sur les titres antérieurs par rapport à la désignation cadastrale actuelle, il est ici précisé que la parcelle antérieurement reprise, avant la présente division constatée, section AP numéro 715 est issue d'une parcelle plus importante antérieurement reprise section AP numéro 218.

Cette division résulte d'un document d'arpentage dressé et annexé par le par le Cabinet dénommé « A3D GEOMETRES » géomètre expert sus-dénoté le 04 février 2020 sous le numéro 284 0001612 G et publié au service de la publicité foncière de EVREUX le 27 février 2020 volume 2020P numéro 477.

Laquelle parcelle section AP numéro 218 elle-même issue de la division de parcelles plus antérieurement reprises section AP numéro 205 et 206.

Attestation de l'exactitude de la désignation

Les parties déclarent que la description intérieure de l'immeuble telle qu'elle vient d'être indiquée correspond précisément à celle actuelle.

Précisions de désignation - enseignes

Le **VENDEUR** déclare qu'il existe deux enseignes installées sur l'un des pignons de la maison, objet des présentes, savoir :

- l'une fixée sur le pignon,
- l'autre fixée sur le même pignon et dépassant sur le toit.

Lesquelles enseignes étant afférentes à l'activité exercée dans le bâtiment professionnel édifié sur la parcelle restant la propriété du **VENDEUR**, reprise section AP numéro 725, « Lot B », teinte bleue du plan de vente ci-annexé.

Étant ici précisé que seul l'enseigne fixée sur ledit pignon et dépassant sur le toit doit être conservée et fera l'objet de la servitude ci-après constituée.

Les parties consentent que l'autre enseigne pourra être démontée à l'initiative de l'**ACQUEREUR**, dès l'entrée en jouissance ; les frais afférents audit démontage seront à la charge de l'**ACQUEREUR**, ainsi accepté par lui.

Le **VENDEUR** déclare qu'aucune redevance annuelle n'est payée au titre de ces enseignes.

L'**ACQUEREUR**, en a parfaite connaissance et déclare vouloir en faire son affaire personnelle.

ABSENCE DE MEUBLES ET OBJETS MOBILIERS

Les parties déclarent que la vente ne comprend ni meubles ni objets mobiliers.

EFFET RELATIF

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUILLEMET notaire à GISORS le 4 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de EVREUX le 23 décembre 1975, volume 2078, numéro 16.

CONSTITUTION DE SERVITUDE

PREMIÈREMENT

Fonds dominant

Propriétaire du fonds dominant :

Le fonds dominant appartient à la COMMUNE DE GISORS,
ACQUEREUR aux présentes.

Désignation du fonds dominant :

A GISORS (EURE) 27140 9 Route de Delincourt,

La maison à usage d'habitation sus-désignée plus amplement, objet des présentes.

Laquelle dénommée « Lot A », teinte verte au plan de vente ci-annexé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	724	9 RTE DE DELINCOURT	00 ha 04 a 61 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

Fonds servantPropriétaire du fonds servant :

Le fonds servant appartient à Monsieur José GONCALVES GOMES MOREIRA et Madame Rosa FERREIRA, son épouse, en pleine propriété ;

VENDEUR aux présentes.

Désignation du fonds servant :

A GISORS (EURE) 27140 9 Route de Delincourt,

Un bâtiment à usage professionnel

Lequel dénommé « Lot B », teinte bleue au plan de vente ci-annexé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	725	9 RTE DE DELINCOURT	00 ha 11 a 69 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUILLEMET notaire à GISORS le 4 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 2 le 23 décembre 1975, volume 2078, numéro 16.

Servitude de passage en surface.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, un droit de passage en surface en tout temps et heure et avec tout véhicule.

Ce droit de passage profite aux propriétaires actuels et successifs du fonds dominant, à leur famille, ayants droit et préposés, pour leurs besoins personnels et le cas échéant pour le besoin de leurs activités.

L'emprise de cette servitude de passage figure en hachures bleues au plan de vente ci-annexé aux présentes approuvé par les parties.

Il ne pourra être ni obstrué ni fermé par un portail d'accès, sauf dans ce dernier cas accord entre les parties.

Précision étant à cet égard faite qu'il existe un portail d'accès commun aux deux fonds ; les clés de ce portail sont remises à l'**ACQUEREUR** ce jour ainsi qu'il le reconnaît.

Ce passage devra être libre à toute heure du jour et de la nuit, ne devra jamais être encombré et aucun véhicule ne devra y stationner à l'exception toutefois de ce qui est ci-après spécialement convenu entre les propriétaires des fonds dominant et servant :

En effet, le propriétaire du fonds servant concède au profit du propriétaire du fonds dominant deux places de stationnement sur le fonds dont il est propriétaire ; lesquelles places de stationnement figurant en hachures rouges au plan de vente ci-annexé et approuvé par les parties.

L'entretien dudit passage sera réparti en fonction du nombre d'utilisateur de manière qu'il soit normalement carrossable en tout temps par un véhicule particulier.

L'utilisation de ce passage ne devra cependant pas apporter de nuisances au propriétaire du fonds servant par dégradation de son propre fonds ou par une circulation inappropriée à l'assiette de ce passage.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité.

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude sera évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

Servitude de passage d'une canalisation souterraine d'eaux usées.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, un droit de passage d'une canalisation souterraine des eaux usées.

Ce droit de passage s'exercera sur une emprise figurée au plan annexé approuvé par les PARTIES.

Ce droit de passage s'accompagne du maintien des regards afférents audit réseau.

Le propriétaire du fonds dominant assurera l'entretien de cette canalisation par les seuls services compétents à ses frais exclusifs ainsi que leur remise en état si nécessaire.

L'utilisation de ce passage et les travaux d'entretien ne devront pas apporter de nuisances ni de moins-values au fonds servant. Il devra remettre à ses frais le fonds servant dans l'état où il a été trouvé avant tous travaux ultérieurs de réparations, de manière à apporter à son propriétaire le minimum de nuisances.

En cas de détérioration apportée à cette canalisation du fait du propriétaire du fonds servant, ce dernier devra en effectuer à ses seuls frais la réparation sans délai.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité.

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude sera évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

Servitude de tour d'échelle.

A titre de servitude réelle et perpétuelle, le propriétaire du fonds servant constitue au profit du fonds dominant, une servitude de tour d'échelle.

Ce droit de poser une échelle, un échafaudage, des outils, s'exerce exclusivement sur une bande d'une largeur de (TROIS) 3 mètres le long du pignon de la maison d'habitation du fonds dominant.

Il permettra l'entretien, la réparation, voire la reconstruction du bâtiment d'habitation du fonds dominant se trouvant en limite séparative des deux fonds.

Il s'exercera aux seuls frais de son bénéficiaire à charge pour lui de remettre les lieux en l'état dans lequel il les a trouvés.

Le propriétaire du fonds dominant devra en outre prendre et faire prendre toute mesures afin que la pose des échelles et échafaudages soit effectuée selon les règles de l'art par des personnes qualifiées et agissant dans le cadre de leurs activités professionnelles.

S'il s'agit de travaux de reconstruction ou assimilables, le propriétaire du fonds servant pourra, s'il le désire, les faire surveiller par son architecte dont les honoraires seront à la charge du propriétaire du fonds dominant.

Les travaux ne pourront avoir lieu le matin avant NEUF (9) heures et le soir après DIX-HUIT (18) heures, être suspendus le Samedi et le Dimanche, ne pas excéder QUINZE (15) jours, et ne pas se renouveler plus de DEUX (2) fois l'an sauf cas de force majeure tel que tempête, foudre, grêle ou encore incendie.

Le bénéficiaire du tour d'échelle devra prévenir le propriétaire du fonds servant au moins HUIT (8) jours à l'avance par tous moyens à sa convenance, sauf en cas d'urgence dûment justifié.

La présente constitution de servitude est consentie à titre purement gratuit et sans aucune stipulation d'indemnité.

Toutefois, les dégâts ou dommages qui pourraient être occasionnés à la propriété du fonds servant devront toujours être réparés ou indemnisés par le propriétaire du fonds dominant que celui-ci puisse arguer du caractère gratuit de la présente convention pour s'en exonérer totalement ou partiellement.

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

DEUXIÈMEMENT**Désignation des fonds :**

1°) Ce fond appartient à la COMMUNE DE GISORS,
ACQUEREUR aux présentes.

Désignation :**A GISORS (EURE) (27140) 9 Route de Delincourt,**

La maison à usage d'habitation sus-désignée plus amplement, objet des présentes.

Laquelle dénommée « Lot A », teinte verte au plan ci-annexé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	724	9 RTE DE DELINCOURT	00 ha 04 a 61 ca

Effet relatif

Acquisition objet des présentes et qui sera publiée en même temps que les présentes auprès du service de la publicité foncière compétent.

2°) Ce fonds appartient à Monsieur José GONCALVES GOMES MOREIRA et Madame Rosa FERREIRA, son épouse, en pleine propriété ;

VENDEUR aux présentes.

Désignation :**A GISORS (EURE) 27140 9 Route de Delincourt,**

Un bâtiment à usage professionnel

Lequel dénommé « Lot B », teinte bleue au plan ci-annexé.

Figurant ainsi au cadastre :

Section	N°	Lieudit	Surface
AP	725	9 RTE DE DELINCOURT	00 ha 11 a 69 ca

Effet relatif

Acquisition suivant acte reçu par Maître GUILLEMET notaire à GISORS le 4 décembre 1975, publié au service de la publicité foncière de LOUVIERS 2 le 23 décembre 1975, volume 2078, numéro 16.

1°) Constitution de servitudes réciproques en raison de la division constatée aux présentes.

Il est ici préalablement rappelé que les biens sus-désignés forment à ce jour et avant toute division parcellaire, constatée aux termes de la présente vente par acte authentique, un tènement unique ayant pour seul propriétaire le **VENDEUR**.

En raison de la présente division parcellaire, les parties reconnaissent conventionnellement que les aménagements des biens, préexistants à cette division, créés dès lors des servitudes ainsi qu'il résulte du plan de vente ci-annexé et approuvé par les parties.

Comme conséquence de cette division, les parties se consentent mutuellement et réciproquement des servitudes de débord de toit, de gouttières et regards d'eaux pluviales, mais également d'accrochage d'une enseigne afférente à la seule activité professionnelle exercée dans le bâtiment du « Lot B » (parcelle cadastrée section AP numéro 725) ; laquelle enseigne fixée sur le pignon de la maison d'habitation objet des présentes (section AP numéro 724) et dépassant sur le toit, tel que visé au plan ci-annexé.

Les parties conviennent, relativement à cette enseigne, que les frais d'entretien et de remplacement éventuels, selon les dimensions actuellement existantes, seront à la charge du propriétaire du « Lot B » (parcelle section AP numéro 725). Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

2°) Constitution de servitude par destination du père de famille.

Enfin, pour tout ce qui n'est pas prévu aux présentes, il y aura lieu de considérer que ces servitudes résultent de la destination du père de famille, conformément à l'article 693 du Code Civil.

Cette convention sera publiée au service de la publicité foncière compétent aux fins d'information (Décret n°55-22 du 4 janvier 1955 article 37 1 2°).

Pour la perception de la contribution de sécurité immobilière, la présente constitution de servitude est évaluée à cent cinquante euros (150,00 eur).

La constitution de servitude s'analyse en une disposition dépendante au sens de l'article 670 du Code général des impôts, par suite, la taxe de publicité foncière fixée par l'article 678 du Code général des impôts n'est pas exigible sur la valeur de la constitution de servitude telle qu'indiquée ci-dessus.

CHARGES ET CONDITIONS LIEES AU CALCUL DE L'IMPOT

Les charges et conditions ne donnant pas lieu à taxation figurent en partie développée de l'acte.

Les frais de la vente et ceux qui en seront la suite et la conséquence sont à la charge exclusive de l'**ACQUEREUR** qui s'y oblige.

PROPRIETE - JOUISSANCE

La présente acquisition s'effectuant par voie de préemption, le transfert de propriété doit, conformément aux dispositions de l'article L 213-14 du Code de l'urbanisme, intervenir à la plus tardive des dates auxquelles sont intervenus le paiement et l'acte authentique.

La jouissance s'effectue selon les mêmes modalités.

Précision étant ici faite que le transfert de propriété intervient ce jour, le présent acte authentique intervenant en effet postérieurement au paiement du prix ainsi qu'il est sus-exposé.

La jouissance s'effectuant dès lors selon les mêmes modalités.