

Commune de BERZY-LE-SEC

P_{lan} L_{ocal} d'U_{rbanisme}

Règlement

Document n°4.1

« *Pièce écrite* »

Vu pour être annexé
à la délibération du :

Approuvant le Plan Local
d'Urbanisme.

Cachet de la Mairie
et signature du Maire :

SOMMAIRE

Titre 1 : Dispositions Générales.....	3
Article 1 - Champs d'application territoriale du plan	5
Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	5
Article 3 - Division du territoire en zones	6
Article 4 - Adaptations mineures.....	7
Titre 2 : Typologie et Définition des zones et secteurs du P.L.U.....	9
1/ Les zones urbaines (U).....	11
2/ Les zones à urbaniser (AU)	11
3/ Les zones agricoles (A).....	11
4/ Les zones naturelles (N).....	11
Titre 3 : Dispositions applicables aux zones urbaines.....	13
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone UA.....	15
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone UB.....	23
Titre 4 : Dispositions applicables aux zones à urbaniser	31
Chapitre 1 Dispositions applicables à la zone 1AU	33
Chapitre 2 Dispositions applicables à la zone 2AU	43
Titre 5 : Dispositions applicables aux zones agricoles.....	47
Dispositions applicables à la zone A	49
Titre 6 : Dispositions applicables aux zones naturelles.....	53
Dispositions applicables à la zone N.....	55
Titre 7 : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés.....	59
Annexe : Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts	63

Titre 1 :

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de BERZY-LE-SEC aux documents graphiques n°4-2.

ARTICLE 2 - PORTÉE RESPECTIVE DU RÉGLEMENT A L'ÉGARD DES AUTRES LÉGISLATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DES SOLS

2.1 Sont et demeurent notamment applicables au territoire couvert par le P.L.U. :

Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme qui se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R 111.1 à R 111.24 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R 111.2, R 111.4, R 111.15 et R 111.21 demeurent applicables.

☞ *Art. R. 111-2* : 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.

☞ *Art. R. 111-4* : 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.

☞ *Art. R. 111-15* : 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.

☞ *Art. R. 111-21* : 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.

2.2. Législations spécifiques

S'ajoutent aux règles propres au plan local d'urbanisme, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le plan des servitudes annexé au P.L.U., après l'expiration d'un délai d'un an à compter, soit de l'approbation du plan, soit, s'il s'agit d'une servitude nouvelle, de son institution, seules les servitudes annexées au plan peuvent être opposées aux demandes d'autorisation d'occupation du sol.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles.

Les zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U. Il s'agit des zones : UA et UB.

Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par les lettres AU. Il s'agit des zones : 1AU et 2AU.

Les zones agricoles

Les zones agricoles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre V sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre A.

Les zones naturelles

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions du titre VI sont délimitées aux documents graphiques n° 4-2 par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Objets de la réglementation

A chacune des zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles s'appliquent les dispositions figurant aux titres III, IV, V, VI du présent règlement. Le caractère et la vocation de chacune de ces zones sont définis dans le titre II, chaque chapitre compte un corps de règle en quatorze articles :

- **Article 1** - Occupations et utilisations du sol interdites
- **Article 2** - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- **Article 3** - Accès et voirie
- **Article 4** - Desserte par les réseaux

- **Article 5** - Caractéristiques des terrains
- **Article 6** - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- **Article 7** - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- **Article 8** - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- **Article 9** - Emprise au sol
- **Article 10** - Hauteur maximum des constructions
- **Article 11** - Aspect extérieur
- **Article 12** - Obligations de réaliser des places de stationnement
- **Article 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins
- **Article 14** - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

Le numéro de l'article est toujours précédé du sigle de la zone où il s'applique.

Ces documents graphiques font en outre apparaître :

- ✓ **Les Espaces Boisés Classés** à conserver ou à créer, classés en application de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme et repérés par un quadrillage de lignes verticales et horizontales.
- ✓ **Les Emplacements Réservés** aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts repérés par des hachures croisées perpendiculaires et un numéro d'ordre.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures, *"rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration de la parcelle, ou le caractère des constructions avoisinantes"* (article L 123-1 du Code de l'Urbanisme).

Titre 2 :

TYPLOGIE ET DEFINITION DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.

Le territoire couvert par le plan local d'urbanisme (P.L.U.) est divisé en zones selon leur vocation.

1/ LES ZONES URBAINES (U)

Les zones urbaines sont des zones urbanisées ou en cours d'urbanisation dans lesquelles les capacités des équipements publics existants ou en cours de réalisation permettent d'admettre immédiatement des constructions.

On distingue sur le territoire de Berzy-le-Sec :

➔ **La zone UA**

Vocation dominante d'habitat de caractère ancien (forte densité, front continu...).

➔ **La zone UB**

Vocation dominante d'habitat de caractère récent (densité plus faible qu'en UA, tissus plus aéré...).

2/ LES ZONES A URBANISER (AU)

Les zones à urbaniser sont des zones naturelles non desservies par les réseaux et destinées à accueillir l'urbanisation future.

Il convient de distinguer :

➔ **La zone 1AU** qui compte un secteur 1AUg dont le règlement favorise la densification du bâti.

➔ **La zone 2AU**

3/ LES ZONES AGRICOLES (A)

➔ **La zone A**

Elle comprend les secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

4/ LES ZONES NATURELLES (N)

➔ **La zone N**

Elle correspond aux secteurs des territoires communaux, 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. La zone N comprend un secteur Np délimité autour de la casse automobile dont les sols seraient pollués.

Titre 3 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UA 2 ;
- ✓ les constructions à usage d'entrepôt ;
- ✓ la création de bâtiments industriels ;
- ✓ les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction des installations existantes,
- ✓ le stationnement des caravanes ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé.
- ✓ les aérogénérateurs.

ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.

La démolition est soumise à permis de démolir.

ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

Les voies en impasse de plus de 50 m, zones de demi-tour comprises, sont interdites. Les voies en impasse plus courtes ne sont autorisées qu'à condition que leur partie terminale soit aménagée :

- ✓ en raquette d'un diamètre minimum de 17 m
- ✓ Ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : dans les zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur et devront permettre la suppression de l'installation individuelle de traitement et le raccordement ultérieur au réseau collectif d'assainissement, lorsqu'il sera réalisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel: Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les lignes électriques et téléphoniques sur le domaine public seront enterrées.

ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer ; cette prescription s'applique également aux constructions édifiées en bordure des voies privées. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement ;
- Soit avec un retrait d'une distance minimale de 5mètres par rapport aux voies ; dans ce cas, l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture dont les caractéristiques sont définies à l'article UA 11-7.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions de constructions existantes peuvent également être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Les murs existants seront conservés et la construction s'effectuera en retrait de ce mur.

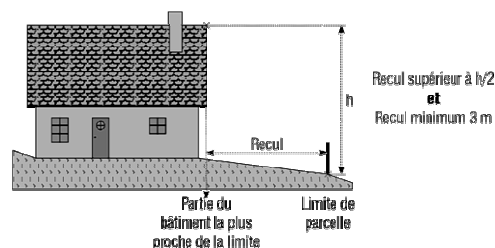
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en ordre continu d'une limite latérale à l'autre,
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives.



Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est porté à 8 m s'il existe des vues directes entre les pièces habitables de deux bâtiments.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble), 6 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. La façade sera au moins égale à la hauteur de la toiture.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ✓ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

UA 11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

- ✓ tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- ✓ les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- ✓ l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

UA 11.2. Adaptation au terrain

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 30 cm comptés à partir du terrain naturel avant travaux, au niveau de la façade côté rue.

UA 11.3. Les toitures

A l'exception des cas cités à l'article 11.6, les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pentes d'une inclinaison comprise entre 37 et 55°. Le débordement latéral sur pignon sont interdit. Dans le cas d'adossement à l'existant, les pentes des toitures devront être identiques.

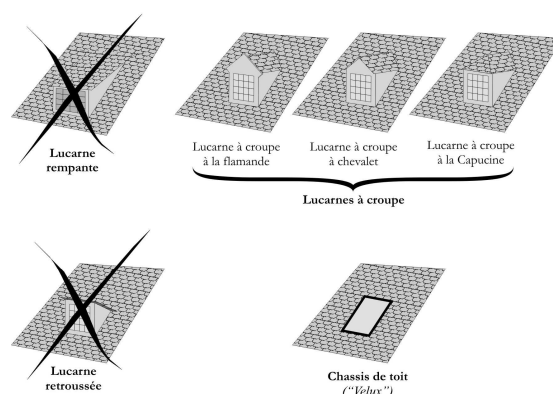
Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ✓ ardoise,
- ✓ tuile en matériau naturel de teinte ocre rouge.

Pour les annexes, le bac-acier est autorisé.

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré et auront une largeur maximale de 80 cm.

Les toitures terrasses sont autorisées pour permettre une bonne intégration paysagère.



UA 11.4. Murs et revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les murs devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant identiques et établis au même aplomb. L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau. Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (tels que blocs-bétons, carreaux de plâtre, etc.) ou de plaques de béton préfabriquées est interdit. Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes et dans des tons respectant la pierre du soissonnais. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les murs en tôle, en matière synthétique ou en tout matériau de caractère précaire sont interdits. Les vétures bois sont autorisées.

Les murs en pierre apparente devront être montés avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief. L'enduit ou la peinture des maçonneries et parements anciens sont interdits. L'éventuelle restauration de ces éléments devra se faire à l'identique.

Sont également interdits côté rue

- ✓ les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- ✓ les antennes paraboliques blanches ;
- ✓ les antennes paraboliques de plus d'1 mètre de diamètre ;
- ✓ Les appareils de climatisation.

UA 11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant. Les menuiseries anciennes seront conservées, restaurées ou remplacées par des menuiseries identiques.

Les linteaux cintrés sont interdits.

UA 11.6. Les garages et annexes

Les garages devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les toitures des annexes et garages présenteront une pente en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci. Des toitures-terrasses pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

UA 11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un mur plein d'une hauteur minimale de 1 m, éventuellement surmonté d'une grille métallique à barreaudage vertical, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,60 m. Toutefois cette hauteur pourra être supérieure à cette

valeur sans dépasser 2 mètres dans le cas d'un mur plein constituant un élément de liaison entre des constructions édifiées sur un même fond ou sur des parcelles riveraines.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites. Les murs en pierre apparente devront être conservés et ne pas être enduits.

Les grillages à mailles soudées sont interdits.

En limite séparative : les grillages, doublés ou non d'une haie vive, sont autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 50cm, surmontées d'un grillage. Les grillages à mailles soudées sont interdits.

UA 11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

UA 11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure. Les dépôts non interdits à l'article UA 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourrant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions en rondin de bois à angles saillants ou non sont interdites.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimension des places et des accès

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 5 m
- ✓ Largeur : 2,50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places

prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate.

Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

✓ **Construction nouvelle à usage d'habitation**

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement (sauf dans le cas de logements locatifs aidés par l'État pour lesquels une seule place ne sera exigée).

✓ **Aménagement, modification, reconstruction d'une construction existante à usage d'habitation**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par logement.

✓ **Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :**

La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

✓ **Activités artisanales et industrielles :**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ **Constructions à usage de commerce :**

La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.

✓ **Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,

✓ **Établissements d'enseignement :**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré.

Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES - JARDINS

L'absence de traitement paysager des espaces restés libres après implantation des constructions est interdite. Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement et agrémentées de haies vives. L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée sur le plan annexe, aux abords de la RD1 classée comme axe bruyant de type 2, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article UB 2 ;
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage,
- ✓ le stationnement des caravanes ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ;
- ✓ les aérogénérateurs, en dehors des cas mentionnés à l'article 2.

ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres.
- ✓ Les éoliennes d'autoconsommation d'une hauteur inférieure à 12 mètres.

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

Les voies en impasse de plus de 50 m, zones de demi-tour comprises, sont interdites. Les voies en impasse plus courtes ne sont autorisées qu'à condition que leur partie terminale soit aménagée :

- ✓ en raquette d'un diamètre minimum de 17 m
- ✓ ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : dans les zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.

En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel : *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude

d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur.

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les lignes électriques et téléphoniques sur le domaine public seront enterrées.

ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

Lorsque le projet de construction concerne un terrain jouxtant un ou des immeubles en bon état déjà construits le long de la ou des limites séparatives communes, la construction nouvelle peut être édifiée en respectant le même retrait que les bâtiments contigus ou en s'alignant sur leurs façades. Les extensions de constructions existantes peuvent également être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

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

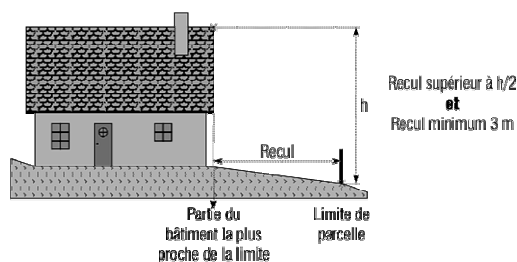
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être réalisées :

- ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- ✓ soit en retrait par rapport à ces limites

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est porté à 8 m s'il existe des vues directes entre les pièces habitables de deux bâtiments.

Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Elle est limitée à 30 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble), 6 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Les éoliennes d'autoconsommation ne pourront dépasser 12 mètres.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ✓ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.
- ✓ les bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

UB 11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

- ✓ tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- ✓ les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- ✓ l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

UB 11.2. Adaptation au terrain

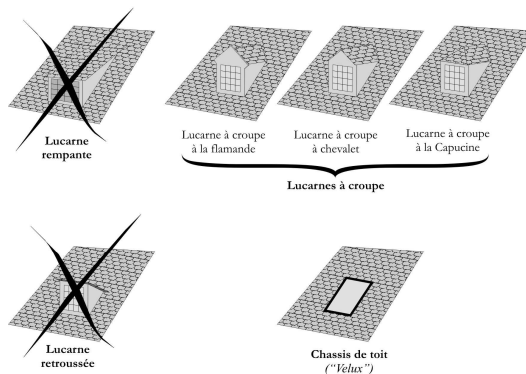
Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 30 cm comptés à partir du terrain naturel avant travaux, au niveau de la façade côté rue.

UB 11.3. Les toitures

A l'exception des cas cités à l'article 11.6, les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pentes d'une inclinaison supérieure à 40°. Le débordement latéral sur pignon ne pourra excéder 15 cm.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ✓ ardoise naturelle ou similaire,
- ✓ petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- ✓ matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.



Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré et auront une largeur maximale de 80 cm.

UB 11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les murs devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant identiques et établis au même aplomb. L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau. Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (tels que blocs-bétons, carreaux de plâtre, etc.) ou de plaques de béton préfabriquées est interdit. Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les murs en tôle, en matière synthétique ou en tout matériau de caractère précaire sont interdits, sauf dans les cas cités à l'article 11.6.

Les murs en pierre apparente devront être montés avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief. L'enduit ou la peinture des maçonneries et parements anciens sont interdits. L'éventuelle restauration de ces éléments devra se faire à l'identique.

Sont également interdits côté rue :

- ✓ les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- ✓ les antennes paraboliques blanches ;
- ✓ les antennes paraboliques de plus d'1 mètre de diamètre ;
- ✓ les antennes paraboliques situées à une cote supérieure à celle de l'égout de toit ;
- ✓ Les appareils de climatisation

UB 11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant. Les menuiseries anciennes seront conservées, restaurées ou remplacées par des menuiseries d'aspect identique.

Les linteaux cintrés sont interdits.

UB 11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les toitures des annexes et garages présenteront une pente en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci. Des toitures-terrasses pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

UB 11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, surmonté ou non d'une grille ou de lisses horizontales, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites. Les murs en pierre apparente devront être conservés et ne pas être enduits.

En limite séparative : les grillages, doublés ou non d'une haie vive, sont autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 50cm, surmontées d'un grillage.

UB 11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

UB 11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure. Les dépôts non interdits à l'article UB 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourrant aux énergies renouvelables...) sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions en rondin de bois à angles saillants ou non sont interdites.

Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.1 - Dimension des places et des accès

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Les dimensions de chaque place ne seront pas inférieures à :

- ✓ Longueur : 5 m
- ✓ largeur : 2,50m

12.2 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables.

✓ **Constructions à usage d'habitation**

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement (sauf dans le cas de logements locatifs aidés par l'État pour lesquels une seule place ne sera exigée).

✓ **Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :**

La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

✓ **Activités artisanales et industrielles :**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ **Constructions à usage de commerce :**

La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.

✓ **Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,

✓ **Établissements d'enseignement :**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré.

Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES - JARDINS

L'absence de traitement paysager des espaces restés libres après implantation des constructions est interdite.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement et agrémentées de haies vives.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 4 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée sur le plan annexe, aux abords de la RD1 classée comme axe bruyant de type 2, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation ;
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- ✓ les constructions à usage d'entrepôt ;
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage,
- ✓ le stationnement des caravanes ;
- ✓ les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ l'installation hors terrain aménagé d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux.

ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels : Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes, dans la mesure où la condition citée est remplie :

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, etc.) ou des dangers (explosion, émanations toxiques, irradiation, etc.) incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ou s'ils contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ;
- ✓ les constructions à usage d'habitation réalisées sous forme d'aménagement d'ensemble respectant les orientations d'aménagement sectoriel.

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

3.1. Accès

Pour être constructible, un terrain doit avoir au moins un accès suffisant à une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile et en état de viabilité. Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

Les voies en impasse de plus de 50 m, zones de demi-tour comprises, sont interdites. Les voies en impasse plus courtes ne sont autorisées qu'à condition que leur partie terminale soit aménagée :

- ✓ en raquette d'un diamètre minimum de 17 m
- ✓ ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

Dans le secteur 1AUg :

La largeur minimale des voies nouvelles principales sera de 8m.

La largeur minimale des voies nouvelles secondaires sera de 6 m.

ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : dans les zones desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé, mais les dispositions adoptées devront être conformes à la réglementation en vigueur.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.

✓ **Eaux pluviales :**

Rappel : *Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).*

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Si elles ne peuvent être évacuées en milieu naturel ou vers le réseau public (canalisation, caniveau, fossé,...) sans porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique, les eaux pluviales doivent être dirigées vers un dispositif d'absorption conforme aux exigences de la réglementation en vigueur,

4.3. Électricité – Téléphone – Télécommunications

Les réseaux électriques, de gaz, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les lignes électriques et téléphoniques sur le domaine public seront enterrées.

ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit pouvoir recevoir un système d'assainissement individuel en cas d'impossibilité de raccordement à un réseau collectif d'assainissement de caractéristiques appropriées.

Dans le secteur 1AUg : le raccordement au réseau collectif d'assainissement est obligatoire.

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

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

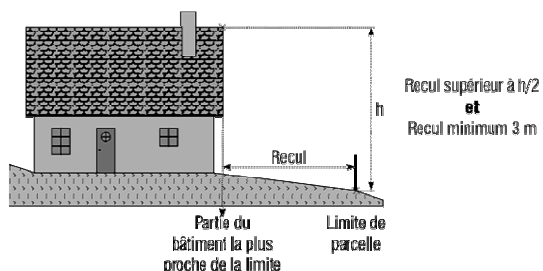
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Les constructions doivent être réalisées :

- ✓ soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- ✓ soit en retrait par rapport à ces limites.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.



Dans le secteur 1AUg :

Les constructions doivent être réalisées :

- ✓ soit sur les deux limites séparatives,
- ✓ Soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives ;

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres. Ce minimum est porté à 8 m s'il existe des vues directes entre les pièces habitables des deux bâtiments.

Dans le secteur 1AUg : Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au minimum de 4 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Dans le cas de lotissements ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division parcellaire en propriété ou en jouissance, les règles du présent article sont à appliquer à chaque lot issu de la division parcellaire et non à l'ensemble du projet.

Elle est limitée à 30 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

Dans le secteur 1AUg : l'emprise au sol n'est pas réglementée.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble), 6 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage. La façade sera au moins égale à la hauteur de la toiture.

Pourront dépasser cette hauteur pour des raisons techniques ou fonctionnelles dans la mesure où le dépassement ne porte pas atteinte au cadre bâti et aux paysages :

- ✓ les ouvrages publics et les constructions d'équipements d'intérêt général,
- ✓ les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, 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.

Sont interdits :

- ✓ tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),
- ✓ les constructions, de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- ✓ l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

11.2. Adaptation au terrain

Le niveau du plancher du rez-de-chaussée ne pourra dépasser 30 cm comptés à partir du terrain naturel avant travaux, au niveau de la façade côté rue.

11.3. Les toitures

A l'exception des cas cités à l'article 11.6, les constructions seront couvertes par une toiture à 2 pentes d'une inclinaison comprise entre 37 et 55°. Le débordement latéral sur pignon sont interdit. Dans le cas d'adossement à l'existant, les pentes des toitures devront être identiques.

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ✓ ardoise,
- ✓ tuile en matériau naturel de teinte ocre rouge.

Pour les annexes, le bac-acier est autorisé.

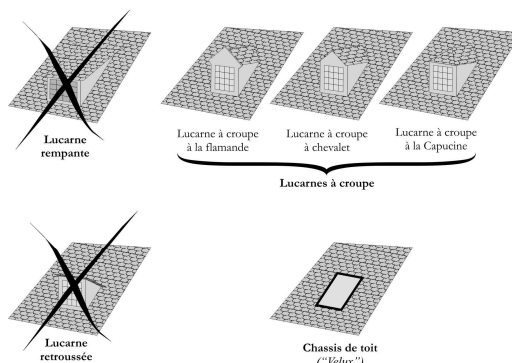
Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites. Les châssis de toit seront de type encastré et auront une largeur maximale de 80 cm.

Les toitures terrasses sont autorisées pour permettre une bonne intégration paysagère.

En 1AUg

Les matériaux de couverture devront être conformes à l'un des types suivants :

- ✓ ardoise naturelle ou similaire,
- ✓ petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie ou tout autre matériau de substitution de teinte, d'appareillage et de dimension identique.
- ✓ les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.



11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les différents murs d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec ces dernières.

Les murs devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant identiques et établis au même aplomb. L'emploi de plus de deux matériaux différents pour constituer un décor est interdit, de même que les appareillages différents du même matériau. Les pierres apparentes dispersées dans l'enduit sont interdites de même que les motifs fantaisistes formant relief et faux joints.

L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus (tels que blocs-bétons, carreaux de plâtre, etc.) ou de plaques de béton préfabriquées est interdit. Les enduits doivent être de teinte en harmonie avec les constructions avoisinantes. Les enduits seront teintés dans la masse.

Les murs en tôle, en matière synthétique ou en tout matériau de caractère précaire sont interdits. Les vétures de bois sont autorisées.

Les murs en pierre apparente devront être montés avec des joints fins, non accusés ni par leur couleur, ni par leur relief.

Sont également interdits côté rue :

- ✓ les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- ✓ les antennes paraboliques blanches ;
- ✓ les antennes paraboliques de plus d'1 mètre de diamètre ;
- ✓ les antennes paraboliques situées à une cote supérieure à celle de l'égout de toit ;
- ✓ Les appareils de climatisation

11.5 Les ouvertures (portes, portes-fenêtres, fenêtres)

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant. Les menuiseries anciennes seront conservées, restaurées ou remplacées par des menuiseries d'aspect et de dimension identiques.

Les linteaux cintrés sont interdits.

11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés par un élément de liaison en maçonnerie. Ils devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux.

Les toitures des annexes et garages présenteront une pente en harmonie avec celles des constructions avoisinantes. Les toitures des annexes et garages isolés pourront présenter une pente plus réduite, l'un des versants ou le versant unique étant dirigé vers la rue, lorsqu'il est visible de celle-ci. Des toitures-terrasses pourront être autorisées pour les annexes et garages accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.7. Les clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste.

Les clôtures sur rue seront constituées d'un muret d'une hauteur comprise entre 0,60 m et 1 m, éventuellement surmonté d'une grille à barreaudage vertical, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 m

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites en façade sur rue. En limite séparative, les grillages ainsi que les plaques de béton, doublés ou non d'une haie vive, seront autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

En limite séparative : les grillages, doublés ou non d'une haie vive, sont autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut. Les plaques de béton sont autorisées sur une hauteur maximale de 50cm, surmontées d'un grillage.

Les grillages à mailles soudées sont interdits.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées ou masquées par un rideau de verdure. Les dépôts non interdits à l'article 1AU 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets novateurs (maisons bois, maisons « écologiques » recourrant aux énergies renouvelables...) sous

réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les constructions en rondin de bois à angles saillants ou non sont interdites.

ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

12.1 - Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous.

Nota : La norme applicable aux constructions ou établissements non prévue ci-dessous est celle à laquelle ces établissements sont le plus directement assimilables

✓ **Constructions à usage d'habitation**

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement (sauf dans le cas de logements locatifs aidés par l'État pour lesquels une seule place ne sera exigée).

✓ **Constructions nouvelles à usage de bureaux ou de services (y compris les bâtiments publics) :**

La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble.

✓ **Activités artisanales**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par tranche de 80 m² de surface hors oeuvre nette de construction.

A ces espaces à aménager pour le stationnement des véhicules de transport des personnes, s'ajoutent les espaces à réserver pour le stationnement des camions et divers véhicules utilitaires.

✓ **Constructions à usage de commerce :**

La surface de stationnement sera au moins égale à 60% de la surface de plancher hors oeuvre de l'immeuble à partir de 100 m² de vente.

✓ **Hôtels et les établissements exerçant une activité de restauration :**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 15 m² de surface de restaurant,

✓ **Établissements d'enseignement :**

Il sera aménagé au moins 1 place de stationnement par classe, pour les établissements du 1^{er} degré. 2 places de stationnement par classe, pour les établissements du 2^{ème} degré.

Tout établissement recevant du public doit aussi comporter une aire pour le stationnement des bicyclettes, vélomoteurs, motocyclettes.

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES
CLASSES - JARDINS**

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'absence de traitement paysager des espaces restés libres après implantation des constructions est interdite.

Les aires de stationnement seront obligatoirement plantées à raison d'un arbre de haute tige par tranche de 6 places de stationnement et agrémentées de haies vives.

L'utilisation dans les projets soumis aux dispositions de ce PLU d'espèces non-indigènes au territoire est interdite (article L 411-3 du Code de l'Environnement).

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée sur le plan annexe, aux abords de la RD1 classée comme axe bruyant de type 2, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes formes d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnées à l'article 2AU 2.

ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Rappels : Les demandes de défrichement sont irrecevables en espaces boisés classés, conformément à l'article L.130 du Code de l'Urbanisme. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis aux dispositions de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme annexé.

Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après, sous réserve que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ Les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation de la zone.
- ✓ Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées.
- ✓ Les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage...

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 6 m.

Les voies en impasse de plus de 50 m, zones de demi-tour comprises, sont interdites. Les voies en impasse plus courtes ne sont autorisées qu'à condition que leur partie terminale soit aménagée :

- ✓ en raquette d'un diamètre minimum de 17 m
- ✓ ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le raccordement au réseau de collecte des eaux usées raccordé à un système collectif d'épuration est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** :

Rappel : Tout propriétaire doit établir des toits de manière que les eaux pluviales s'écoulent sur son terrain ou sur la voie publique ; il ne peut les faire verser sur le fonds de son voisin (article 681 du Code Civil).

Les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

Les réseaux électriques, de gaz, téléphoniques et de télédistribution doivent être aménagés en souterrain, ainsi que les branchements privés sur ces réseaux sauf en cas d'impossibilité technique justifiée. Les lignes électriques et téléphoniques sur le domaine public seront enterrées.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions autorisées doivent être édifiées avec un retrait minimal de 5 mètres par rapport aux voies.

ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...). Il ne s'applique pas non plus à la construction d'équipements publics si des contraintes techniques le justifient et à condition que l'implantation projetée ne porte pas atteinte au cadre bâti.

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à trois mètres.

ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 5 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions non liées aux activités agricoles à l'exception de celles admises à l'article A2.
- ✓ les terrains de camping et de caravanage non liés aux activités agricoles.
- ✓ le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, visé aux articles R 443-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- ✓ les carrières.

ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions à usage d'habitation et d'activités nécessaires à une exploitation agricole.
- ✓ les constructions non directement agricoles à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro ressources.
- ✓ les activités de valorisation non alimentaire de la biomasse qui se situent dans le prolongement de l'activité agricole.
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction, à condition de ne pas dépasser la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.
- ✓ les équipements publics à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme si elles contribuent à l'amélioration de l'aspect paysager des espaces libres ou si elles sont nécessaires à l'activité agricole.
- ✓ les aérogénérateurs (grandes éoliennes) dans le respect de la servitude relative à la circulation aérienne.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols autorisé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité de la circulation.

Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès aisé du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées.
En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé.
- ✓ **Eaux résiduaires professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
- ✓ Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Non réglementé.

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

Toute construction doit être implantée avec un retrait d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou des limites d'emprise publiques telles que parkings, places, etc.

La règle ne s'applique pas aux extensions réalisées en continuité des bâtiments existants.

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et doivent observer une marge de reculement au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Des dépassements de hauteur pourront être autorisés pour des raisons techniques, et ce sous réserve d'une bonne intégration paysagère.

La hauteur maximale est limitée à 12 mètres mesurés à partir du terrain naturel avant travaux jusqu'au sommet du bâtiment; ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le volet paysager prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

Les antennes paraboliques et les capteurs solaires doivent être le moins visibles possible.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région
- toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises, etc.... qui ne s'intégreraient pas harmonieusement à la construction existante,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois.

Matériaux :

Les matériaux destinés à être recouverts (brique creuse, parpaing, carreau de plâtre,...) ne peuvent rester apparents. Ils doivent être recouverts d'enduits lisses ou talochés.

Les parpaings pourront rester bruts à condition d'être soigneusement appareillés et jointurés.

Les bétons utilisés en façade extérieure peuvent rester bruts de décoffrage lorsque celle-ci a fait l'objet d'une étude de traitement et que la qualité du matériau qui le constitue correspond à cet emploi. De même, peuvent être laissés à l'état brut tous les éléments de façade moulés en béton architectonique blanc.

L'emploi de bardages métalliques bruts ou galvanisés, non peints en usine, est interdit. La couleur des bardages doit être en harmonie avec celles des huisseries.

La palette des couleurs des bardages, des peintures et des autres revêtements extérieurs, ne doit pas excéder trois teintes. Les demandes de permis de construire doivent comporter une indication des teintes choisies; il en est de même pour les installations techniques devant rester à l'air libre.

Toitures:

Les matériaux utilisés en couverture doivent être de teintes neutres s'harmonisant avec le paysage environnant.

L'emploi en toiture de la tôle brute ou galvanisée, non peinte en usine, est interdit.

Annexes.

Les annexes (garages, boxes, locaux techniques, locaux de remise, etc.) doivent être construites avec des matériaux en harmonie avec ceux du bâtiment principal.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions ou exploitations autorisées doit être assuré en dehors des voies publiques.

Chaque place de stationnement aura des dimensions minimum de 5m x 2,50m.

Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés « espaces boisés à conserver » et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

En outre les bâtiments qui par leur forme, leur aspect ou leur nature s'intégreront mal dans le paysage doivent être ceinturés par des plantations d'arbres à hautes tiges.

ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 6 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Dans l'emprise couverte par la trame hachurée sur le plan annexe, aux abords de la RD1 classée comme axe bruyant de type 2, les bâtiments d'habitation, les établissements de santé, les hôtels et les bâtiments d'enseignement sont soumis aux dispositions de l'arrêté ministériel du 30 mai 1996 relatif à l'isolation acoustique.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappel : Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les Espaces Boisés Classés.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions de toute nature à l'exception des cas prévus à l'article N2 ;
- ✓ Les terrains de camping et de caravanage ;
- ✓ Les carrières ;
- ✓ Les éoliennes à l'exception des cas prévus à l'article N2 ;
- ✓ Le stationnement des caravanes hors terrain aménagé, à l'exception des cas prévus à l'article N2 ;
- ✓ Les abris et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à l'exception des cas prévus à l'article N2.

ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS

Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ La reconstruction des bâtiments sinistrés affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite.
- ✓ Les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 30 % des constructions existantes à condition de ne pas apporter de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- ✓ Les annexes, piscines et garages à condition d'être situées sur la même unité foncière qu'une construction d'habitation et de ne pas apporter de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- ✓ Les équipements publics ainsi que ceux liés au service ferroviaire ou routier à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée.
- ✓ Les éoliennes à condition qu'elles soient destinées à l'autoconsommation des bâtiments autorisés, dans le respect de la servitude relative à la circulation aérienne.
- ✓ Les abris et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement.

Dans le secteur Np : tout nouvel aménagement devra tenir compte de la pollution des sols.

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

L'aménagement des accès et de leurs débouchés sur la voie de desserte doit être tel qu'ils soient adaptés au mode d'occupation des sols autorisé et qu'ils ne nuisent pas à la sécurité et à la fluidité

de la circulation. Toute construction doit être disposée de manière à permettre l'accès aisé du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

- ✓ **Eau potable** : le raccordement sur le réseau public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute opération nouvelle qui requiert une telle alimentation.
- ✓ **Eau à usage non domestique** : les captages, forages ou prises d'eau autonomes sont soumis à l'accord préalable des autorités compétentes.

4.2. Assainissement

- ✓ **Eaux usées domestiques (eaux vannes et ménagères)** : le long des voies desservies par un réseau de collecte des eaux usées, raccordé à un système collectif d'épuration, le raccordement à ce réseau est obligatoire pour toute opération nouvelle susceptible de produire des eaux usées. En l'absence d'un tel réseau, l'assainissement individuel est autorisé.
- ✓ **Eaux résiduelles professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.

Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction nouvelle devra observer :

- une marge de recul minimale de 5 mètres par rapport à l'alignement actuel ou futur des voies ou des limites d'emprise publiques telles que parkings, places...
- un recul de 75 mètres minimum de l'axe de la RD1 (en dehors des cas prévus par l'article L.111-1-4 du code de l'urbanisme).

Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

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

Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives latérales et doivent observer une marge de reculement au moins égale à la moitié de cette hauteur avec un minimum de 3 mètres.

Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Elle est limitée à 50 % de la surface de la parcelle, y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes, ...).

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale est limitée à 6 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage.

Cet article ne s'applique pas aux services publics, notamment bâtiments et installations nécessaires au fonctionnement de l'activité ferroviaire

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales :

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le volet paysager prendra en compte l'aspect intégration du projet dans le milieu environnant.

Les antennes paraboliques et les capteurs solaires doivent être le moins visibles possible.

Sont interdits :

- tout pastiche d'une architecture étrangère à la région,
- toute addition de constructions adventives telles que vérandas, marquises.... qui ne s'intégreraient pas harmonieusement à la construction existante,
- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- les imitations de matériaux, telles que fausses briques, faux pans de bois.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules de toute nature correspondant aux besoins des constructions, aménagements et installations nouvelles doit être assuré au dehors de la voie publique.

Un dégagement devra être prévu pour le mouvement aisé des véhicules.

ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES

Les terrains figurés au plan par un grand quadrillage orthogonal et des cercles sont classés "espaces boisés à conserver" et sont soumis aux dispositions des articles R. 130-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

L'implantation des constructions nouvelles doit être choisie de façon à préserver la plus grande partie possible des plantations existantes de qualité.

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre 7 :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISES CLASSES

CARACTERE DES TERRAINS

Il s'agit de bois et forêts qu'il importe de sauvegarder en les soumettant aux dispositions des articles L 130.1 à L 130.6 et R 130.1 à R 130.16 du Code de l'Urbanisme. Ces terrains sont figurés aux documents graphiques par un quadrillage de lignes verticales et horizontales dont les carrés sont remplis d'un rond.

ARTICLE L 130 -1 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 93-24, 8 JANV. 1993, ART. 3-IV ET L. N° 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, VIII) :

Les plans locaux d'urbanisme » peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article 157 du Code forestier. (L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-I).

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. no 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28-II et L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1o) Dans les bois, forêts ou parcs situés « sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit » ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- S'il est fait application des dispositions des livres I et II du code forestier ;
- S'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi no 63-810 du 6 août 1963 ;
- Si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. no 83-8, 7 janv. 1983, art. 68-VII, mod. par L. no 83-663, 22 juill. 1983, art. 105)

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) (L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, III et IX 2o) Dans les communes où un « plan local d'urbanisme » a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'État, selon les cas et modalités prévus aux articles L. 421-2-1 à L. 421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi no 82-213 du 2 mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et « à l'article L. 421-2-4 », la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'État. Les dispositions de l'article L. 421-9 sont alors applicables ;
- b) Dans les autres communes, au nom de l'État.

ARTICLE L 130 -2 DU CODE DE L'URBANISME (L. NO 76-1285, 31 DEC. 1976, ART. 28-III ET L. NO 2000-1208, 13 DEC. 2000, ART. 202, X) :

Pour sauvegarder les bois et parcs et, en général tous espaces boisés et sites naturels situés dans les agglomérations ou leurs environs et pour en favoriser l'aménagement, l'Etat, les départements, les communes ou les établissements publics ayant pour objet la réalisation d'opérations d'urbanisme peuvent offrir, à titre de compensation, un terrain à bâtir aux propriétaires qui consentent à leur céder gratuitement un terrain classé par « un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou un plan local d'urbanisme approuvé » comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer. Cette offre ne peut être faite si la dernière acquisition à titre onéreux dont le terrain classé a fait l'objet n'a pas date certaine depuis cinq ans au moins.

Il peut également, aux mêmes fins, être accordé au propriétaire une autorisation de construire sur une partie du terrain classé n'excédant pas un dixième de la superficie dudit terrain, si la dernière acquisition à titre onéreux dont ce terrain a fait l'objet a date certaine depuis cinq ans au moins.

(L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

La valeur du terrain à bâtir offert en compensation ou le surcroît de valeur pris, du fait de l'autorisation de construire, par la partie du terrain classé conservée par le propriétaire, ne doit pas dépasser la valeur du terrain cédé à la collectivité.

SURFACE DES ESPACES BOISES CLASSES : 252 HECTARES ET 17 ARES

Annexe :

**EMPLACEMENTS RESERVES
AUX VOIES ET OUVRAGES
PUBLICS, AUX INSTALLATIONS
D'INTERET GENERAL ET
AUX ESPACES VERTS**

Aux documents graphiques n°4-2, sont soulignés par des hachures fines perpendiculaires, les terrains réservés pour lesquels s'appliquent les dispositions suivantes :

ARTICLE R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, RAPPELE CI-DESSOUS :

Sous réserve des dispositions de l'article L.423.1, la construction est interdite sur les terrains, bâtis ou non, inscrits en emplacement réservé par un Plan Local d'Urbanisme.

"La demande d'acquisition présentée par le propriétaire en application des dispositions de l'article L.123.9 est adressée sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal ou déposée contre décharge à la Mairie de la commune où se situe le bien. Les délais d'un an et de deux ans prévus au quatrième alinéa de l'article précité partent de la date de l'avis de réception postal ou de la décharge.

"La demande précise l'identité et l'adresse du propriétaire, les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, la situation et la superficie du terrain ainsi que l'identité des personnes visées au troisième alinéa de l'article L.123.9.

"Le Maire transmet la demande, dans les huit jours qui suivent son dépôt, à la collectivité ou service public bénéficiaire de la réserve.

"La publicité collective prévue au troisième alinéa de l'article L.123.9 comporte au moins un avis publié durant un mois par voie d'affichage sur le lieu ou à proximité du bien, visible de la voie publique. Cet avis est en outre inséré dans un des journaux diffusés dans le Département. Il doit préciser, en caractères apparents, que les personnes intéressées autres que le propriétaire, l'usufruitier, les fermiers, les locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes, sont tenues de faire connaître au bénéficiaire de la réserve dans un délai de deux mois, à compter de l'achèvement de la dernière mesure de publicité, à défaut de quoi, elles seront déchues de tous droits à l'indemnité. Ces mesures de publicité sont à la charge de la collectivité ou du service public bénéficiaire de la réserve.

"La mise en demeure de lever la réserve, prévue au huitième alinéa de l'article L.123.9, est adressée par le propriétaire sous pli recommandé avec demande d'avis de réception postal, ou déposée contre décharge à la mairie de la commune où est situé le bien. Le Maire transmet, dans les huit jours, cette mise en demeure accompagnée de l'avis de réception postal ou de la décharge à la collectivité ou au service public bénéficiaire de la réserve, ainsi qu'aux diverses autorités compétentes pour instruire et délivrer les autorisations et actes relatifs à l'occupation ou l'utilisation du sol.

Dans le cas où un établissement public de coopération intercommunale serait compétent pour l'élaboration des documents d'urbanisme, le Maire transmet la mise en demeure au Président de l'établissement public aux fins de mise à jour du Plan Local d'Urbanisme.

"L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au Plan, être réalisée par une autre personne publique, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée.

"En cas de changement de bénéficiaire d'un emplacement réservé résultant soit de la modification, soit de la révision du Plan Local d'Urbanisme, l'ancien bénéficiaire de la réserve doit transmettre sans délai au nouveau bénéficiaire les mises en demeure d'acquiescer dont il a été antérieurement saisi. L'auteur de la mise en demeure est avisé de cette transmission par l'ancien bénéficiaire".

ARTICLE L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, RAPPELES CI-DESSOUS :

(Loi n° 86.13 du 6 janvier 1986 - article 9 (2)).

"Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un Plan Local d'Urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que le Plan est opposable aux tiers, même si à cette date une décision de sursis à statuer lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

"Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant du prix du terrain, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé.

"La demande d'acquisition doit mentionner les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes; Les autres intéressés seront mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective sur l'initiative de la collectivité ou du service public bénéficiaire, et tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils seront exclus de tout droit à indemnité.

"La collectivité ou le service public au bénéfice duquel le terrain est réservé doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en Mairie de la demande du propriétaire. En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en Mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné à l'alinéa précédent, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, prononce le transfert de propriété et fixe le prix du terrain.

Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées au troisième alinéa ci-dessus.

"Le propriétaire d'un terrain partiellement réservé par un Plan Local d'Urbanisme, peut en requérir l'emprise totale dans les cas prévus aux articles L.13.10 et L.13.11 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Si, trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné au quatrième alinéa ci-dessus le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, la réserve n'est plus opposable au propriétaire comme aux tiers, un mois après la mise en demeure de procéder à sa levée, adressée à l'autorité compétente par le propriétaire. Cette faculté n'a pas fait obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois, dans les conditions prévues au cinquième alinéa ci-dessus.

"L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés, même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L.12.3 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique.

"Les dispositions de l'article L.221.2 sont applicables aux terrains réservés par un Plan Local d'Urbanisme et acquis par la collectivité ou le service public bénéficiaire de la réserve, quel que soit le mode d'acquisition.

- ARTICLE L.423.1 A L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, RAPPELES CI-DESSOUS :

- Permis de Construire à titre précaire.

"Lorsqu'un emplacement est réservé par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu, pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert et que la construction à édifier a un caractère précaire, le Permis de Construire peut exceptionnellement être accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

"L'arrêté accordant le Permis de Construire prescrit, s'il y a lieu, l'établissement aux frais du demandeur et par voie d'expertise contradictoire d'un état descriptif des lieux et, le cas échéant, d'une évaluation sommaire du ou des fonds de commerce ou d'industries dont la construction est susceptible de permettre le développement ou la transformation.

"Cet arrêté peut également fixer un délai à l'expiration duquel le pétitionnaire doit enlever sans indemnité la construction autorisée.

"En cas d'acquisition ultérieure par l'Etat, par une collectivité publique ou un établissement public, il n'est pas tenu compte de la valeur des constructions précaires ainsi autorisées, ni de la valeur ou de l'augmentation de valeur des fonds de commerce ou d'industries dont ces constructions auraient permis la création, le développement ou la transformation.

"Les frais de démolition ou d'enlèvement de la construction sont à la charge du propriétaire. Ils viennent en déduction des indemnités, auxquelles il peut prétendre.

"Toutefois, si l'arrêté accordant le Permis de Construire a fixé un délai déterminé pour l'enlèvement de la construction et que l'acquisition intervienne avant l'expiration dudit délai, une indemnité proportionnelle au délai qui reste à courir par rapport au délai prévu est accordée.

"Le Permis de Construire peut être accordé dans les conditions prévues aux articles précédents, pour des constructions précaires à usage industriel à édifier dans les zones affectées à un autre usage par un Plan Local d'Urbanisme rendu public ou approuvé, ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

"En ce cas, la délivrance du Permis de Construire peut être subordonnée à l'engagement du pétitionnaire d'enlever sans indemnité non seulement les bâtiments à édifier mais aussi les bâtiments existants.

"Nonobstant toutes dispositions contraires et sous réserve des dispositions du dernier alinéa de l'article L.423.4, les titulaires de droits réels ou de baux de toute nature portant sur des constructions créées ou aménagées en application des articles précédents ne peuvent prétendre à aucune indemnité.

"Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice de réparation civile s'il y a lieu, tout acte portant vente, location ou constitution de droits réels sur des bâtiments frappés de précarité en application des dispositions qui précèdent doit mentionner le caractère précaire desdites constructions".

LISTE DES RESERVES PUBLIQUES

Le tableau ci-dessous donne la liste des réserves publiques figurant au P.L.U. avec les indications suivantes :

- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant acquérir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie
1	Réalisation d'un jardin public paysager	Commune de Berzy-le-Sec	4 600 m ²
2	Élargissement de la Ruelle Saint-Jean pour faciliter l'accès à la zone 1AU du Village.	Commune de Berzy-le-Sec	50 m ²