

Commune de **SERMOISE**

Modification du Plan Local d'Urbanisme

2B. Règlement APRÈS modification

Vu pour être annexé à
la délibération du

approuvant la
modification

Signature et cachet de
la collectivité
compétente :



GEOGRAM

Environnement - Urbanisme

16 rue Rayet Liénart
51420 Witry-lès-Reims
Tél. : 03 26 50 36 86
Fax : 03 26 50 36 80
e-mail : bureau.etudes@geogram.fr
Site internet : www.geogram.fr

Sommaire

Titre I DISPOSITIONS GENERALES..... 5

ARTICLE 1 – CHAMPS D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN.....	7
ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS	7
ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.....	9
ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES	11
ARTICLE 5 – DECOUVERTES FORTUITES A CARACTERE ARCHEOLOGIQUE.....	11

Titre II DEFINITION ET TYPOLOGIE DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.....13

Titre III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES17

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA..... 19

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	19
ARTICLE UA 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	19
ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE	20
ARTICLE UA 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	20
ARTICLE UA 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	21
ARTICLE UA 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	21
ARTICLE UA 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	22
ARTICLE UA 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	22
ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL	22
ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	22
ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	23
ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT.....	25
ARTICLE UA 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	25
ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	25

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB.....27

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	27
ARTICLE UB 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	27
ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE.....	28
ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	28
ARTICLE UB 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	29
ARTICLE UB 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	29

ARTICLE UB 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	29
ARTICLE UB 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	30
ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL	30
ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	30
ARTICLE UB 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	30
ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	33
ARTICLE UB 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	35
ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL	35

Titre IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....37

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU39

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	39
ARTICLE 1AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS....	39
ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE	40
ARTICLE 1AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	40
ARTICLE 1AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	41
ARTICLE 1AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.....	41
ARTICLE 1AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	41
ARTICLE 1AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	42
ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL	42
ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	42
ARTICLE 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	42
ARTICLE 1AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	45
ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	47
ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL.....	47

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU49

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES.....	49
ARTICLE 2AU 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS....	49
ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE	49
ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	49
ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	49
ARTICLE 2AU 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	49
ARTICLE 2AU 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	50
ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR MEME PROPRIETE	50
ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL	50

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	50
ARTICLE 2AU 11 – ASPECTS EXTERIEURS	50
ARTICLE 2AU 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	50
ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	50
ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	50
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AUz.....	51
ARTICLE 2AUz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	51
ARTICLE 2AUz 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION	51
ARTICLE 2AUz 3 – ACCES ET VOIRIE.....	51
ARTICLE 2AUz 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX	51
ARTICLE 2AUz 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS	52
ARTICLE 2AUz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	52
ARTICLE 2AUz 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	52
ARTICLE 2AUz 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	52
ARTICLE 2AUz 9 – EMPRISE AU SOL.....	52
ARTICLE 2AUz 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS	52
ARTICLE 2AUz 11 – ASPECT EXTERIEUR.....	52
ARTICLE 2AUz 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	52
ARTICLE 2AUz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	53
ARTICLE 2AUz 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	53
Titre V DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	55
Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A.....	57
ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	57
ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	57
ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE	58
ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	59
ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	59
ARTICLE A 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	60
ARTICLE A 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.....	60
ARTICLE A 9 – EMPRISE AU SOL	60
ARTICLE A 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	60
ARTICLE A 11 – ASPECT EXTERIEUR	61
ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT	62
ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS	62
ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	62

**Titre VI DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES63**

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N.....65

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES	65
ARTICLE N 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS.....	65
ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE	66
ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX.....	67
ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS.....	67
ARTICLE N 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES.....	68
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES	68
ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE	68
ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL	68
ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS	68
ARTICLE N 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS	68
ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT	69
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	70
ARTICLE N 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL	70

ANNEXES71

Annexe unique.....73

*Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt
général et aux espaces verts.*

Titre I

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 Sermoise.

ARTICLE 2 – PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

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

1. Les règles fixées par ce plan local d'urbanisme

Elles se substituent à celles des règles générales d'utilisation du sol fixées aux articles R. 111.1 à R. 111.26 du Code de l'Urbanisme. Toutefois, les dispositions ci-après des articles R. 111.2, R. 111.3.2, R. 111.4, R. 111.14.2, R. 111.15 et R. 111.21 demeurent applicables (*L'article R. 111.3 est abrogé par le décret n° 95-1089 art-10.1 du 5/09/1995.*).

- **Art. R. 111-2 :** 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 ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. (D. n° 98-913, 12 oct. 1998, art. 2) Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.
- **Art. R. 111-3-2** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 4) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.
- **Art. R. 111-4** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 5) : Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie. Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) A la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) A la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

(D. no 99-266, 1er avr. 1999, art. 1er) L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors oeuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors oeuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- **Art. R. 111-14-2** (D. no 77-1141, 12 oct. 1977, art. 9-II) : Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article L. 200-1 du code rural (ancien art. 1er de la loi no 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature). Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.
- **Art. R. 111-15** (D. no 86-984, 19 août 1986, art. 7-I et D. no 98-913, 12 oct. 1998, art. 5) : Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du deuxième alinéa de l'article R. 122-22.
- **Art. R. 111-21** (D. no 77-755, 7 juill. 1977, art. 14) : 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, 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. 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.
- **Dans le cas où elles ne sont pas interdites par le plan local d'urbanisme**, les créations de terrains de camping ou caravanage, de carrières, d'installations ou de travaux divers visés par l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme qui sont soumises à autorisation et qui peuvent être subordonnées à l'observation de prescriptions spéciales.

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.

➤ Zones urbaines

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II sont délimitées sur le document graphique n°2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre U.

Il s'agit de :

- ◆ la zone UA
- ◆ la zone UB

➤ Zones à urbaniser

Les zones à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV sont délimitées sur le document graphique n°2B par un tireté épais et repérées par un indice comprenant les lettres AU.

Il s'agit de :

- ◆ la zone 1AU
- ◆ la zone 2AU
- ◆ la zone 2AUz

➤ **Zones agricoles**

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

Il s'agit :

- ♦•de la zone A

➤ **Zones naturelles ou forestières**

Les zones naturelles ou forestières auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre VI sont délimitées sur le document graphique n° 2B par un tireté épais et repérées par un indice commençant par la lettre N.

Il s'agit :

- ♦•de la zone N

A chacune de ces zones urbaines, des zones à urbaniser, des zones agricoles et des zones naturelles ou forestières 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 règles en quatorze articles :

ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites

ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition

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 - Stationnement

ARTICLE 13 - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés

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).

ARTICLE 5 – DECOUVERTES FORTUITES A CARACTERE ARCHEOLOGIQUE

Loi du 27 septembre 1941, article 14 : Lorsque, par suite des travaux ou d'un fait quelconque, des monuments, des ruines, substructions, mosaïques, éléments de canalisation antique, vestiges d'habitation ou sépultures anciennes, des inscriptions ou généralement des objets pouvant intéresser la préhistoire, l'histoire, l'art, l'archéologie, ou la numismatique sont mis à jour, l'inventeur de ces vestiges ou objets et le propriétaire de l'immeuble où ils ont été découverts sont tenus d'en faire la déclaration immédiate au Maire de la Commune, qui doit les transmettre sans délai au Préfet.

Titre II

DEFINITION ET TYPOLOGIE

DES ZONES ET SECTEURS DU P.L.U.

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 ou forestières.

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 Sermoise :

- ♦ **la zone UA** : elle correspond au centre du village. L'habitat, relativement dense, est généralement construit en continu et à l'alignement des voies.
- ♦ **la zone UB** : elle englobe les extensions plus récentes de l'habitat de la commune (lotissement, constructions neuves).

2/ Les zones à urbaniser (AU) à vocation principale d'habitat ou d'activité (2AUZ)

Il convient de distinguer :

- ♦ **La zone 1AU** est une zone non desservie par les réseaux et destinée à accueillir l'urbanisation future, à vocation principale d'habitat à court ou moyen terme.

Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

Elle comprend un **secteur 1AUc** au sein duquel les accès devront impérativement se faire à partir des propriétés existantes situées le long de la rue des Vignes et de la rue de la Renaissance (Voir *Document 3 - Orientations d'Aménagements Sectoriels*).

- ♦ **La zone 2AU** non desservie par les réseaux est destinée à accueillir l'urbanisation future à plus long terme. Cette zone doit être envisagée comme une réserve foncière ; le déclenchement de son ouverture à l'urbanisation (possible seulement sous réserve d'une procédure de modification ou de révision du P.L.U.) serait ainsi maîtrisé.
- ♦ **La zone 2AUZ** non desservie par les réseaux, elle est destinée à accueillir une future ZAC dont la création est à l'étude par la Communauté d'Agglomération du Soissonnais. Le déclenchement de son ouverture à l'urbanisation (impliquant une modification ou une révision du P.L.U.) sera l'occasion de définir un règlement adapté, en particulier en matière d'implantation des constructions, de caractéristiques de celles-ci et d'organisation des accès et des réseaux.

.....

3/ Les zones agricoles (A)

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

Elle comprend un **secteur At** dans lequel l'implantation de bâtiments, en particulier agricoles, est interdite afin de préserver le voisinage de la future ZAC (zone 2AUZ).

4/ Les zones naturelles (N)

La zone N correspond en effet 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.

Titre III

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES URBAINES

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone UA

.....

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, 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 antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les éoliennes.

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

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration.*
- *Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).*

Sont admis sous conditions :

- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances (bruit , odeur etc..) supplémentaires pour le voisinage.
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

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, etc .

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Leur largeur minimale sera de 4m et elles devront pas dépasser 40 m de longueur.

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)** : 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, 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** : 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.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain ou un réseau de façade.

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

Les constructions doivent être édifiées 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 déjà construites à l'alignement. Dans ce cas, la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement.

Des retraits par rapport aux voies sont autorisés, d'une distance maximum de 5 mètres ; dans ce cas, l'alignement sur rue devra être reconstitué par un mur ou une clôture.

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

Les extensions de constructions existantes peuvent être édifiées avec un recul identique à celles-ci.

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

Les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre ou sur au moins l'une des limites latérales de propriétés.

En fond de parcelle, les constructions n'excédant pas 3 mètres à l'adossement peuvent être édifiées en limite de propriété.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence de niveau 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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),

Ou

- 7 mètres à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux,

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 ou les installations d'intérêt général,
- * les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE UA 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

L'utilisation de pignons dits "à pas de moineaux" est obligatoire.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type 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.

✓Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre, ocre léger ou ton pierre, en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

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.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques blanches (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,
- ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings ...

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur plein de maçonnerie d'une hauteur minimale de 1,20 mètre (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit),
- soit d'un muret d'un tiers maximum de la hauteur totale surmonté d'une grille.

Dans les deux cas, la hauteur totale ne doit pas dépasser 2,60 mètres.

Le barraudage vertical est obligatoire et les grilles au motif compliqué sont interdites.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

ARTICLE UA 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale.

ARTICLE UA 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone UB

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, 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 antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les éoliennes,

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

Rappels

~ L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

~ Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

Sont admis sous conditions :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol,
- ✓ les modifications et les extensions des bâtiments existants, mais sans apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage,
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction, mais dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisances pour le voisinage.

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, etc.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles ne devront pas dépasser 40 m de longueur pour une largeur minimale de 4 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)** : 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, 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** : 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 attenant 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.

4.3 Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain ou en réseau de façade, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

Toutefois, lorsque la construction projetée doit jouxter un immeuble existant en bon état, construit le long de la limite séparative commune, la construction nouvelle peut être édifiée avec un recul moindre, voire à l'alignement, en alignant sa façade sur celle du bâtiment contigu.

Cette dernière disposition est applicable aux extensions de constructions existantes.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE UB 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions principales ne peut excéder :

- un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble),
- ou 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'égout du toit pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux.

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 UB 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux pentes, d'une inclinaison minimale de 45° sans débordement latéral. Le pignon sera si possible en saillie par rapport à la couverture.

Les toitures des constructions en R+1 ne pourront présenter une pente inférieure à 37°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type 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.

✓Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale.

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.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques blanches (si les conditions de réception le permettent).

Sont interdits :

- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- les enduits blancs,
- la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- les bardages en tôle ondulée non peinte,

- les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois,
- l'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.5. Garages et bâtiments annexes

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui (à l'exception des toitures-terrasses autorisées) devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau de substitution autorisé par celle-ci.

Les toitures des garages et annexes accolées à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolées pourront présenter une pente plus réduite.

Des toitures-terrasses pourront être tolérées pour les garages et annexes accolés à la construction principale ou à un mur de clôture dont ils n'excéderaient pas la hauteur.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- soit un mur de maçonnerie pleine d'une hauteur comprise entre 1,20 et 1,80 mètre (en pierre de pays apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit),
- soit d'un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre surmonté d'une grille, la hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 1,80 mètres. Les grilles au barreaudage vertical sont obligatoires et les grilles au motif compliqué sont interdites.

En limite séparative, les grillages seront autorisés.

Les parties en maçonnerie devront être traitées en harmonie avec les éléments dont elles assurent la continuité ou à défaut avec la construction principale.

11.7. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée. Il en est de même pour les ouvrages publics et les constructions d'équipement d'intérêt général.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique ou dissimulées par des végétaux ou enterrées.

ARTICLE UB 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

Sauf en cas de réhabilitation, le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des nouvelles constructions et installations doit être assuré sur la parcelle en dehors des voies publiques.

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25 m², dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2, 30m
- Dégagement : 6 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

Nota :

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.

✓ Construction à usage d'habitation collective

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement et 1 place pour les logements sociaux.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement, dont une couverte. Il sera aménagé 1 place pour les logements aidés par l'Etat.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

✓ Construction à usage industriel ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieur à un emploi par 60 m².

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

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface commerciale hors oeuvre nette supérieure à 200 m², il sera créé 2 places par tranche de 100 m².

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

✓ Construction à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins

Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, hospice, maison de repos, centre de cure.

✓ Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

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

13.2. Les espaces communs

Les groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de voirie.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale.

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Titre IV

DISPOSITIONS APPLICABLES

AUX ZONES A URBANISER

Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU

.....

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les constructions à usage d'activités susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, circulation de poids lourds, 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 antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les éoliennes,

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone,
- ✓ les ensembles de constructions groupées à usage principal d'habitation,
- ✓ les constructions à usage d'activités tertiaires, services et bureaux, commerces, sous réserve qu'ils soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone et le voisinage des constructions à occupation permanente ou fréquente de la population,
- ✓ la construction de tout ouvrage ou tout aménagement à condition qu'il soit directement nécessaire à l'exploitation et au bon fonctionnement de la voie de Chemin de fer ;

- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

L'aménagement de cette zone devra se faire en conformité avec les **Orientations d'Aménagement Sectoriels** (Cf. Document n°3 du PLU).

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, etc ...

Les voies nouvelles doivent présenter les caractéristiques minimales suivantes :

- Voies publiques et voies privées ouvertes au public : largeur de l'emprise maximale de 8 m.
- Dans le cas de voies desservant un petit nombre d'habitations où la circulation sera faible, des adaptations aux caractéristiques définies ci-dessus pourront être apportées.

Les voies publiques ou privées en impasse doivent avoir leur partie terminale aménagée de manière à permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour. Elles devront avoir une longueur maximale de 40 m et une largeur minimale de 4 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)** : 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, 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 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.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

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.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies principales de desserte.

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

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 inférieure à 3 mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise maximale au sol est fixée à 30% y compris les dépendances (garages, bâtiments annexes,...)

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne peut excéder un rez-de-chaussée + un étage + un niveau en comble aménageable (R+1+Combles).

Pour les constructions dont la hauteur ne peut s'exprimer en nombre de niveaux, la hauteur ne peut excéder 7 mètres, mesurés à partir du terrain naturel.

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. Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le P.L.U. ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront. Est interdite toute imitation d'une architecture étrangère à la région.

L'aspect des matériaux doit éviter tout caractère de pastiche et être en harmonie avec le bâti ancien.

11.2. Volumes et façades

Le volume et les rythmes de percement des constructions nouvelles doivent s'harmoniser avec ceux du bâti existant, en s'inscrivant dans le mouvement général des groupements anciens proches.

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel sont interdits.

11.3. Toitures et ouvertures

✓ Types et matériaux de couverture autorisés

Les combles et toitures devront présenter une simplicité de volume et une unité de conception. Les constructions seront couvertes par une toiture à deux ou plusieurs versants et toujours supérieures à 30°.

Les matériaux autorisés pour la couverture sont :

- de type ardoise naturelle ou similaire,
- Petite tuile plate traditionnelle, tuile mécanique vieillie,
- Les matériaux modernes imitant à la fois la couleur et le calepinage des matériaux traditionnels.

✓ Types et matériaux d'ouverture autorisés

Les lucarnes doivent être de forme traditionnelle et garder des dimensions modestes. Les « chiens assis » ou lucarnes rampantes sont interdits, de même que les linteaux cintrés.

11.4. Revêtement des constructions

Les différents murs des bâtiments doivent présenter un aspect et une couleur en harmonie avec les constructions proches. Les pignons seront traités avec le même soin que les façades principales. Les matériaux des façades seront choisis avec un souci de cohérence et de continuité avec le bâti avoisinant tant pour le bâtiment principal que pour les annexes.

Les enduits seront de tonalité neutre en harmonie avec les maçonneries de pierre locale. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

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.

Sont interdits côté rue :

- Les coffrets de volets roulants en saillie sur les façades,
- Les antennes paraboliques blanches (si les conditions de réception le permettent)

Sont interdits :

- ✓ Les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage,
- ✓ Les enduits blancs,
- ✓ la mise en peinture ou en enduit des murs en pierres apparentes ainsi que des façades en pierre apparentes,
- ✓ Les motifs fantaisistes formant un relief et les faux joints,

- ✓ Les bardages en tôle ondulée non peinte,
- ✓ Les imitations de matériaux naturels non peintes, tels que fausses briques, fausses pierres, faux pans de bois
- ✓ L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.

11.5 Garages et bâtiments annexes

Les garages et bâtiments annexes devront dans toute la mesure du possible être intégrés ou accolés à la construction principale ou rattachés à elle par un élément de liaison en maçonnerie.

Les garages en sous-sol ne pourront être autorisés que lorsque le terrain présente une déclivité qui n'engendre pas des mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation apparent par rapport au sol naturel.

Ils doivent être traités en harmonie avec celle-ci du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures qui devront être réalisées avec le même matériau que la couverture principale ou avec un matériau présentant les mêmes caractéristiques (couleur, taille, etc.).

Les toitures des garages et annexes accolés à la construction principale présenteront une pente identique à celle de cette dernière. Les toitures des garages et annexes isolés pourront présenter une pente plus réduite.

Les toitures terrasses seront autorisées.

11.6. Clôtures

Les clôtures doivent être sobres, dépourvues de toute ornementation fantaisiste. Elles seront constituées de :

- un muret surmonté d'une grille,
- un grillage doublé ou non de haies vives.

11.6. Dispositions particulières

Les dispositions édictées par le présent article pourront ne pas être imposées s'il s'agit de projets d'architecture contemporaine sous réserve que l'intégration de la construction à réaliser dans l'environnement soit particulièrement étudiée.

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront implantées de manière à être peu visibles de la voie publique, ou dissimulées par des végétaux, ou enterrées.

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.

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25m², dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2, 30m
- Dégagement : 6 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

Nota :

En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.

✓ Construction à usage d'habitation collective

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement et 1 place pour les logements sociaux.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement, dont une couverte. Il sera aménagé 1 place pour les logements aidés par l'Etat.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

✓ Construction à usage industriel ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieur à un emploi par 60 m².

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

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface commerciale hors oeuvre nette supérieure à 200 m², il sera créé 2 places par tranche de 100 m².

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

✓ Construction à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins

Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, hospice, maison de repos, centre de cure.

✓ Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

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

Les groupes d'habitations doivent comporter des aménagements verts plantés, notamment en accompagnement de voirie.

Les abris de jardin ne peuvent être réalisés qu'à partir de la façade arrière de la construction principale.

ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de C.O.S.

Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU

.....

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute forme d'occupation ou d'utilisation du sol non mentionnée à l'article 2AU-2.

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

Rappels

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration.

- Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexes en fin de règlement).

Sont admis sous conditions :

- ✓ la construction d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.

ARTICLE 2AU 3 – ACCES ET VOIRIE

Les constructions autorisées par l'article 2AU 2 ci-dessus devront se conformer aux dispositions de l'article 1AU 3.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les constructions autorisées par l'article 2AU 2 ci-dessus devront se conformer aux dispositions de l'article 1AU 4.

ARTICLE 2AU 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

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 inférieure à trois mètres.

**ARTICLE 2AU 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR 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 – ASPECTS EXTERIEURS

Les constructions autorisées par l'article 2AU 2 ci-dessus devront se conformer aux dispositions de l'article 1AU 11.

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

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone 2AUZ

.....

Dans l'emprise couverte au plan n° « Annexes » par la trame hachurée inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 31), les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espaces extérieur.

ARTICLE 2AUz 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

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

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne figurent pas à l'article 2AUz 2

ARTICLE 2AUz 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITION

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration à l'exception des clôtures habituellement nécessaires à l'activité agricole ou forestière.*
- *Les installations et travaux divers désignés à l'article R 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).*
- *Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les Espaces Boisés Classés. Cette disposition ne concerne pas les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion agréée ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière.*

Sont admis sous condition :

- Les constructions d'ouvrages publics ou d'installations d'intérêt général.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à l'aménagement de la zone.

ARTICLE 2AUz 3 – ACCES ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUz 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUz 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUz 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions nouvelles doivent être édifiées avec un recul d'au moins 5 mètres par rapport à l'alignement des voies.

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

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 inférieure à trois mètres.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUz 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUz 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUz 11 – ASPECT EXTERIEUR

Les constructions autorisées à l'article 2AUz 2 devront se conformer aux dispositions de l'article UB 11

ARTICLE 2AUz 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES DE STATIONNEMENT

Il n'est pas fixé de règle.

.....

**ARTICLE 2AUz 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES
CLASSES**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUz 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre V

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES AGRICOLES**

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone A

.....

Dans l'emprise couverte au plan au plan annexe par la trame hachurée inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 31), les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espaces extérieur.

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites dans toute la zone A les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ les constructions non liées aux activités agricoles,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme, non liés aux activités agricoles,
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, sont de plus interdits toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, non liées aux activités agricoles.

Sont de plus interdites dans le secteur At :

- ✓ toutes constructions non mentionnées à l'article A2 et en particulier les bâtiments agricoles.

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

Rappels

- *L'édification des clôtures est soumise à déclaration, conformément aux articles L. 441-1 et suivants et R.441-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.*
- *Les installations et travaux divers désignés à l'article R. 442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexes en fin de règlement).*
- *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 à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Cette disposition ne concerne pas les coupes entrant dans le cadre d'un plan*

simple de gestion agréé ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière. Elle ne concerne pas non plus les bois soumis au régime forestier (dispositions du livre I du code forestier).

Sont admis sous conditions, quel que soit le secteur :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les aménagements hydrauliques sous réserve qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou ne réduisent pas le champ d'expansion des crues,
- ✓ la reconstruction des bâtiments sinistrés (hormis les habitations légères de loisirs), mais affectés à la même destination et dans les limites de la surface de plancher hors oeuvre nette correspondant à celle détruite,
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières, sous réserve qu'elles fassent l'objet d'un réaménagement après exploitation et qu'elles soient prises en compte dans la lutte contre les inondations,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les éoliennes,
- ✓ la construction de tout ouvrage ou tout aménagement à condition qu'il soit directement nécessaire à l'exploitation et au bon fonctionnement de la voie de Chemin de fer ;
- ✓ la construction d'ouvrages publics et d'installations d'intérêt général.

ARTICLE A 3 – ACCES ET VOIRIE

Pour recevoir les constructions ou installations non interdites par les articles précédents, un terrain doit avoir accès à une voie publique, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les caractéristiques des accès et des voiries doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc.

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

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, 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 industrielles et 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.

4.3. Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain ou un réseau en façade, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE A 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée à au moins :

- 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN 31 (à l'exception des constructions et installations citées à l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme),
- 10 mètres en retrait de l'alignement des autres voies.

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

A l'exception des extensions qui peuvent être implantées en limite de propriété, toute nouvelle construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade intéressée, avec un minimum de 5 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

La hauteur des constructions à usage d'habitation ne doit pas excéder un niveau sur rez-de-chaussée plus comble éventuel (R+1+Combles).

La hauteur au faîtage des autres constructions ne peut excéder 15 mètres, mesurés à partir du terrain naturel.

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 A 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1 Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées par le PLU ne doivent nuire ni par leur volume ni par leur aspect à l'environnement immédiat et au paysage dans lesquels elles s'intégreront.

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.

Toute imitation d'une architecture étrangère à la région est interdite.

Les constructions nouvelles à usage d'habitation autorisées devront se conformer aux dispositions de l'article UB 11.

11.2. Volumes et façades

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume et une unité d'aspect.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi de tôle non peinte,
- l'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus, tels que les carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés, parpaings, etc.,
- les surfaces réfléchissantes,
- les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement et le paysage, et notamment le blanc pour les bâtiments agricoles.

11.3. Types et matériaux de couverture autorisés

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- ✓ ✓ Tuile de ton schiste,
- ✓ Ardoise naturelle ou similaire de format rectangulaire maximum 40x24 à pose horizontale,
- ✓ Bardeaux de ton schiste.
- ✓ Verre et matériau translucide de ton neutre pour les vérandas et verrières.
- ✓ Tôle grande onde de teinte schiste.
- ✓ Couverture métallique pré-peinte de ton schiste.

Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton sombre (ardoise ou brun).

11.4. Clôtures sur rue

Les clôtures devront être conçues de manière à s'intégrer convenablement dans l'environnement où elles se situent et à s'harmoniser avec la ou les constructions existantes et dans le voisinage immédiat.

Les clôtures seront, en bordure des voies, de style sobre et dépouillé et seront constituées d'un grillage doublé ou non d'une haie vive d'essences non résineuses.

Les clôtures à usage agricole ne sont pas réglementées.

ARTICLE A 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.

ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Des plantations d'accompagnement seront obligatoires pour toutes les nouvelles constructions. L'utilisation d'essences non résineuses est préconisée.

ARTICLE A 14 – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

Titre VI

DISPOSITIONS APPLICABLES **AUX ZONES** **NATURELLES ET FORESTIERES**

Chapitre unique : Dispositions applicables à la zone N

Dans l'emprise couverte au plan annexe par la trame hachurée inscrite le long des axes classés catégorie II (RN 31), les constructions d'habitation à l'exclusion des extensions des habitations existantes, sont soumises aux dispositions de l'arrêté ministériel du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes

- ✓ les constructions de toute nature,
- ✓ les installations classées pour la protection de l'environnement,
- ✓ les terrains de camping et de caravanage, selon les articles L.443-1 et R.443-1 du Code de l'Urbanisme,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé, selon les articles R. 444-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- ✓ Dans l'emprise de la zone inondable, sont de plus interdits toute construction et installation ainsi que tout mode d'occupation du sol susceptible d'entraver le libre écoulement des crues et/ou réduire le champ d'expansion des crues.
- ✓ l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- ✓ les dépôts de toute nature, à l'exception des dépôts de bois à usage privé,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile,
- ✓ les éoliennes,
- ✓ les constructions à usage d'activités,
- ✓ les constructions à usage d'habitation,

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

- *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 à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du Code de l'Urbanisme et figurant comme tel aux documents graphiques. Cette disposition ne concerne pas les coupes entrant dans le cadre d'un plan simple de gestion*

agrée ni celles qui ont été autorisées par un arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière. Elle ne concerne pas non plus les bois soumis au régime forestier (dispositions du livre I du code forestier).

Sont admis sous conditions :

- ✓ les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les aménagements hydrauliques sous réserve qu'ils n'entravent pas le libre écoulement des crues et/ou ne réduisent pas le champ d'expansion des crues,
- ✓ la reconstruction après sinistre de toute construction affectée à la même destination, dans les limites de la surface de plancher hors œuvre brute détruite et sous réserve que cela n'entraîne pas de nuisance pour le voisinage,
- ✓ les aménagements et les extensions limitées de l'ordre de 30 % des constructions existantes,
- ✓ les travaux de mise aux normes des installations existantes,
- ✓ Les annexes, garages et abris de jardin liés à une construction d'habitation déjà existante,
- ✓ les constructions nécessaires à l'exploitation et à la gestion de la forêt,
- ✓ les constructions nécessaires à l'exploitation de la ressource en eaux destinées à la consommation humaine,
- ✓ les équipements, ouvrages et aménagements nécessaires au bon fonctionnement de la ligne SNCF,
- ✓ Les équipements publics en cas de nécessité technique dûment justifiée,

Dans le secteur Ns sont de plus admis les équipements strictement liés à l'activité sportive à condition qu'ils ne remettent pas en cause le caractère général de zone naturelle de ce secteur.

ARTICLE N 3 – ACCÈS 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.

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, 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** : 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 attenant 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.

4.3 Électricité – Téléphone

L'alimentation en électricité et téléphone doit être assurée par un réseau souterrain, sauf en cas d'impossibilité technique justifiée.

ARTICLE N 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Toute construction doit être implantée à au moins 10 mètres en retrait de l'alignement des voies.

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

La distance comptée horizontalement entre tout point de la construction et le point le plus proche de la limite parcellaire ne doit pas être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne devra pas dépasser 1% de l'unité foncière.

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur maximale des constructions autorisées ne peut excéder 10 mètres au faîtage, mesurés à partir du terrain naturel.

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 N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Les constructions autorisées par l'article N 2 ci-dessus devront se conformer :

- aux dispositions de l'article UB 11 dans le cas de constructions à usage d'habitation,
- aux dispositions de l'article A 11 pour les autres constructions.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE REALISER DES AIRES 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.

Dimension des places et des accès

Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante. Une surface moyenne de 25m², dégagement compris, sera prévue par place, dont les dimensions ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 5 m
- Largeur : 2,30 m
- Dégagement : 6 m

Les rampes doivent être conçues de manière à assurer la circulation et les manœuvres des véhicules dans de bonnes conditions de sécurité.

Nombre de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction

Sauf indication contraire, le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. Lorsque le nombre de places obtenu en application des règles est fractionné, il sera arrondi au nombre supérieur.

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

Nota : En cas d'aménagement d'un bâtiment existant se traduisant par la création de plus de 2 logements, il devra être réalisé des aires de stationnement selon les normes définies ci-après, sur le terrain propre ou à proximité immédiate.

✓ Construction à usage d'habitation collective

Le nombre de places de stationnement à créer est calculé de la manière suivante : 1,5 place par logement et 1 place pour les logements sociaux.

✓ Construction nouvelle à usage d'habitation individuelle

Il sera aménagé au moins deux places de stationnement par logement, dont une couverte. Il sera aménagé 1 place pour les logements aidés par l'Etat.

✓ Construction à usage de bureaux publics ou privés

Une surface au moins égale à 50 % de la surface de plancher hors oeuvre nette affectée à usage de bureaux sera affectée au stationnement.

✓ Construction à usage industriel ou d'entrepôt

La surface affectée au stationnement est égale à 50 % de la surface hors oeuvre nette affectée aux activités (ateliers, services, bureaux).

Toutefois, le nombre d'emplacement pour le stationnement des véhicules peut être réduit, sans être inférieur à une place pour 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieur à un emploi par 60 m².

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

✓ Construction à usage commercial

Pour les établissements d'une surface commerciale hors oeuvre nette supérieure à 200 m², il sera créé 2 places par tranche de 100 m².

Un nombre de places supérieur pourra être imposé pour les constructions à usage commercial de très grande fréquentation.

✓ Construction à usage de salle de spectacle, restaurant

Il sera créé une place de stationnement pour :

- une chambre d'hôtel
- 10 m² de restaurant, salle de spectacle, dancing ...

✓ Construction à usage d'hôpital, de clinique, d'établissement de soins

Il sera créé 6 places de stationnement pour 10 lits d'hôpital, clinique, hospice, maison de repos, centre de cure.

✓ Construction à usage d'enseignement

Il sera créé :

- 1 place de stationnement par classe pour les établissements du premier degré
- 2 places de stationnement par classe pour les établissements du second degré
- des aires de stationnement d'attente pourront être exigées pour les écoles maternelles et éventuellement autres établissements.

L'établissement doit en outre comporter une aire aménagée pour le stationnement des deux roues.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE N 14 – POSSIBILITÉS MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ANNEXES

Annexe unique :

Emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts

.....

Aux documents graphiques, 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, rappelé 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, rappelés 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'expro-priation, 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 proprié-taire 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 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés 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 à 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'industrie 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 réserves 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.

Liste des emplacements réservés

<u>N°</u>	<u>Objet</u>	<u>Bénéficiaire</u>	<u>Superficie</u>
1	Extension du cimetière et stationnement à ses abords	Commune de Sermoise	1 135 m ²
2	Maintien d'une possibilité d'accès vers les jardins des "Clos"	Commune de Sermoise	175 m ²
3	Création d'une voirie pour desservir la zone 2AU	Commune de Sermoise	200 m ²
4	Aménagement du débouché routier et gestion des écoulements	Commune de Sermoise	255 m ²