



Commune de
Saint-Erme-Outre-*&*-Ramecourt (02)

Plan Local d'Urbanisme

Règlement

Document n° 4.1
pièce écrite



" Vu pour être annexé
à la délibération du
H Février 2009
approuvant le
Plan Local d'Urbanisme "

Cachet et Signature
du maire :



P/D
Février



2, voie d'Isle - 51 420 Witry-lès-Reims
tél : 03 26 50 36 86 - fax : 03 26 50 36 80
e-mail : geogram@wanadoo.fr



SOMMAIRE

Titre I : Dispositions Générales.....	7
Article 1 - Champs d'application territoriale du plan.....	9
Article 2 - Portée respective du règlement a l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.....	9
Article 3 - Division du territoire en zones	9
Article 4 - Adaptations mineures	11
Article 5 - Découvertes fortuites à caractere archeologique.....	11
Titre II : Typologie et Définition des zones et secteurs du P.L.U.	13
Titre III : Dispositions applicables aux zones urbaines	17
CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U	18
Article U 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	18
Article U 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	18
Article U 3 – Accès et voirie.....	19
Article U 4 – Desserte par les reseaux	20
Article U 5 – Caractéristiques des terrains	20
Article U 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	21
Article U 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites separatives	21
Article U 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriete	21
Article U 9 – Emprise au sol.....	22
Article U 10 – Hauteur maximale des constructions	22
Article U 11 – Aspect extérieur	22
Article U 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	24
Article U 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés (EBC) - Jardins.	26
Article U 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....	26

CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ.....	27
Article UZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	27
Article UZ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	27
Article UZ 3 – Accès et voirie	27
Article UZ 4 – Desserte par les reseaux.....	28
Article UZ 5 – Caractéristiques des terrains	29
Article UZ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	29
Article UZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	29
Article UZ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	30
Article UZ 9 – Emprise au sol	30
Article UZ 10 – Hauteur maximale des constructions.....	30
Article UZ 11 – Aspect extérieur.....	30
Article UZ 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	32
Article UZ 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins.....	33
Article UZ 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....	33
CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM.....	34
Article UM 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	34
Article UM 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	34
Article UM 3 – Accès et voirie	34
Article UM 4 – Desserte par les reseaux.....	34
Article UM 5 – Caractéristiques des terrains	34
Article UM 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	34
Article UM 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	34
Article UM 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	35
Article UM 9 – Emprise au sol	35
Article UM 10 – Hauteur maximale des constructions.....	35
Article UM 11 – Aspect extérieur.....	35
Article UM 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	35
Article UM 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés - Jardins.....	35
Article UM 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS).....	35

Titre IV : Dispositions applicables aux zones à urbaniser..... 37

CHAPITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	39
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 – Accès et voirie.....	40
Article AU 4 – Desserte par les reseaux	40
Article AU 5 – Caractéristiques des terrains.....	41
Article AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	41
Article AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	41
Article AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	42
Article AU 9 – Emprise au sol.....	42
Article AU 10 – Hauteur maximale des constructions	42
Article AU 11 – Aspect extérieur	42
Article AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	45
Article AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés (EBC) - Jardins	46
Article AU 14 – Coefficient d'occupation du sol (COS)	46
 CHAPITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU	 47
Article 2AU 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	54
article 2AU 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	54
Article 2AU 3 – Accès et voirie.....	54
Article 2AU 4 – Desserte par les reseaux	54
Article 2AU 5 – Caractéristiques des terrains.....	55
Article 2AU 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	55
Article 2AU 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....	55
Article 2AU 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	55
Article 2AU 9 – Emprise au sol.....	56
Article 2AU 10 – Hauteur maximale des constructions	56
Article 2AU 11 – Aspect extérieur	56
Article 2AU 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement.....	56
Article 2AU 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	56
ARTICLE 2AU 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	56

CHAPITRE 3 DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUZ.....	57
Article 2AUZ 1 – Occupations et utilisations du sol interdites	57
Article 2AUZ 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions	57
Article 2AUZ 3 – Accès et voirie	57
Article 2AUZ 4 – Desserte par les reseaux.....	57
Article 2AUZ 5 – Caractéristiques des terrains	58
Article 2AUZ 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	58
Article 2AUZ 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives ...	58
Article 2AUZ 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété	59
Article 2AUZ 9 – Emprise au sol.....	59
Article 2AUZ 10 – Hauteur maximale des constructions	59
Article 2AUZ 11 – Aspect extérieur	59
Article 2AUZ 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	59
Article 2AUZ 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	59
Article 2AUZ 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	59

Titre V : Dispositions applicables aux zones agricoles 61

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A	63
ARTICLE A 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	63
Article A 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	63
Article A 3 – Accès et voirie.....	64
Article A 4 – Desserte par les réseaux	64
Article A 5 – Caractéristiques des terrains	65
Article A 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	65
Article A 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites separatives	65
Article A 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété	65
Article A 9 – Emprise au sol.....	66
Article A 10 – Hauteur maximale des constructions	66
Article A 11 – Aspect extérieur	66
Article A 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	67
Article A 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés.....	67
Article A 14 – Coefficient d'Occupation du Sol.....	67

Titre VI : Dispositions applicables aux zones naturelles 69

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N	71
Article N 1 – Occupations et utilisations du sol interdites.....	71
Article N 2 – Occupations et utilisations du sol admises sous conditions.....	71
Article N 3 – Accès et voirie.....	72
Article N 4 – Desserte par les reseaux	72
Article N 5 – Caractéristiques des terrains	72
Article N 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	73
Article N 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	73
Article N 8 – Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une meme propriété	73
Article N 9 – Emprise au sol.....	73
Article N 10 – Hauteur maximale des constructions	73
Article N 11 – Aspect extérieur	74
Article N 12 – Obligation de réaliser des places de stationnement	75
Article N 13 – Espaces libres et plantations – Espaces Boisés Classés	75
Article N 14 – Coefficient d'Occupation du Sol	75

Titre VII : Dispositions applicables aux Espaces Boisés Classés 77

Caractère des terrains	79
Article L 130 -1 du code de l'Urbanisme :	79
Article L 130 -2 du code de l'Urbanisme :	80

**Annexe 1 : Emplacements réservés aux voies et
ouvrages publics, aux installations
d'intérêt général et aux espaces verts..... 83**

Article R.123.32 DU CODE DE L'URBANISME, rappelé ci-dessous :.....	85
Article L.123.17 ET L.230.1 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :.....	86
Article L.423.1 à L.423.5 DU CODE DE L'URBANISME, rappelés ci-dessous :.....	87
Liste des réserves publiques.....	89

**Annexe 2 : travaux, installations et aménagements
soumis à permis d'aménager (*article R.
421-19 du Code de l'Urbanisme*)..... 91**

TITRE I :

**DISPOSITIONS
GÉNÉRALES**



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 Saint-Erme Outre et Ramecourt suivant les délimitations aux documents graphiques n° 4-2A et n° 4-2B.

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

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 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.

Les zones urbaines

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

- U
- UZ
- UM

Les zones à urbaniser

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

- 1AU
- 2AU
- 2AUZ

Les zones agricoles

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

Les zones naturelles

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

Objets de la réglementation

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

- ✚ ARTICLE 1 - Occupations et utilisations du sol interdites
- ✚ ARTICLE 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous conditions
- ✚ ARTICLE 3 - Accès et voirie
- ✚ ARTICLE 4 - Desserte par les réseaux
- ✚ ARTICLE 5 - Caractéristiques des terrains
- ✚ ARTICLE 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques
- ✚ ARTICLE 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives
- ✚ ARTICLE 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- ✚ ARTICLE 9 - Emprise au sol
- ✚ ARTICLE 10 - Hauteur maximum des constructions
- ✚ ARTICLE 11 - Aspect extérieur
- ✚ ARTICLE 12 - Obligations de réaliser des places de stationnement

↳ **ARTICLE 13** - Espaces libres et plantations, Espaces Boisés Classés, Jardins

↳ **ARTICLE 14** - Coefficient d'Occupation du Sol (C.O.S.)

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

Autres éléments

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.

✓ **Les changements de destination** des bâtiments agricoles dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L.123-3-1- du code de l'urbanisme.

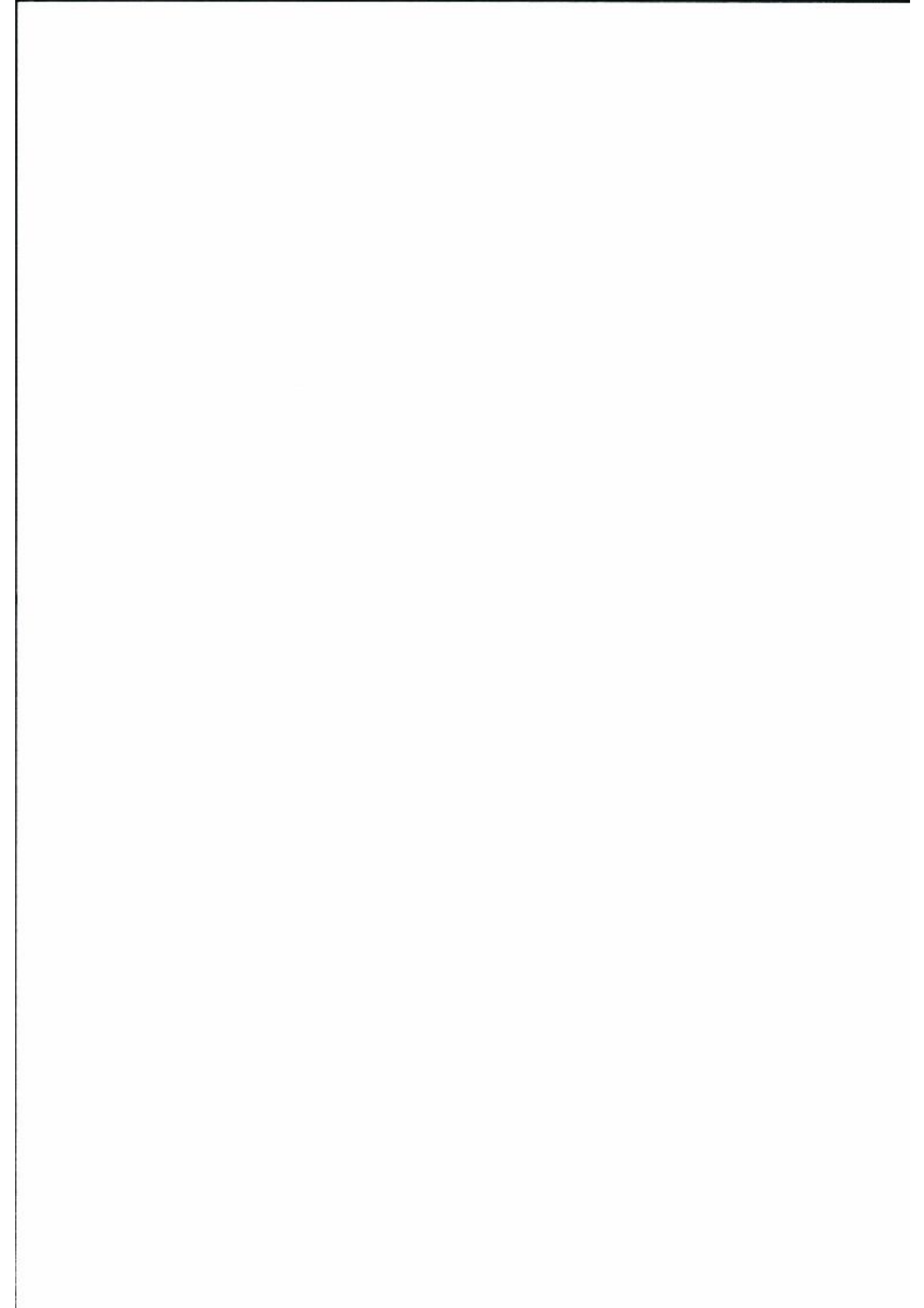
✓ **Les secteurs identifiés en application de l'article L 123-1-7 du code de l'urbanisme.**

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).

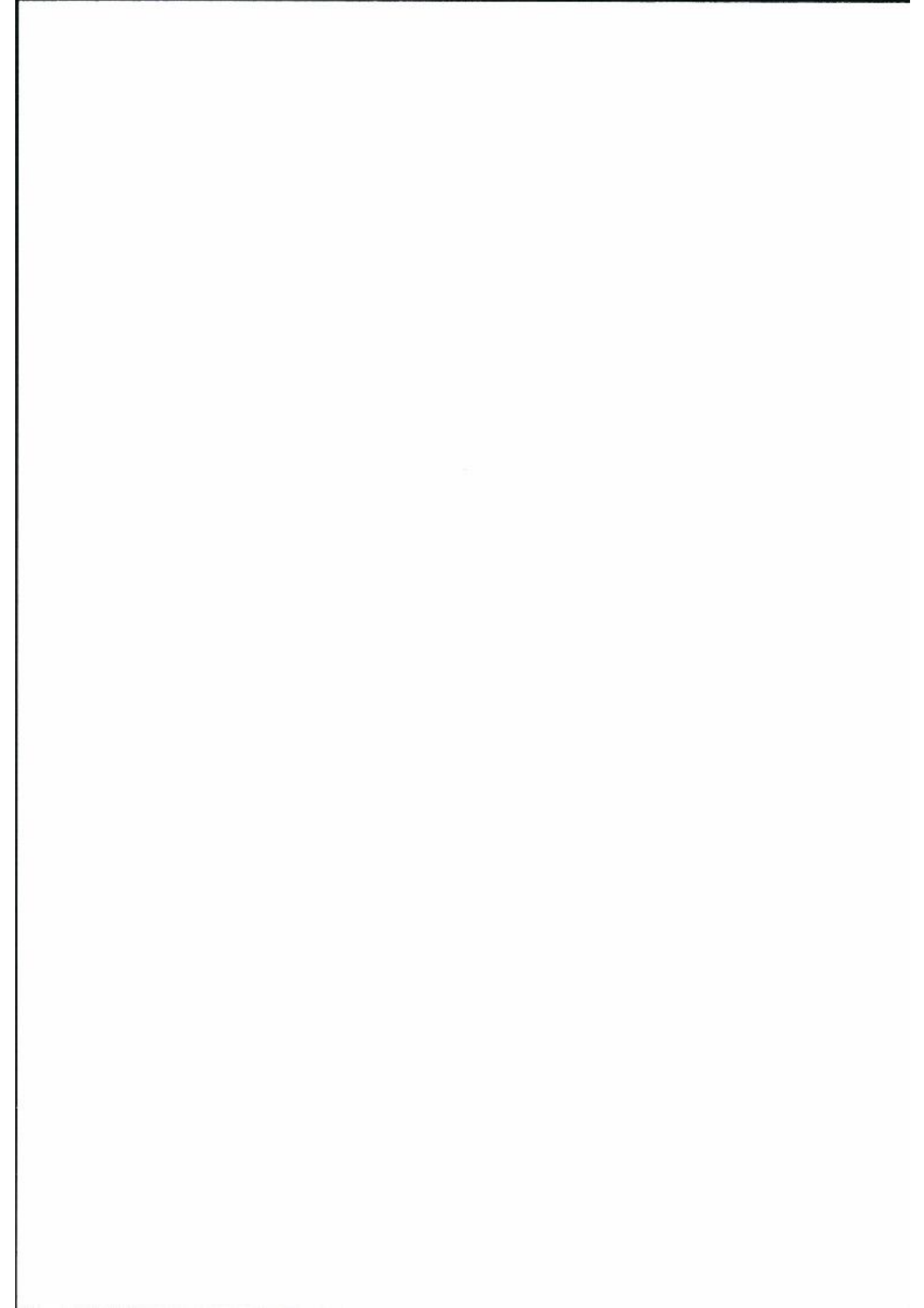
ARTICLE 5 - DÉCOUVERTES FORTUITES À CARACTERE ARCHEOLOGIQUE

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 :

**TYPLOGIE ET
DÉFINITION
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.

1/ Les zones urbaines

Les zones urbaines (dites zones U) 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 Saint-Erme Outre & Ramecourt :

➔ La zone U

Elle correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat et susceptibles d'en accueillir encore, soit au niveau des « dents creuses », soit dans le cadre d'opérations de démolition/reconstruction. Elle s'organise autour des centres historiques que constituent les différents quartiers de la commune.

Elle comprend le *secteur Up*, destiné à prendre en compte l'éventuelle pollution d'un site sur lequel ont été stockés des hydrocarbures.

➔ La zone UZ

Elle correspond aux zones à vocation principale d'activité industrielle et commerciale, situées essentiellement à Saint-Erme gare mais aussi au long de la rue de Berrieux.

➔ La zone UM

Elle correspond au camp militaire de Sissonne.

2/ Les zones à urbaniser (AU)

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

Il convient de distinguer :

➔ La zone 1AU

Elle correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat et pour lesquelles la capacité des réseaux en entrée de zone est suffisante pour assurer l'urbanisation bien que la desserte interne ne soit pas encore existante (ou soit insuffisante).

Elles sont toutes situées dans le prolongement des zones U existantes et sont réparties dans chacun des quartiers.

➔ La zone 1AUZ

Elle correspond à une zone urbaine à vocation principale d'activité et pour lesquelles la capacité des réseaux en entrée de zone est suffisante pour assurer l'urbanisation bien que la desserte interne ne soit pas encore existante (ou soit insuffisante).

→ **La zone 2AU**

Elle correspond aux zones urbaines à vocation principale d'habitat mais pour lesquelles la capacité des réseaux en entrée de zone est insuffisante : elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après que les travaux nécessaires à leur mise à niveau aient été réalisés et moyennant une procédure de modification ou de révision (selon l'importance) du PLU.

Elles sont situées dans le prolongement de zones 1AU, entre Saint-Erme ville et Ramecourt d'une part, et au cœur de Ramecourt (« *Fond des Pétrons* ») d'autre part.

→ **La zone 2AUZ**

Elle correspond aux zones urbaines à vocation principale d'activité mais pour lesquelles la capacité des réseaux en entrée de zone est insuffisante : elles ne seront ouvertes à l'urbanisation qu'après que les travaux nécessaires à leur mise à niveau aient été réalisés et moyennant une procédure de modification ou de révision (selon l'importance) du PLU.

Elle est située à l'Ouest de Saint-Erme gare, dans le prolongement de la zone UZ et à proximité de l'emplacement jugé le plus favorable pour l'éventuelle implantation d'un diffuseur sur l'A26.

3/ Les zones agricoles (A)

La zone A comprend les parties du territoire communal, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. À Saint-Erme Outre & Ramecourt, elle s'étend principalement dans la plaine et, dans une moindre mesure, sur le plateau.

Elle comprend le *secteur Ap*, situé en bordure du plateau, au sein duquel la hauteur maximale est plus sévèrement réglementée dans un souci de protection des paysages.

4/ Les zones naturelles (N)

La zone N correspond aux secteurs des territoires communaux, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend essentiellement une partie du plateau, l'ensemble des versants boisés, les abords des parties à vocation urbaine et les quelques bois de la plaine (limitrophe avec Sissonne).

Elle comprend également le *secteur Ns* à vocation d'équipements sportifs (terrain de football).

TITRE III :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE U

Rappels

Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 121-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

ARTICLE U 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ l'ouverture et l'exploitation de toute carrière,
- ✓ le camping et l'installation des caravanes hors des cas mentionnés à l'article U 2,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors des cas mentionnés à l'article U 2 ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ou commerciaux,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation.
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article U 2.
- ✓ les dancings, boîtes de nuit,
- ✓ les salles de spectacle hors des cas mentionnés à l'article U 2,
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage à l'exception des extensions, améliorations ou reconstruction des installations existantes,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs visibles de la rue.
- ✓ Les panneaux solaires à réservoir intégré.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme hors des cas mentionnés à l'article U 2.

Sont de plus interdite dans le secteur Up :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou de commerce hors des cas mentionnés à l'article U 2.

Sont de plus interdites dans les zones couvertes par une trame en forme de v :

- ✓ Toute construction nouvelle hors des cas mentionnés à l'article U 2 (article L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme).

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

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

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, 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 affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- ✓ le camping et l'installation des caravanes à condition qu'ils soient pratiqués dans des terrains aménagés à cet effet ;
- ✓ l'implantation d'habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient implantées dans un terrain de camping (sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas) ou dans les dépendances d'une maison familiale de vacance agréée au sens du code du tourisme.

Rappel

La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs sont soumis à permis d'aménager (art. R. 121-19 c du Code de l'Urbanisme).

- ✓ les salles de spectacle à condition d'avoir une capacité d'accueil inférieure ou égale à 200 personnes.
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants, à condition que leur implantation réponde à des nécessités techniques justifiées.

Sont de plus admises dans le secteur Up :

- ✓ Toute construction à usage d'habitation ou de commerce à condition d'avoir fait procéder préalablement à une étude d'évaluation de la pollution des sols.

Sont seulement admis dans les zones couvertes par une trame en forme de v :

- ✓ Les abris de jardins de superficie limitée à 10 m², à raison d'un seul abri par unité foncière.

ARTICLE U 3 – ACCÈS 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 .

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

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sont interdites.

ARTICLE U 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

Rappel

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

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

4.3. Électricité – Téléphone

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

ARTICLE U 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Ensemble de la zone U :

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux 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.

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

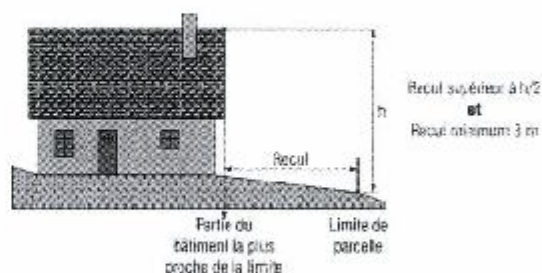
Hors du secteur Ue :

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

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

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

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



ARTICLE U 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE U 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE U 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Secteur Ue :

La hauteur des constructions ne peut excéder :

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

Ou

- 3 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.

Hors du secteur Ue :

La hauteur des constructions 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.

Ensemble de la zone U :

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 U 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les projets d'architecture contemporaine faisant l'objet d'une recherche manifeste et innovante pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- Tout pastiche d'une architecture étrangère à la région, toute construction adventive qui ne s'intègre pas harmonieusement dans l'architecture de la construction

principale (tant du point de vue de la forme que de l'harmonie des matériaux et des couleurs),

- les constructions de quelque importance que ce soit édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,
- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses, parpaings...

11.2. Le volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 80 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

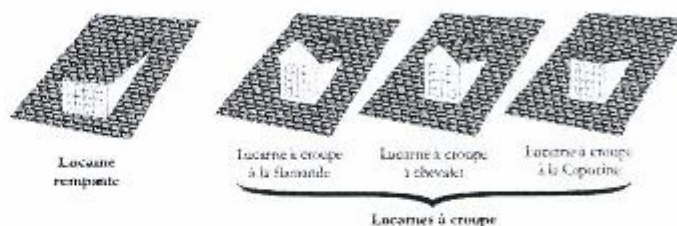
11.3. Les toitures

Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison minimale de 30° et dont le débordement latéral sur pignon ne dépassera pas 30 cm. Les vérandas pourront être dotées d'une toiture présentant une pente plus faible.

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

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

Les lucarnes retroussées sont interdites.



Les châssis de toit débordants sont interdits.



11.4. Murs et Revêtement des constructions

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

Les enduits de teintes criardes sont interdits. Les couleurs devront être en harmonie avec l'environnement.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques blanches ou débordant de la façade.

Sont interdits :

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

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

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux, notamment pour les couvertures.

11.7. Les clôtures

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,75 m et 2,00 m ;
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites côté rue.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

Les citernes à gaz liquéfié ou installations similaires seront enterrées. Les dépôts non interdits à l'article U 1 seront dissimulés à la vue depuis la rue.

ARTICLE U 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

12.1 - Dimension des places et des accès

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

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

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

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

Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate ou faire l'objet d'une compensation financière auprès de la commune.

Nota :

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

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 sur la base d'un minimum d'**1,5 place par logement**.

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

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

✓ **Construction à usage industriel, d'entrepôt ou de bureaux**

Il sera aménagé au moins une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette.

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

✓ **Construction à usage commercial**

Il sera aménagé au moins **deux places de stationnement par établissement**, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.

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 aménagé au moins **deux places de stationnement par établissement**, dont au moins 1 destinée aux véhicules utilitaires.

✓ **Salles de spectacle**

La capacité de stationnement devra être en rapport avec la capacité d'accueil.

ARTICLE U 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS (EBC) - JARDINS

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

Rappel :

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les E. B. C. (art. R. 111 38 du Code de l'Urbanisme)

Des plantations d'arbres ou de haies devront être réalisées sur les terrains figurés au plan par une trame formée de cercles.

Les jardins figurés au plan par une trame en forme de v sont localisés en tant que terrains cultivés à protéger et inconstructibles au titre de l'article L.123-1 9° du Code de l'Urbanisme.

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UZ

Rappels

Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

ARTICLE UZ 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,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ Les constructions d'habitation hors des cas mentionnés à l'article UZ 2.
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage,
- ✓ les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article UZ 2.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article UZ 2.

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

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

- ✓ Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour la sécurité des établissements.
- ✓ les aérogénérateurs s'ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 20 mètres.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions et installations autorisées.
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants, à condition que leur implantation réponde à des nécessités techniques justifiées.

ARTICLE UZ 3 – ACCÈS 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. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent être adaptées au trafic généré par l'activité. Elles doivent aussi permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 8 m ; la création de trottoirs y sera obligatoire.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 8 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

ARTICLE UZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

Rappel

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

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

La création d'un bassin-tampon permettant d'étaler dans le temps le rejet des eaux est obligatoire pour toute imperméabilisation nouvelle d'une surface supérieure à 300 m².

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 UZ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement (dans le cas de voies privées la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement). Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement :

- les bâtiments à usage de bureaux,
- les bâtiments à usage de logements autorisés par l'article UZ 2,

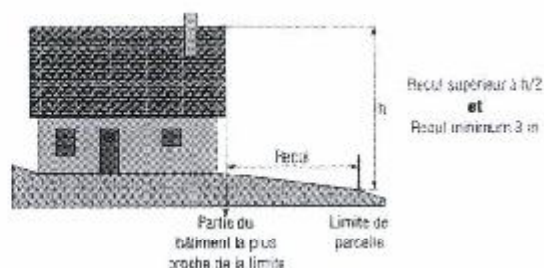
ARTICLE UZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en retrait des limites séparatives.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.



ARTICLE UZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE UZ 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 15 mètres à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques justifiées liées à la nature de l'activité sans toutefois dépasser 20 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble). Pourront dépasser cette hauteur les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

Les constructions à usage d'habitation intégrées à un bâtiment à vocation industrielle seront assimilées à ce dernier.

ARTICLE UZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses...

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Le volume des constructions

Non réglementé.

11.3. Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Sont interdits :

- Les couleurs vives et le blanc pur sauf éléments de signalisation d'un danger,

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

Non réglementées.

11.6. Les garages et annexes

Sans objet.

11.7. Les clôtures

Leur hauteur est limitée à 2,50 m.

À l'alignement des voies, les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera de préférence doublé d'une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites côté rue.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

Les dépôts et citernes seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

ARTICLE UZ 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

12.1 - Dimension des places et des accès

Sur chaque parcelle, le stationnement doit être organisé de façon à ménager des aires suffisantes pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules, y compris ceux de livraison et de service, dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

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

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

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

Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate. En plus de ces places destinées aux véhicules de transport des personnes, il doit être aménagé des places adaptées au nombre et à la nature des véhicules de livraison et de service requis par l'activité

Nota :

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

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 nouvelle à usage d'habitation autorisée par l'article UZ 2**

Il sera aménagé au moins **2 places de stationnement** par logement.

✓ **Construction à usage industriel, d'entrepôt ou de bureaux**

La surface affectée au stationnement est au moins 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 par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ **Construction à usage commercial**

La surface de stationnement ne pourra être inférieure à **60 % de la surface de vente considérée**.

✓ **Construction à usage de salle de spectacle, restaurant, boîte de nuit ou dancing**

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par tranche de trois personnes pouvant y être accueillie. De plus, il sera aménagé au moins 1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

**ARTICLE UZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS - JARDINS**

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UM

ARTICLE UM 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non liées aux activités militaires.

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

ARTICLE UM 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 UM 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT
AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 11 – ASPECT EXTERIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE UM 12 – OBLIGATION DE REALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

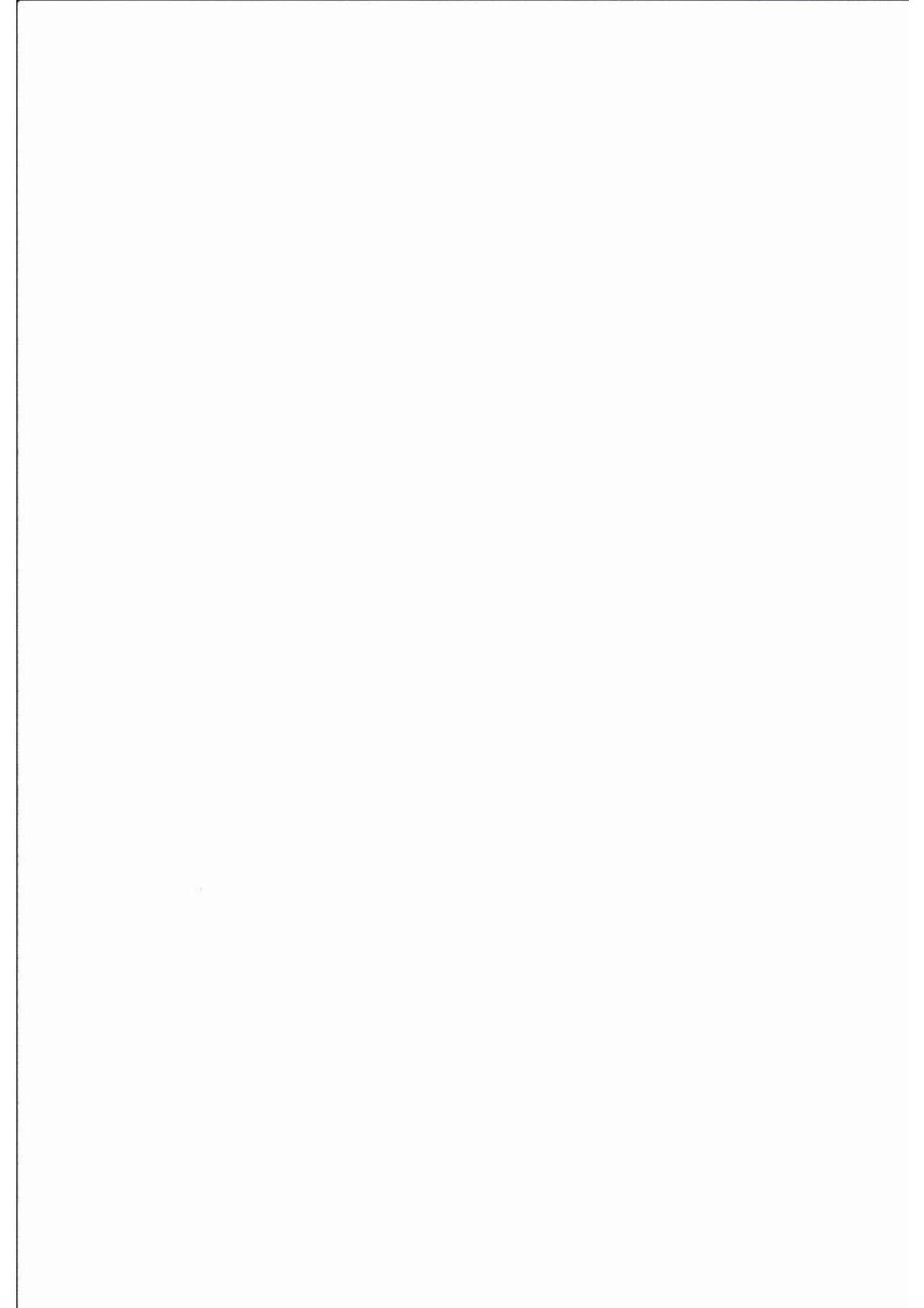
Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE UM 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS - JARDINS**

Il n'est pas fixé de règle.

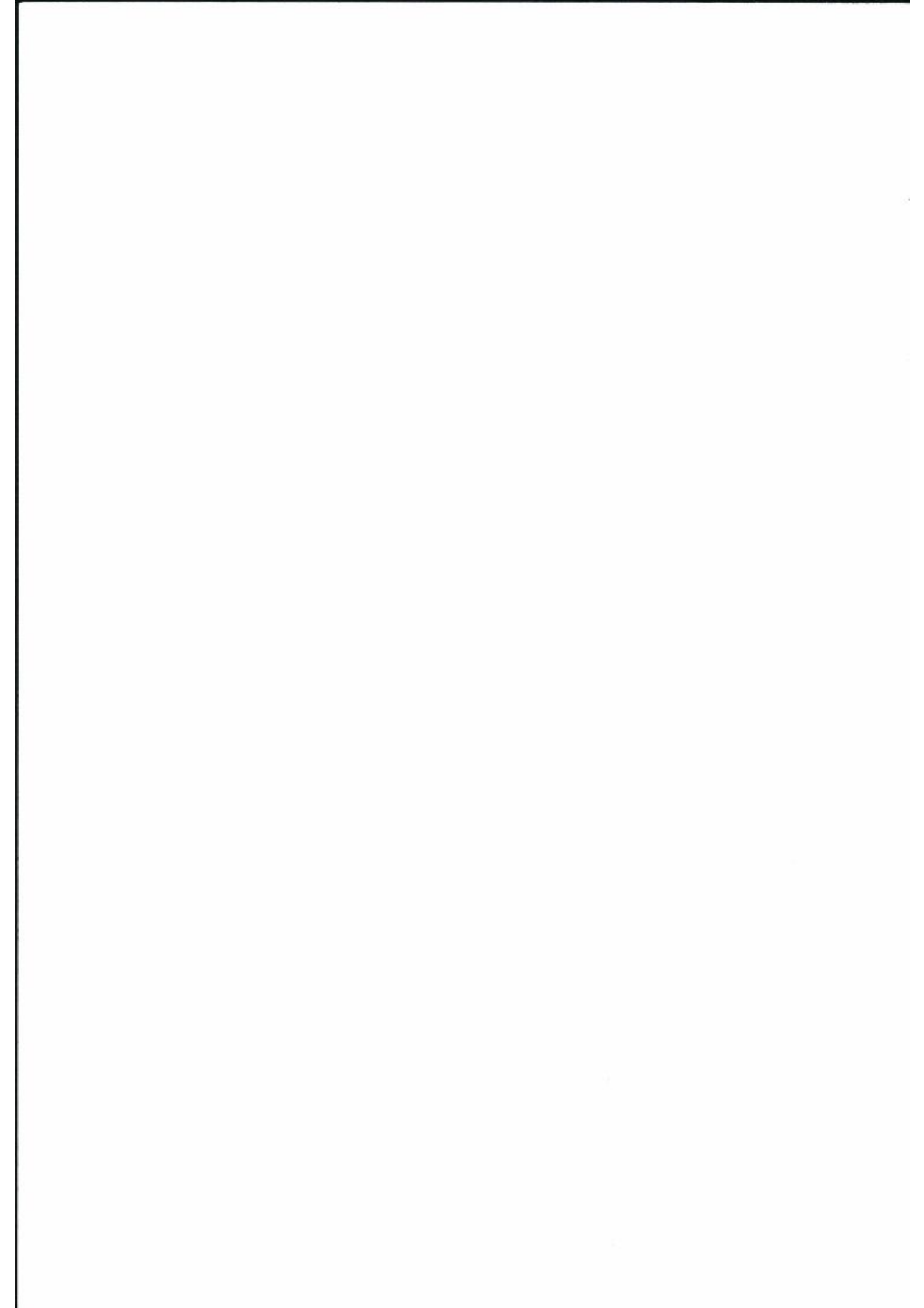
ARTICLE UM 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (COS)

Il n'est pas fixé de règle.



TITRE IV :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**



CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

Rappels

- Les travaux, installations et aménagement: désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexes en fin de règlement).

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,
- ✓ le camping et l'installation des caravanes hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2 ;
- ✓ les dépôts de toutes natures, à l'exception des dépôts de bois à usage privé et des dépôts pour usages artisanaux ou commerciaux,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à autorisation,
- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2
- ✓ les dancings, boîtes de nuit,
- ✓ les salles de spectacle hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ les établissements commerciaux hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2,
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage,
- ✓ les antennes de téléphonie mobile sur mat,
- ✓ les aérogénérateurs visibles de la rue.
- ✓ Les panneaux solaires à réservoir intégré.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme hors des cas mentionnés à l'article 1AU 2.

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

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

- ✓ les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) soumises à déclaration à condition qu'elles ne soient pas susceptibles de générer des nuisances (bruit, fumée, odeur, trépidations, 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 affouillements et exhaussements du sol au sens de l'article R 421-23 f) du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.
- ✓ le camping et l'installation des caravanes à condition qu'ils soient pratiqués dans des terrains aménagés à cet effet ;
- ✓ l'implantation d'habitations légères de loisirs à condition qu'elles soient implantées dans un terrain de camping (sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas) ou dans les dépendances d'une maison familiale de vacance agréée au sens du code du tourisme.

Rappel

- La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs sont soumis à permis d'aménager (art. R. 421-19 c du Code de l'Urbanisme).

- ✓ les salles de spectacle à condition d'avoir une capacité d'accueil inférieure ou égale à 200 personnes.
- ✓ les établissements commerciaux à condition que leur surface totale ne dépasse pas 600 m².

ARTICLE 1AU 3 – ACCÈS 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 .

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

Les voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 50 m de longueur sont interdites.

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

Rappel

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

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

4.3. Électricité – Téléphone

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

ARTICLE IAU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

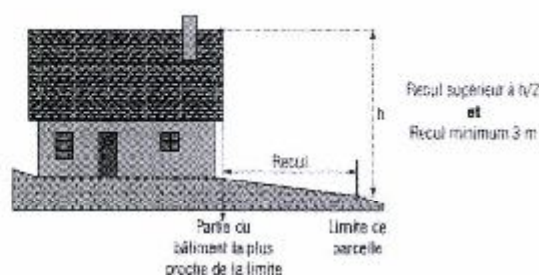
Cet article ne s'applique pas aux équipements techniques publics (transformateur électrique...).

Les constructions doivent être édifiées avec un retrait minimum de 5 m par rapport aux voies existantes, à modifier ou à créer.

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

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

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



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

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE 1AU 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle.

ARTICLE 1AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions principales ne peut excéder :

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

Ou

- 7 mètres à partir du terrain naturel jusqu'à l'épout 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 1AU 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les projets d'architecture contemporaine faisant l'objet d'une recherche manifeste et innovante pourront faire l'objet de dérogation aux dispositions de cet article.

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

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

11.2. Le volume des constructions

Les mouvements de terre créant un relief artificiel en surélévation de plus de 80 cm par rapport au sol naturel sont interdits.

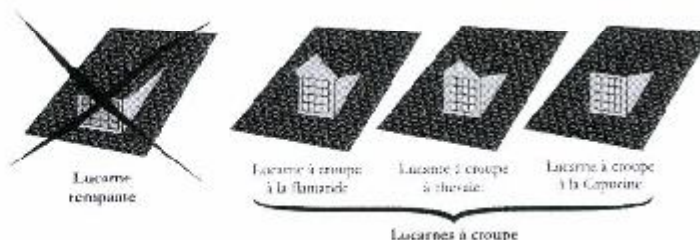
11.3. Les toitures

Les constructions seront couvertes par une toiture d'une inclinaison minimale de 30° et sont le débordement latéral sur pignon ne dépassera pas 30 cm. Les vérandas pourront être dotées d'une toiture présentant une pente plus faible.

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

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

Les lucarnes rampantes ou retroussées sont interdites.



Les châssis de toit débordants sont interdits.



11.4. Murs et Revêtement des constructions

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

Les enduits peints sont interdits. Ils seront teintés dans la masse dans une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

Sont interdits côté rue :

- les coffres de volets roulants en saillie sur les façades,
- les antennes paraboliques blanches.

Sont interdits :

- Les couleurs vives apportant des notes discordantes dans l'environnement ou le paysage.
- La mise en peinture ou en enduit des façades ou des murs en pierre apparente.
- L'emploi sans enduit de matériaux destinés à être revêtus, tels agglomérés, etc.

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

Les menuiseries extérieures doivent être peintes d'une couleur en harmonie par rapport à l'existant à l'exclusion de teintes criardes.

11.6. Les garages et annexes

Les garages et bâtiments annexes devront être traités en harmonie avec la construction principale 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 – Cf. 11.3) devront être réalisées avec un matériau de même teinte que la couverture principale.

11.7. Les clôtures

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

- soit d'un mur plein d'une hauteur comprise entre 1,75 m et 2,75 m, en pierre apparente ou en tout autre matériau revêtu d'un enduit rustique,
- soit d'un muret de 0,80 mètre de hauteur maximum surmonté d'une grille, d'un treillage ou de tout autre dispositif à claire voie doublé ou non d'une haie vive. La hauteur totale de l'ensemble ne pouvant excéder 2 mètres.

En limite séparative, les grillages, doublés ou non d'une haie vive, seront également autorisés. Ils ne dépasseront pas 2 mètres de haut.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

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

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

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

12.1 - Dimension des places et des accès

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

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

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

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

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

Nota :

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

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 sur la base d'un minimum de **2 places par logement**.

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

Il sera aménagé au moins 2 places de stationnement par logement.

✓ **Construction à usage industriel, d'entrepôt ou de bureaux**

Il sera aménagé au moins une place par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette.

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

✓ **Construction à usage commercial**

La surface de stationnement ne pourra être inférieure à **60 % de la surface de vente considérée.**

✓ **Construction à usage de salle de spectacle, restaurant**

Il sera aménagé au moins **une place de stationnement par tranche de trois personnes pouvant y être accueillie.** De plus, il sera aménagé au moins 1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

**ARTICLE 1AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS (EBC) - JARDINS**

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AUZ

Rappels

Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

ARTICLE 1AUZ 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,
- ✓ l'installation d'habitations légères de loisirs hors terrain aménagé,
- ✓ Les constructions d'habitation hors des cas mentionnés à l'article 1AUZ 2.
- ✓ Les hangars agricoles et les bâtiments d'élevage,
- ✓ les aérogénérateurs hors des cas mentionnés à l'article 1AUZ 2.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol hors des cas mentionnés à l'article 1AUZ 2.

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

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

- ✓ Les constructions d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires pour la sécurité des établissements.
- ✓ les aérogénérateurs s'ils sont uniquement destinés à la consommation interne de l'établissement où ils sont implantés et à condition que leur hauteur totale n'excède pas 20 mètres.
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol s'ils sont nécessaires à la réalisation ou au fonctionnement des constructions et installations autorisées.
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants, à condition que leur implantation réponde à des nécessités techniques justifiées.

ARTICLE 1AUZ 3 – ACCÈS 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. Ils seront étudiés de manière à permettre aux véhicules d'entrer et de sortir sans manœuvre.

3.2. Voirie

Les caractéristiques des accès et des voies nouvelles doivent être adaptées au trafic général par l'activité. Elles doivent aussi permettre de satisfaire aux besoins minimaux de desserte : carrossabilité, défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc .

La largeur minimale de l'emprise des voies nouvelles publiques ou privées sera de 8 m.

La largeur minimale de la chaussée des voies nouvelles publiques ou privées en impasse de plus de 60 m de longueur sera de 8 m. Leur partie terminale sera aménagée en raquette d'un diamètre minimum de 17 m ou en T avec une profondeur de branche minimum de 10 m et un rayon de courbe minimum de 8 m.

ARTICLE 1AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

Rappel

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

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

La création d'un bassin-tampon permettant d'étaler dans le temps le rejet des eaux est obligatoire pour toute imperméabilisation nouvelle d'une surface supérieure à 300 m².

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 1AUZ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Les constructions nouvelles devront être implantées à 10 mètres au moins de l'alignement (dans le cas de voies privées la limite latérale effective de la voie privée est prise comme alignement). Toutefois, pourront être implantés avec un recul de 5 mètres au moins de l'alignement :

- les bâtiments à usage de bureaux,
- les bâtiments à usage de logements autorisés par l'article 1AUZ 2,

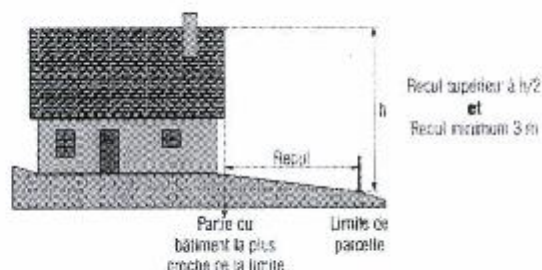
ARTICLE 1AUZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent être réalisées :

- soit en retrait des limites séparatives.
- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.



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

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 4 mètres.

Si au moins l'une des deux façades est percée de baies servant à l'éclairage ou à l'aération de locaux de travail, cette distance doit être au moins égale à la hauteur de la façade qui fait face à ces baies, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

ARTICLE 1AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 50 % de la surface de la parcelle. Ce pourcentage peut être porté à 65 % de la surface de la parcelle lors des extensions ultérieures.

ARTICLE 1AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur totale des constructions de toute nature ne peut excéder 15 mètres à partir du terrain naturel. Des adaptations de hauteur peuvent cependant être autorisées pour raisons techniques justifiées liées à la nature de l'activité sans toutefois dépasser 20 mètres.

Pour les constructions à usage d'habitation autorisées, la hauteur maximum est limitée à un niveau sur rez-de-chaussée plus un niveau en comble aménageable (R+1+comble). Pourront dépasser cette hauteur les bâtiments reconstruits après sinistre sans toutefois dépasser leur hauteur initiale.

Les constructions à usage d'habitation intégrées à un bâtiment à vocation industrielle seront assimilées à ce dernier.

ARTICLE 1AUZ 11 – ASPECT EXTERIEUR

11.1. Généralités

Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux permettant une bonne intégration dans le paysage. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits :

- les constructions de quelque importance que ce soit, édifiées en matériaux présentant un caractère précaire,

- l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que carreaux de plâtre, briques creuses...

Les terrains, même s'ils sont utilisés comme dépôts, parkings, aires de stockage, doivent être aménagés de telle manière que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

11.2. Le volume des constructions

Non réglementé.

11.3. Les toitures

Pour les toitures non traitées en terrasses, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou brun tuile.

11.4. Murs et Revêtement des constructions

Les teintes des matériaux doivent s'harmoniser entre elles et, le cas échéant, avec le paysage environnant, bâti ou non. Le blanc pur et les couleurs vives sont interdits, sauf éléments de signalisation d'un danger.

Les constructions annexes et maisons de gardien doivent être traitées en harmonie avec les constructions principales.

Sont interdits :

- Les couleurs vives et le blanc pur sauf éléments de signalisation d'un danger,

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

Non réglementées.

11.6. Les garages et annexes

Sans objet.

11.7. Les clôtures

Leur hauteur est limitée à 2,50 m.

À l'alignement des voies, les clôtures pleines ne sont autorisées que si elles répondent à des nécessités impératives tenant à la nature de l'activité.

Sur les limites séparatives, les clôtures pourront être constituées d'un grillage. Celui-ci sera de préférence doublé d'une haie vive taillée à une hauteur uniforme.

Les clôtures formées de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois sont interdites côté rue.

11.8. Les vitrines commerciales et les enseignes

Non réglementées.

11.9. Dispositions particulières

Les dépôts et citernes seront dissimulés à la vue depuis la rue par un bâtiment, un mur, une claie ou une haie végétale.

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

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

12.1 - Dimension des places et des accès

Sur chaque parcelle, le stationnement doit être organisé de façon à ménager des aires suffisantes pour assurer la circulation et les manœuvres des véhicules, y compris ceux de livraison et de service, dans de bonnes conditions de sécurité. Chaque emplacement doit présenter une accessibilité suffisante.

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules légers ne seront pas inférieures à :

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

Les dimensions de chaque place destinée aux véhicules utilitaires ne seront pas inférieures à :

- Longueur : 6,50 m
- Largeur : 2,50m

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

Le nombre minimum de places de stationnement pour les véhicules de transport des personnes à réaliser par catégorie de construction est présenté ci-dessous. En cas d'impossibilité technique d'implanter le nombre minimal de places prévu sur la parcelle, ces emplacements de stationnements pourront être réalisés sur une autre parcelle située à proximité immédiate. En plus de ces places destinées aux véhicules de transport des personnes, il doit être aménagé des places adaptées au nombre et à la nature des véhicules de livraison et de service requis par l'activité

Nota :

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

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 nouvelle à usage d'habitation autorisées par l'article 1AUZ 2**

Il sera aménagé au moins **2 places de stationnement** par logement.

✓ **Construction à usage industriel, d'entrepôt ou de bureaux**

La surface affectée au stationnement est au moins 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 par tranche de 200 m² de surface hors oeuvre nette, si la densité d'occupation des locaux à construire doit être inférieure à un emploi par tranche de 70 m².

✓ **Construction à usage commercial**

La surface de stationnement ne pourra être inférieure à **60 % de la surface de vente considérée**.

✓ **Construction à usage de salle de spectacle, restaurant, boîte de nuit ou dancing**

Il sera aménagé au moins une place de stationnement par tranche de trois personnes pouvant y être accueillie. De plus, il sera aménagé au moins 1 place destinée aux véhicules utilitaires par établissement.

**ARTICLE 1AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS - JARDINS**

Les espaces libres intérieurs indépendamment des aires de stationnement et d'évolution doivent être aménagés en espaces verts, dont la superficie ne doit pas être inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.

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

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AU

Rappels

Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

ARTICLE 2AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

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

ARTICLE 2AU 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

Rappel

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

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

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

ARTICLE 2AU 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

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 inférieur à trois mètres.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

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

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AU 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

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

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AU 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS**

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

ARTICLE 2AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 2AUZ

Rappels

Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

ARTICLE 2AUZ 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après, à condition que leur implantation ne mette pas en cause la poursuite de l'urbanisation de la zone :

- ✓ les constructions et installations d'équipement d'intérêt général compatibles avec la vocation à dominante d'activité de la zone ;
- ✓ les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation des occupations et utilisations du sol autorisées ;
- ✓ les constructions d'équipements d'infrastructure, de voiries et de réseaux divers ainsi que tous ouvrages et installations qui leur sont liés ;
- ✓ Les constructions et installations liées au service public ferroviaire, lesquelles sont dispensées de l'application stricte des articles suivants, à condition que leur implantation réponde à des nécessités techniques justifiées.

ARTICLE 2AUZ 3 – ACCÈS ET VOIRIE

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1. Alimentation en eau potable

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

4.2. Assainissement

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

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

Rappel

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

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

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

ARTICLE 2AUZ 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un recul de 5 m par rapport à l'alignement.

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

ARTICLE 2AUZ 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les dispositions fixées ci-dessus ne s'appliquent pas :

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

**ARTICLE 2AUZ 8 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR
RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIÉTÉ**

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 9 – EMPRISE AU SOL

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Il n'est pas fixé de règle.

ARTICLE 2AUZ 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUZ 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE
STATIONNEMENT**

Il n'est pas fixé de règle.

**ARTICLE 2AUZ 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS
CLASSÉS**

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

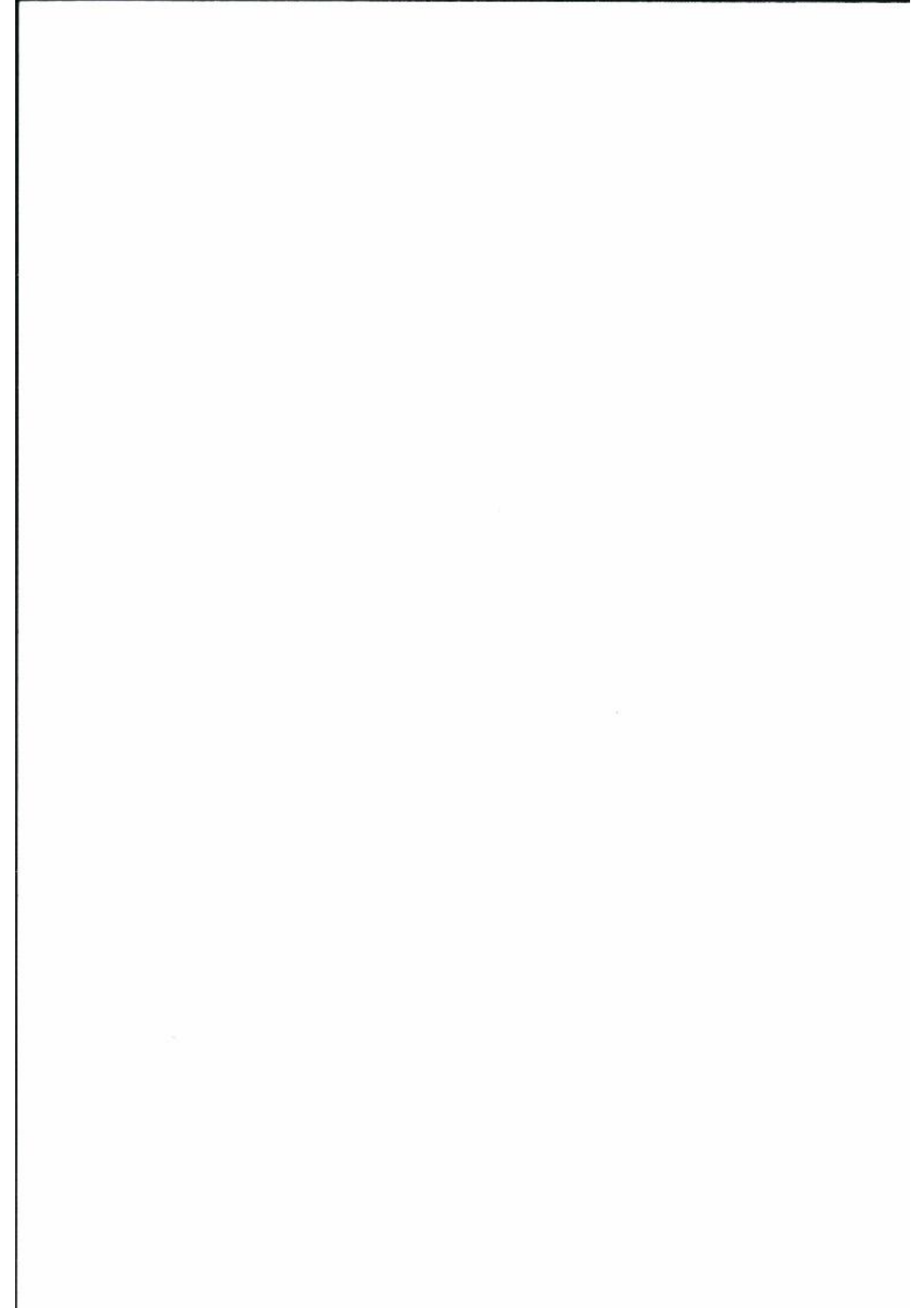
ARTICLE 2AUZ 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



TITRE V :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

Rappels

Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions non liées aux activités agricoles à l'exception des cas mentionnés à l'article A 2,
- ✓ le camping et l'installation des caravanes hors des cas mentionnés à l'article A 2,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs ;
- ✓ Les carrières à l'exception des carrières d'exploitation liées à l'activité agricole ;
- ✓ Les éoliennes hors des cas mentionnés à l'article A 2 ;
- ✓ Les antennes de téléphonie mobile des cas mentionnés à l'article A 2 ;

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

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

- ✓ Les constructions à usage d'habitation et d'activités à condition qu'elles soient liées à une exploitation agricole.
- ✓ Pour les bâtiments identifiés au plan de zonage, les changements de destination dès lors que ce changement n'affecte pas l'exploitation agricole en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme.
- ✓ Les équipements publics à condition qu'ils répondent à une nécessité technique dûment justifiée.
- ✓ Le camping et l'installation des caravanes à condition qu'ils soient pratiqués dans des terrains aménagés à cet effet dans le cadre de camping à la ferme ;
- ✓ Les constructions non directement agricoles à condition qu'elles soient liées à la diversification agricole et à la valorisation non alimentaire des agro ressources.
- ✓ 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.
- ✓ Les éoliennes à condition qu'elles soient destinées à l'autoconsommation des bâtiments autorisés.
- ✓ Les antennes de téléphonie mobile à condition qu'elles ne nuisent pas aux activités agricoles.

- ✓ Les constructions et installations non liées aux activités agricoles à condition qu'elles soient liées au service public ferroviaire ou autoroutier. Ces constructions sont dispensées de l'application stricte des articles suivants.

ARTICLE A 3 – ACCÈS ET VOIRIE

A 3.1. Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- ✓ Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

A 3.2. Voirie

- ✓ Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- ✓ La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE A 4 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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.

Rappel

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

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

ARTICLE A 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Sauf aménagement ou extension, cas où le projet de construction peut respecter la même implantation que le bâtiment préexistant, toute construction nouvelle devra respecter un recul d'au moins 5 mètres de l'axe des voies.

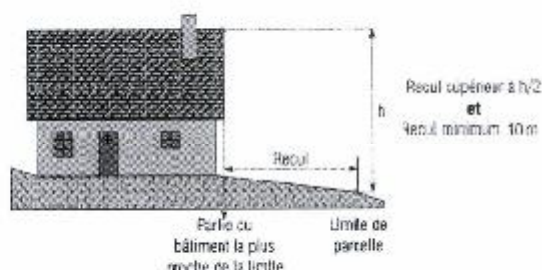
ARTICLE A 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives.
- soit en retrait des limites séparatives.

Lorsqu'une construction n'est pas implantée en limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à édifier au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 10 mètres.



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

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 6 mètres.

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.

Toutefois, en dehors du secteur Ap, une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- ✓ lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.
- ✓ pour les équipements et ouvrages publics,
- ✓ pour les éoliennes et les antennes de téléphonie mobile
- ✓ pour les bâtiments reconstruits après sinistre, lesquels ne pourront toutefois pas dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE A 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

A 11.1 Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées 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.

A 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,
- ✓ les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement et le paysage, et notamment le blanc.

A 11.3. Types et matériaux de couverture autorisés

Les matériaux de couverture ne permettant pas une bonne intégration paysagère sont interdits

A 11.4. Clôtures sur rue

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existant dans le voisinage immédiat.

ARTICLE A 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

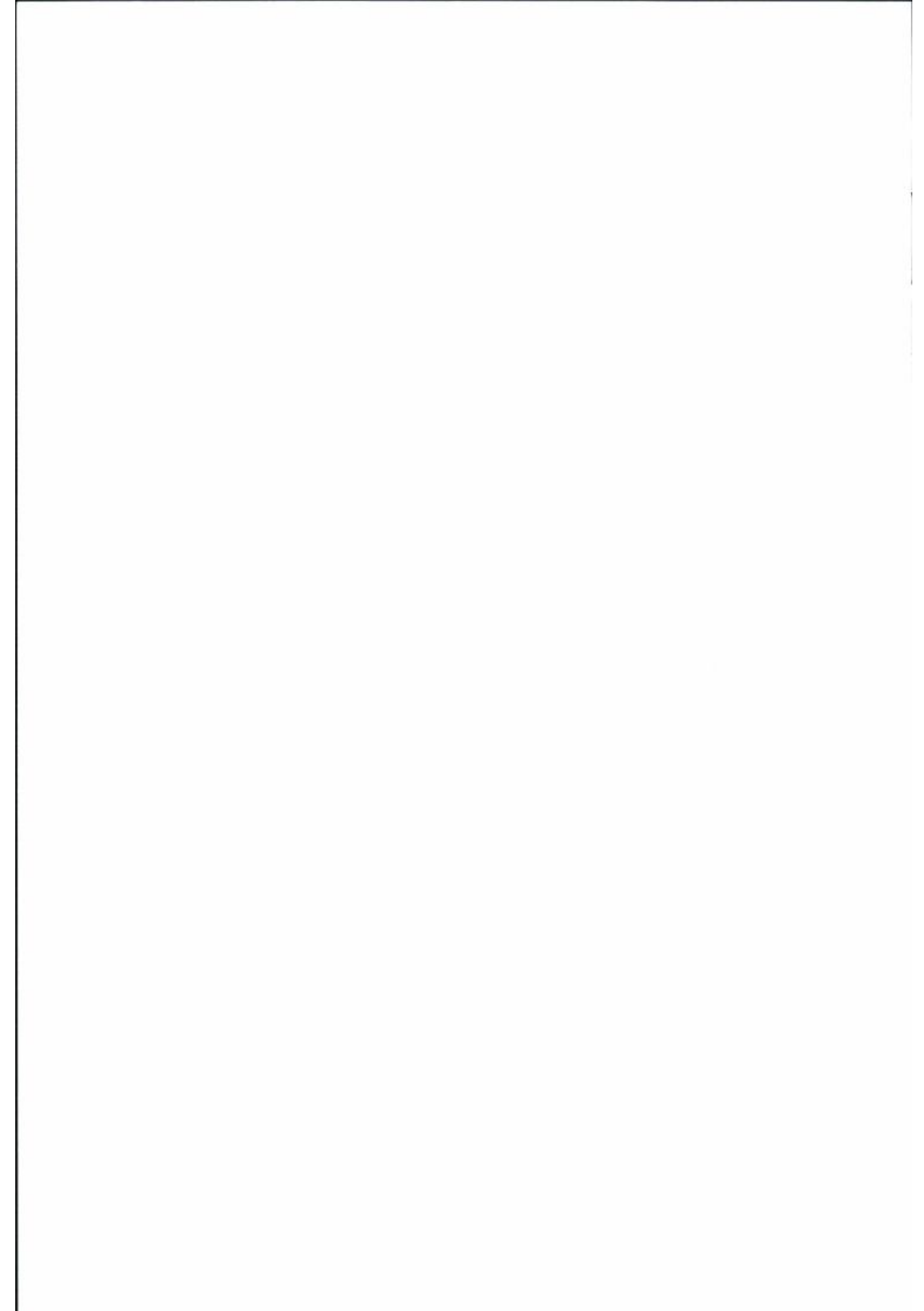
ARTICLE A 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

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

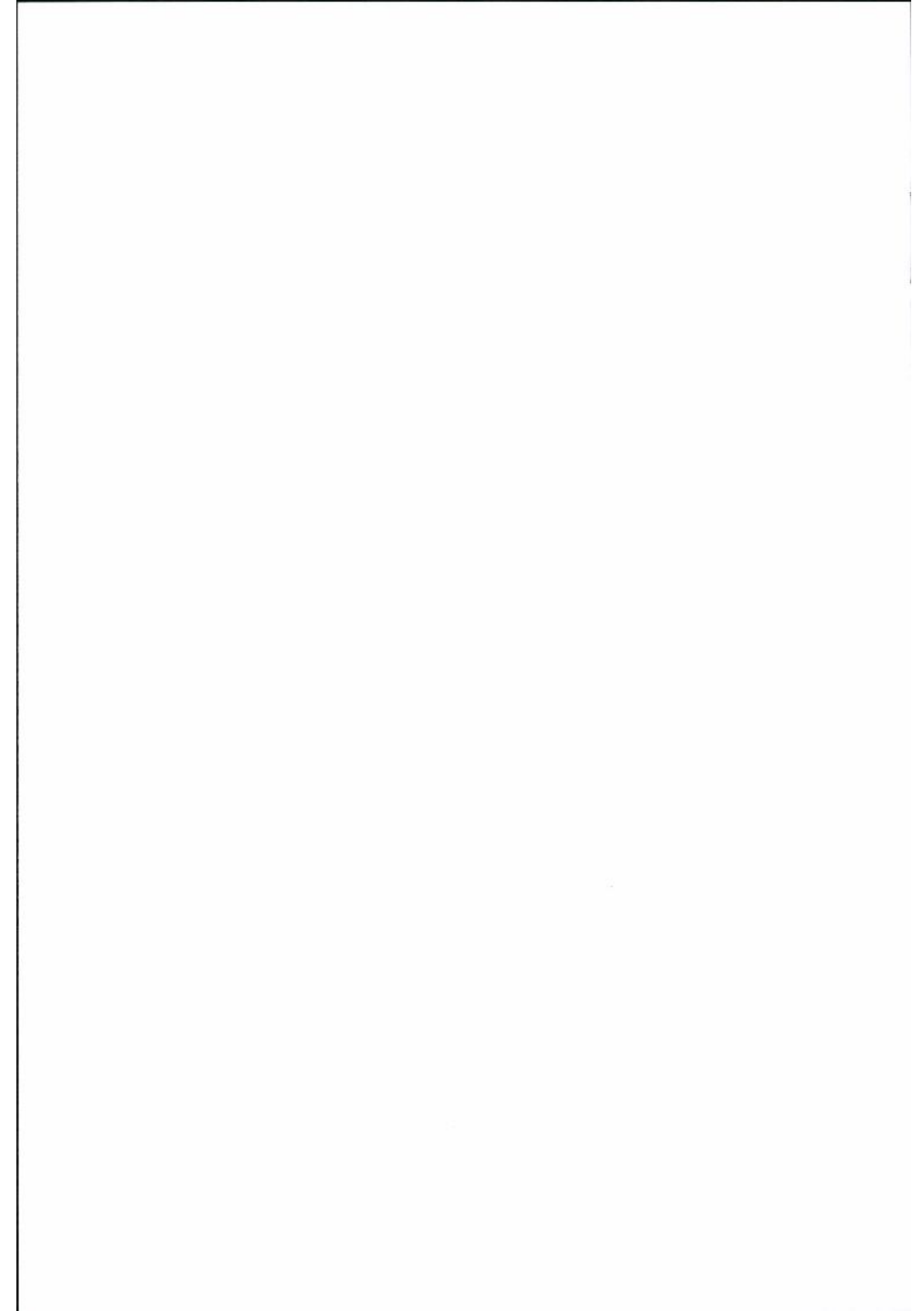
ARTICLE A 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



TITRE VI :

**DISPOSITIONS
APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES**



DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

Rappels

Les travaux, installations et aménagements désignés à l'article R. 421-19 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation (voir annexe en fin de règlement).

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Rappels

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

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- ✓ Les constructions de toute nature à l'exception de celles prévues à l'article N2.
- ✓ Le camping et l'installation des caravanes,
- ✓ L'installation d'habitations légères de loisirs,
- ✓ Les carrières.
- ✓ Les antennes de téléphonie mobile.
- ✓ Les éoliennes hors des cas prévus à l'article N2.

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

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

- ✓ Les abris et installations diverses ainsi que les affouillements ou exhaussements du sol à condition qu'ils soient nécessaires à l'exploitation de la forêt, à la mise en valeur du patrimoine naturel ou à l'éducation à l'environnement.
- ✓ Les abris légers pour animaux ouverts sur au moins 1 côté et dans la limite d'une surface de 50 m².
- ✓ La reconstruction des bâtiments sinistrés à condition d'avoir la même destination et de ne pas dépasser la surface de plancher hors oeuvre brute démolie.
- ✓ Les modifications et les extensions limitées de l'ordre de 20 % des constructions existantes à condition de ne pas générer d'apport de nuisances supplémentaires pour le voisinage.
- ✓ Les annexes, garages, piscine à condition qu'ils soient liés à une construction d'habitation déjà existante.
- ✓ Les équipements publics ainsi que ceux liés au service ferroviaire ou autoroutier à condition que leur nécessité technique soit dûment justifiée.
- ✓ Les éoliennes à condition qu'elles soient destinées à l'autoconsommation des bâtiments autorisés.

Dans le secteur Ns, sont de plus admis :

- ✓ Les équipements sportifs.

ARTICLE N 3 – ACCÈS ET VOIRIE

N 3.1. Accès

- ✓ Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur un fonds voisin, dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.
- ✓ Les accès ne doivent présenter aucun risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.

N 3.2. Voirie

- ✓ Les constructions et installations doivent être desservies par des voies publiques ou privées dont les caractéristiques correspondent à leur destination et permettent l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et des véhicules de service.
- ✓ La destination et l'importance des constructions ou installations doivent être compatibles avec la capacité de la voirie publique qui les dessert.

ARTICLE N 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX

N 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.

N 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 résiduelles professionnelles** : leur rejet dans le réseau public ou le milieu naturel est soumis aux dispositions législatives et réglementaires en vigueur.
- ✓ **Eaux pluviales** : les aménagements réalisés sur un terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales des fonds supérieurs, ni aggraver la servitude d'écoulement des eaux pluviales des maisons, cours, jardins, parcs et enclos attenants aux constructions constituant les fonds inférieurs.
Les eaux pluviales s'écoulant sur les voies publiques seront collectées par canalisations, gargouilles ou caniveaux, selon l'exutoire et les dispositions arrêtées par la commune ou les services techniques la conseillant.

ARTICLE N 5 – CARACTÉRISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règle.

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

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

Les constructions autorisées devront respecter un recul au moins égal à celui des constructions existantes.

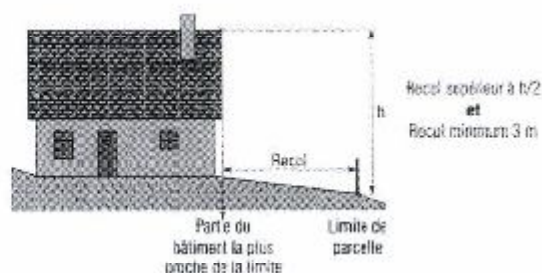
ARTICLE N 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

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

Les constructions doivent être réalisées :

- soit sur l'une ou l'autre des limites séparatives,
- soit en retrait des limites séparatives.

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



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

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

Lorsque les constructions ne sont pas contiguës, la distance comptée horizontalement entre tout point des deux bâtiments doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, avec un minimum de 3 mètres.

ARTICLE N 9 – EMPRISE AU SOL

Les abris légers pour animaux autorisés à l'article N2 auront une surface maximale de 50 m².

ARTICLE N 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les abris légers pour animaux autorisés à l'article N2 auront une hauteur maximale de 3 m.

Pour les autres constructions, la hauteur au faitage ne peut excéder 5 mètres, mesurés à partir du terrain naturel. Toutefois une hauteur supérieure pourra être autorisée :

- ✓ lorsqu'elle est justifiée par des raisons techniques liées à la nature de l'activité à condition que l'intégration du bâtiment dans le paysage soit prise en compte.
- ✓ pour les équipements et ouvrages publics,
- ✓ pour les éoliennes.
- ✓ pour les bâtiments reconstruits après sinistre, lesquels ne pourront toutefois pas dépasser leur hauteur initiale.

ARTICLE N 11 – ASPECT EXTÉRIEUR

N 11.1 Dispositions générales

Les constructions et installations autorisées 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.

N 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,
- ✓ les couleurs violentes ou apportant des notes discordantes dans l'environnement et le paysage, et notamment le blanc.

N 11.3. Types et matériaux de couverture autorisés

Les matériaux de couverture autorisés sont :

- ✓ Tuile,
- ✓ Ardoise naturelle ou similaire
- ✓ Bardeaux de ton sombre
- ✓ Tôle grande onde de ton sombre.
- ✓ Couverture métallique pré-peinte de ton sombre.
- ✓ Pour les toitures non traitées en terrasse, les matériaux de couverture doivent être de ton ardoise ou des couleurs de la tuile.

N 11.4. Clôtures sur rue

Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existant dans le voisinage immédiat.

ARTICLE N 12 – OBLIGATION DE RÉALISER DES PLACES DE STATIONNEMENT

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

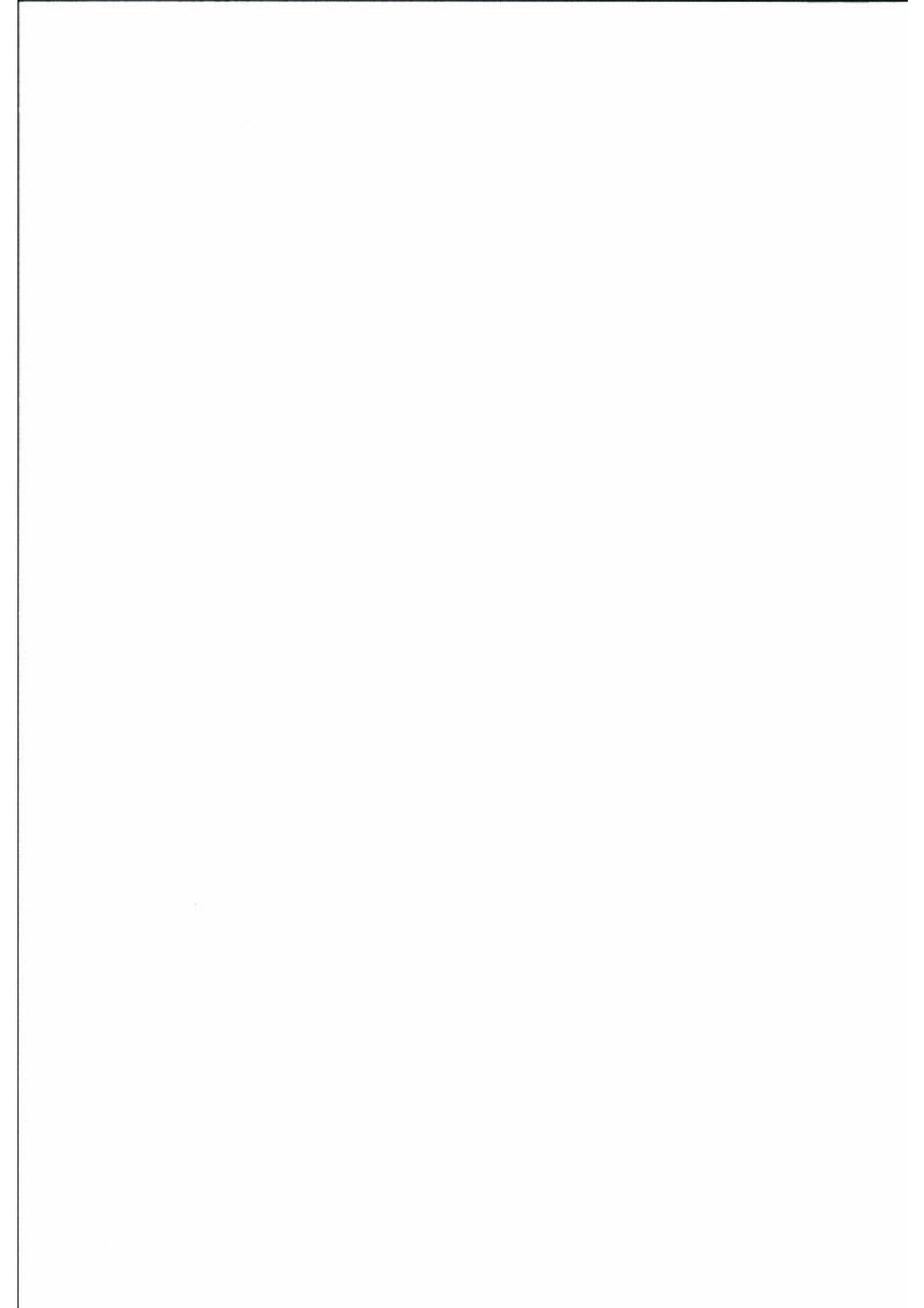
ARTICLE N 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISÉS CLASSÉS

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

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

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de règle.



TITRE VII :

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ESPACES BOISÉS CLASSÉS

Caractère des terrains

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

ARTICLE L 130 -1 DU CODE DE L'URBANISME (L. N° 93-24, 8 JANV. 1993, ART. 3, IV ; L. N° 2000-1208, 13 DÉC. 2000, ART. 202, VIII) :

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

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

(L. n° 2001-602, 9 juil. 2001, art. 29, I, 1°) Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue « aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier ».

(L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28, I) Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en Conseil d'État détermine les conditions d'application du présent alinéa.

(L. n° 76-1285, 31 déc. 1976, art. 28, II ; L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, IX, 1° ; Ord. n° 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 9, I ratifiée par L. n° 2006-872, 13 juil. 2006, art. 6, I ; D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, al. 1°) Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à « la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 », sauf dans les cas suivants :

— (Ord. N° 2005-554, 26 mai 2005, art. 4) s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;

— (Ord. N° 2005-554, 26 mai 2005, art. 4) s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de

gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;

— si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

(L. n° 2001-602, 9 juil. 2001, art. 29, I, 3° ; Ord. n° 2005-1527, 8 déc. 2005, art. 9, II ratifiée par L. n° 2006-872, 13 juil. 2006, art. 6, I ; D. n° 2007-18, 5 janv. 2007, art. 26, al. 1^{er}) « La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable » sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

ARTICLE L 130 -2 DU CODE DE L'URBANISME (L. N° 76-1285, 31 DÉC. 1976, ART. 28-III ET L. N° 2000-1208, 13 DÉC. 2000, ART. 202, X) :

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

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

(L. n° 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, XI) Cette autorisation, qui doit être compatible avec les dispositions du « schéma de cohérence territoriale », ne peut être donnée que par décret pris sur le rapport du ministre chargé de l'urbanisme, du ministre de l'intérieur et du ministre de l'agriculture. La portion de terrain cédée par le propriétaire ne peut faire l'objet d'un changement d'affectation qu'après autorisation donnée dans les mêmes conditions. L'application des dispositions du présent alinéa est subordonnée à l'accord de la ou des communes sur le territoire desquelles est situé le terrain classé, dans des conditions déterminées par les décrets prévus à l'article L. 130-6.

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

Surface des Espaces Boisés Classés :

Sur la commune de Saint-Erme Outre et Ramecourt, la superficie totale classée en EBC par ce PLU est de **162,90 hectares**, ce qui représente **8,1 % de la superficie du territoire communal**.



ANNEXE 1 :

EMPLACEMENTS RÉSERVÉS AUX VOIES ET OUVRAGES PUBLICS, AUX INSTALLATIONS D'INTÉRÊT GÉNÉRAL ET AUX ESPACES VERTS

Sur les plans de zonage 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 recom(L. n° 93-24, 8 janv. 1993, art. 3, IV ; L. no 2000-1208, 13 déc. 2000, art. 202, VIII)mandé 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'expropriation, le terrain étant considéré comme ayant cessé d'être compris dans un emplacement réservé. Toutefois, la date de référence prévue à l'article L.13.15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle de la publication du Plan Local d'Urbanisme, de la modification ou de la révision dudit Plan instituant l'emplacement réservé.

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

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

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

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

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

ARTICLE L.423.1 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 a un caractère précaire, le Permis de Construire peut exceptionnellement être

accordé sur avis favorable de la Commission Départementale de l'Urbanisme et de la collectivité intéressée à l'opération.

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

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

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

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

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

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

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

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

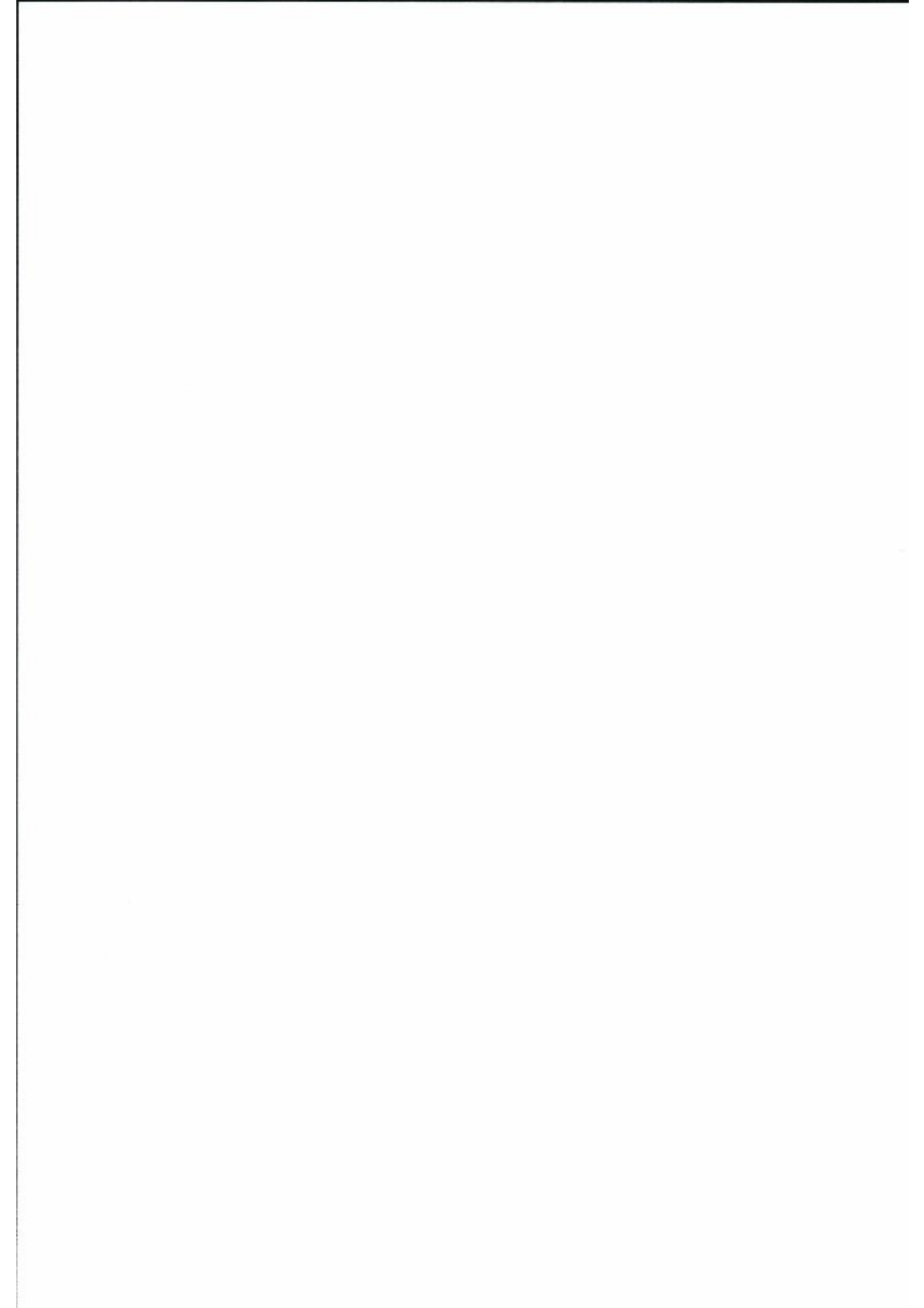
"Il en est de même des titulaires de droits réels ou de baux de toute nature constitués après l'intervention de l'arrêté du Permis de Construire sur des bâtiments existants à cette date que le pétitionnaire s'engage à enlever en application de l'article L.423.4. "A peine de nullité et ce, sans préjudice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

LISTE DES RÉSERVES PUBLIQUES

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

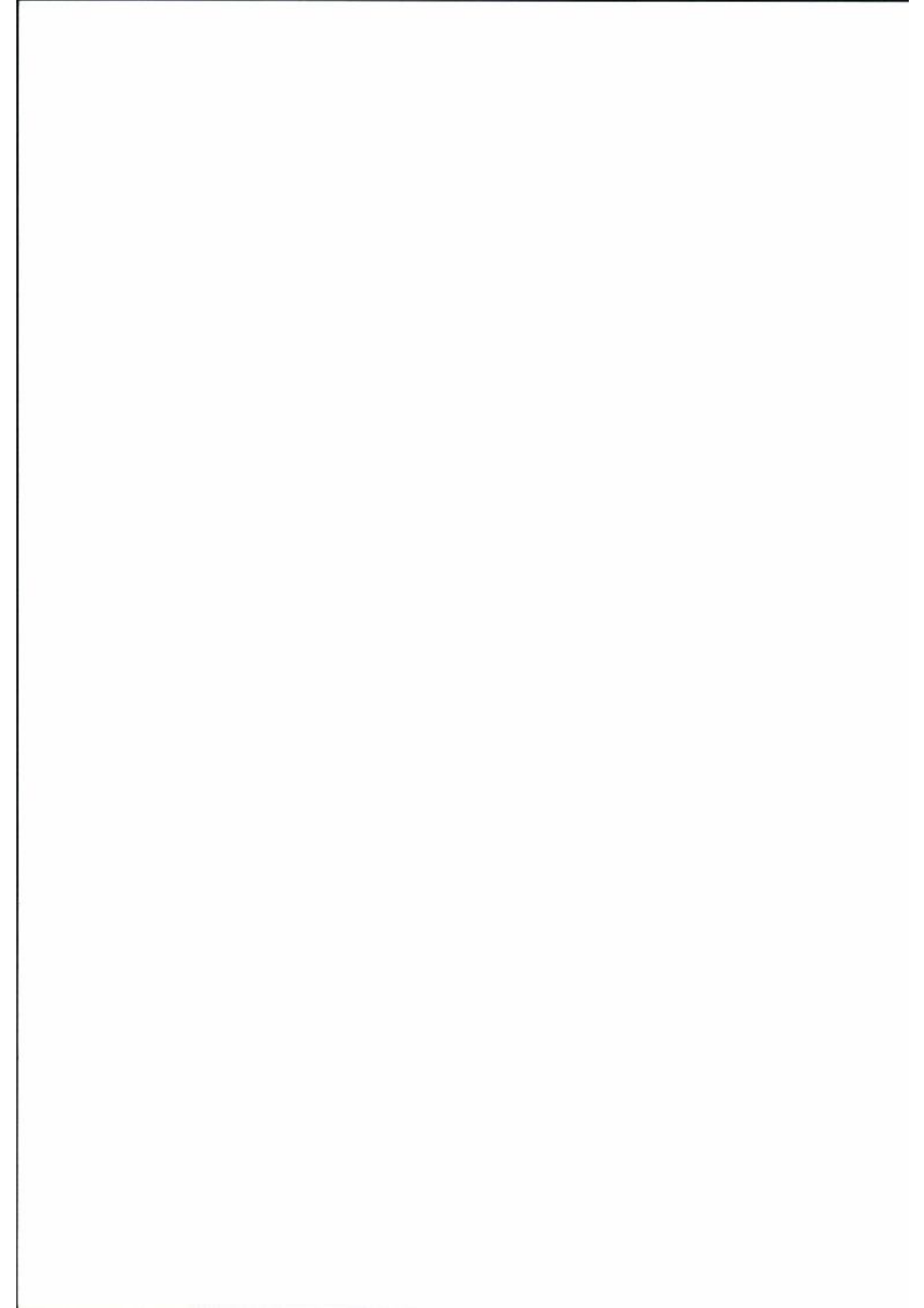
- L'affectation future des terrains.
- La collectivité bénéficiaire devant accueillir les terrains.
- La surface.

N°	Objet	Superficie	Bénéficiaire
1	Création d'un accès à la zone 1AU débouchant perpendiculairement à la rue de la Marlière	283 m ²	Commune de Saint-Erme Outre & Ramecourt
2	Maintien d'un accès aux terrains situés en arrière et débouchant perpendiculairement à la rue du Monument au Mort (lutte contre l'effet barrière des constructions en bord de route)	400 m ²	Commune de Saint-Erme Outre & Ramecourt
3	Maintien d'un accès aux terrains situés en arrière et débouchant perpendiculairement à la rue du Monument au Mort (lutte contre l'effet barrière des constructions en bord de route)	350 m ²	Commune de Saint-Erme Outre & Ramecourt
4	Création d'un accès routier à la zone 1AU	210 m ²	Commune de Saint-Erme Outre & Ramecourt
5	Création d'un accès routier à la zone 1AU	2 200 m ²	Commune de Saint-Erme Outre & Ramecourt
6	Création d'un accès piéton à la zone des Pétrons	280 m ²	Commune de Saint-Erme Outre & Ramecourt
7	Création d'un accès piéton à la zone des Pétrons	600 m ²	Commune de Saint-Erme Outre & Ramecourt
8	Création d'un accès routier à la zone 1AU	125 m ²	Commune de Saint-Erme Outre & Ramecourt



ANNEXE 2 :

TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMÉNAGEMENTS SOUMIS À PERMIS D'AMÉNAGER (*ARTICLE R. 421-19 DU CODE DE L'URBANISME*)



Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1^o de l'article R*. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;
- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) À moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

