

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

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

ARTICLE 1 - CHAMP TERRITORIAL D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à **l'ensemble du territoire communal de Saint-Ouen l'Aumône.**

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT LOCAL ET DES AUTRES DISPOSITIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

I- Se superposent aux dispositions du présent règlement les dispositions ci-après du Code de l'Urbanisme :

1°) Les règles générales de l'Urbanisme

Fixées par les articles R 111-2, R 111-4, R 111-5, R 111-15 et R 111-21 du Code de l'Urbanisme, relatifs respectivement à la sauvegarde ou à la sécurité publiques, à l'exposition à des nuisances graves dues au bruit, à la conservation des sites archéologiques, à l'exigence de dessertes suffisantes, à la protection de l'environnement, à la cohérence de chaque construction avec les lieux avoisinants, qui permettent de refuser le permis de construire ou de ne l'accorder que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales édictées par l'autorité compétente ;

2°) Les articles L.111-7, L.111-9, L 111-10, L 123-6 (dernier alinéa), L 311-2 et L 313-2 (alinéa 2) :

qui permettent d'opposer le sursis à statuer pour les travaux de constructions, installations ou opérations susceptibles de compromettre l'exécution de travaux publics futurs, l'application d'un Plan Local d'Urbanisme en projet, la création d'une Zone d'Aménagement Concerté ou la préservation d'immeubles compris à l'intérieur des secteurs dits « secteurs sauvegardés » ;

II - Prévalent sur les dispositions du PLU :

1°) le Schéma Directeur d'Ile de France, le Schéma Directeur de la Ville Nouvelle, le Plan de Déplacement Urbain et le Programme Local de l'Habitat avec lesquels le Plan Local d'Urbanisme doit être compatible ;

2°) Les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation ou l'occupation du sol créées en application de législations particulières qui sont reportées sur le document graphique et récapitulées sur la liste figurant dans les annexes du PLU ;

III – Complètent les dispositions du PLU :

1°) Les dispositions d'un lotissement approuvé lorsqu'elles sont plus restrictives ou

contraignantes tout en restant compatibles avec celles prescrites par le PLU ;

2°) Les réglementations techniques propres à divers types d'occupation des sols telles que les installations classées pour la protection de l'environnement, immeubles de grande hauteur, établissements recevant du public, le règlement de construction, le règlement sanitaire départemental.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

I - Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (sigle U), en zones à urbaniser (sigle AU) et en zones naturelles et forestières (sigle N) dont les délimitations sont reportées sur le plan de découpage en zones.

Les zones urbaines « U », correspondent aux espaces déjà urbanisés et aux espaces où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter :

La zone UA : référencée au plan par l'indice UA

La zone UB : référencée au plan par l'indice UB

La zone UC : référencée au plan par l'indice UC

La zone UG : référencée au plan par l'indice UG

La zone UJ : référencée au plan par l'indice UJ

La zone UL : référencée au plan par l'indice UL

Les zones à urbaniser qui correspondent aux espaces d'extension urbaine de la commune :

La zone AU référencée par l'indice AU

La zone 2 AU référencée par l'indice 2 AU

Les zones naturelles « N », correspondent aux espaces naturels à protéger référencés au plan par l'indice N, et permettant la protection des sites en tenant compte de la qualité des milieux naturels, des paysages, ainsi que de l'intérêt esthétique, historique, écologique des sites concernés.

II - Les documents graphiques font en outre apparaître lorsqu'ils existent :

- Les servitudes limitant toute construction nouvelle pour faciliter une reconversion urbaine en application de l'article L 123.2 du Code de l'Urbanisme,
- Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts qui sont énumérés à l'annexe "emplacements réservés", et sont repérés sur le plan,
- Les bâtiments à protéger (art. L123-1-5 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme),
- Le champ d'application du droit de préemption urbain.

III - A chacune des zones urbaines, à urbaniser, ou naturelles, s'appliquent les dispositions figurant respectivement aux titres II, III, et IV du présent règlement.

Les caractères et la vocation de chacune de ces zones sont définis en tête du chapitre qui lui correspond.

Chaque chapitre comporte un corps de règles composé de quatorze articles :

Article 1 – Occupations et utilisations du sol interdites

- Article 2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières
- Article 3 – Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies ouvertes au public
- Article 4 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité et d'assainissement
- Article 5 – Superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif
- Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et places 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 des constructions
- Article 10 – Hauteur maximale des constructions
- Article 11 – Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords ainsi que, les prescriptions de protection du paysage urbain
- Article 12 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement
- Article 13 – Obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations
- Article 14 – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.) défini par l'article R.123-10

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

ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES (définies à l'article L123-1-9 du Code de l'Urbanisme)

Les règles et servitudes définies par un Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Ces adaptations sont motivées par l'autorité compétente.

ARTICLE 5 – RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

La reconstruction d'un immeuble détruit par sinistre s'effectue conformément aux prescriptions du présent règlement. Dans le cas où le bâtiment détruit n'est pas conforme à ces dispositions, il ne peut être reconstruit que dans les limites prévues aux articles du présent règlement.

ARTICLE 6 – DISPOSITIONS APPLICABLES A TOUTES LES ZONES

I/ L'ensemble des autorisations d'utilisation des sols est soumis aux dispositions relatives à la conservation ou à la mise en valeur des sites ou des vestiges archéologiques.

II/ Par délibération en date du 28 juin 2007, le Conseil municipal a délibéré pour instaurer le permis de démolir et la déclaration préalable relative aux clôtures sur l'ensemble du territoire communal.

ARTICLE 7 – DISPOSITIONS SPECIFIQUES APPLICABLES DANS PLUSIEURS ZONES

I/ La commune comporte plusieurs secteurs affectés par la présence de carrières souterraines, repérées et contrôlées par le service compétent, l'Inspection Générale des Carrières. Dans ces secteurs, signalés sur une annexe graphique au Plan Local d'Urbanisme, toute autorisation d'utilisation du sol doit faire l'objet d'un avis préalable de ce service. L'autorité compétente pour statuer sur le projet peut assortir son accord de prescriptions spéciales visant à assurer la stabilité des sols et la sécurité des ouvrages.

II/ Une partie du territoire de la commune, également repérée sur une annexe graphique, est incluse dans le champ d'un Plan de Prévention des Risques d'Inondation applicable à l'ensemble de la vallée de l'Oise (PPRIVO). Suivant le niveau du sol naturel, des secteurs font l'objet, soit d'interdictions de toute construction et de tout aménagement du sol, soit de prescriptions et de limitations opposables aux projets. L'autorité locale compétente assure l'application de ces dispositions de prévention.

III/ Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés au titre de l'article L.130.1 du code de l'urbanisme.

Les défrichements sont soumis à autorisation au titre du code forestier dans les espaces boisés non classés. Dans les espaces boisés classés, toute demande de défrichement est rejetée de plein droit.

IV/ Conformément aux dispositions des articles L 211-1 à L 211-7 du Code de l'Urbanisme, la commune, par délibération, peut instituer un droit de préemption urbain (D.P.U.) sur tout ou partie des zones urbaines (indicatif U) ou à urbaniser (AU) délimitées au PLU ; cette disposition concerne la plus grande partie du territoire communal de Saint-Ouen l'Aumône.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 4 : Zone UG

Zone à caractère d'habitat individuel groupé ou non

Zone UG : il s'agit de la zone qui regroupe l'ensemble des quartiers pavillonnaires de la commune de Saint-Ouen l'Aumône. Elle comprend plusieurs secteurs : d'une part un ensemble de quartiers structurés en construction individuelle traditionnelle, avec maison isolée sur son terrain, d'autre part des ensembles issus de constructions groupées qui constituent les secteurs UGa et UGb.

Secteur UGa :

Les Bourseaux

La résidence Ile-de-France

Le quartier des Beauvents

La résidence du Golf

Le secteur individuel du quartier Colbert – Michel de l'Hospital – rue Sully

Le quartier Saint Hilaire

Une partie de la ZAC de la Gare de Liesse

Secteur UGb :

La zone pavillonnaire de la ZAC de la Gare de Liesse

La Résidence Clé Verte

Un secteur jouxtant la place Alexis de Tocqueville

Le secteur de la rue Pierre Boudet

Selon le principe de prévention, l'attention des constructeurs et de l'ensemble des usagers du Plan Local d'Urbanisme est attirée sur les phénomènes naturels et technologiques marquant le territoire de Saint-Ouen l'Aumône.

1- Une partie du territoire communal est concernée par :

- des risques liés à la présence de plusieurs carrières souterraines abandonnées. L'arrêté préfectoral du 8 avril 1987, valant plan de prévention des risques, délimite les zones à risques liées à la présence de ces carrières.

- le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I) de la Vallée de l'Oise, approuvé par arrêté préfectoral n°07-116 du 5 juillet 2007.

- le Plan de Prévention des Risques Technologiques (P.P.R.T) de la société Ampère, approuvé par arrêté préfectoral n°10-419 du 12 juillet 2010.

Ces servitudes d'utilité publique s'imposent aux occupations du sol, en sus des dispositions du présent règlement et sont annexées au présent PLU.

2- Le territoire communal présente un risque de mouvements de terrain différentiels consécutifs à la sécheresse et à la réhydratation des sols argileux (risque faible selon la cartographie établie par la Direction Départementale des Territoires).

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité et la stabilité des ouvrages et des constructions à édifier.

3- Des canalisations de transport de matières dangereuses sont présentes en certains points du territoire communal. Leurs exploitants sont tenus en application de l'arrêté NOR :

INDI0608092A du 4 août 2006 d'en assurer la sécurité vis-à-vis des constructions et installations proches. Les projets situés à proximité de ces ouvrages peuvent être soumis à certaines limitations.

L'information relative à ces risques figure en annexe du présent P.L.U.

4- Une partie du territoire communal est affectée par le bruit lié aux infrastructures de transports terrestres.

Il revient aux maîtres d'ouvrage de prendre les dispositions techniques nécessaires et adaptées pour garantir la pérennité des constructions. L'arrêté préfectoral portant classement des infrastructures de transports terrestres est inclus en annexe du présent P.L.U.

Section 1 **NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL**

ARTICLE UG 1 ... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Sont interdits dans l'ensemble de la zone :

- les constructions à usage commercial, artisanal, industriel, ou de bureaux, à l'exception de celles prévues à l'article UG2,
- les entrepôts,
- les constructions soumises à un régime d'autorisation au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement,
- les constructions soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles autorisées à l'article UG 2,
- l'ouverture et l'exploitation de carrières,
- la pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet,
- les constructions légères temporaires ou provisoires occupant les terrains plus de trois mois sauf celles autorisées à l'article UG 2,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, matériaux de construction, compactage, végétaux, déchets ...),
- les affouillements et exhaussements sauf ceux autorisés à l'article UG 2.

ARTICLE UG 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL ADMIS SOUS CONDITION

Sont admis dans la zone :

- les installations soumises à un régime de déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement si elles sont la dépendance nécessaire de locaux à usage d'habitation ou de service public,

- l'aménagement des constructions existantes soumises à déclaration au titre de la législation des installations classées pour la protection de l'environnement à condition que le projet vise à réduire les nuisances et assure une amélioration de la desserte et de l'aspect de la construction en question,
- les constructions modulaires occupant les terrains plus de trois mois si elles sont liées à la nécessité de travaux, de fonctionnement d'un service public ou de commercialisation de lots et ne sont pas destinées à répondre à des besoins permanents (bureaux, locaux sociaux,...), en vertu de l'article R. 421-5 du Code de l'urbanisme,
- les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux travaux de construction et d'aménagement sur la zone.
- les locaux à usage de bureaux dans la limite de 150 m² de surface de plancher, sous réserve de présenter une capacité de stationnement au moins égale à une place pour 50 m² de bureaux ou d'être situés à moins de 150 m d'un parc de stationnement public.

Section 2 CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3... ACCES ET VOIRIE

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier.

Le projet sera refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Définitions

Voie de desserte : voie publique ou privée utilisable par plusieurs propriétés et ouverte à la circulation publique des véhicules et des piétons.

Voie d'accès : voie interne ou accès particulier au terrain d'assiette de la (des) construction(s) autorisée(s). »

1. Voirie de desserte

En tout état de cause, les voies de desserte aux terrains constructibles régis par le présent chapitre doivent présenter une largeur minimale de 3,5 mètres.

Si la voie dessert une unité foncière qui doit supporter cinq logements ou plus, la largeur minimale de l'emprise de la voie (chaussée, trottoirs et accotements) sera de :

- 3,5 mètres pour les voies à sens unique,
- 5,5 mètres pour les voies à double sens de circulation et les voies en impasse,
- 7 mètres dans les opérations réalisées dans le cadre des zones d'aménagement concerté.

2. Voie d'accès des terrains constructibles à partir de la voirie de desserte

Les voies desservant moins de cinq logements devront avoir une largeur minimale de 3,50 mètres et une longueur maximale de 50 mètres.

ARTICLE UG 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1. Eau potable

Le branchement sur le réseau d'eau public est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

2. Assainissement

Se référer au règlement d'assainissement annexé au présent PLU.

a) Eaux usées

En règle générale, toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau public, après une pré-épuration, si nécessaire.

b) Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux, ou leur infiltration naturelle dans le sol de l'unité foncière.

Avant tout rejet des eaux pluviales des parcs de stationnement et des voies de circulation dans le réseau d'eaux pluviales public, il sera installé un système de dégraissage des eaux ainsi qu'un ouvrage de dessablage ou débourbeur.

3. Ordures ménagères et tri sélectif

Les installations nécessaires au stockage des ordures ménagères sont obligatoires pour chaque ensemble ou immeuble sous forme intégrée aux constructions ou aux clôtures.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- Aux logements individuels

4. Autres réseaux

Quels que soient les réseaux, ceux-ci doivent être enterrés, ainsi que leurs branchements et raccordements.

ARTICLE UG 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Aucune prescription.

ARTICLE UG 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET PLACES PUBLIQUES

I/ Implantation par rapport à la RN 184 et à l'A 15

Se référer aux marges de recul reportées au plan de zonage.

Zone non aedificandi : inconstructibilité pour toute construction, à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux.

Marge de recul : inconstructibilité pour les habitations, à l'exception de la seule modification sans extension des bâtiments déjà existants, de leur reconstruction dans les deux ans après sinistre, et de la réalisation de locaux à usage de stationnement résidentiel.

II/ Implantation par rapport aux autres voies

Les constructions à usage d'habitation doivent être implantées dans une bande dont la largeur est comprise entre 4 mètres et 18 mètres à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée ouverte à la circulation automobile, sous réserve des dispositions de l'article UG 7 et du III de l'article UG 11.

Dans le cas de terrains dits « en drapeau », la bande de constructibilité s'apprécie par rapport à l'extrémité de la voie en impasse et/ou de l'accès particulier.

En tout état de cause les entrées des garages devront respecter un recul de 5 m au minimum à compter de l'alignement de la voie publique ou de la limite d'emprise d'une voie privée.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux piscines découvertes ou piscines couvertes dont la couverture a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m.

III/ Implantation par rapport aux berges de l'Oise

Les constructions ne peuvent s'implanter à moins de 15 mètres de la berge de l'Oise matérialisée au plan de zonage sous réserve des dispositions de l'article UG 11.

IV/ Implantation par rapport aux voies ferrées

Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 20 mètres du rail de la voie de circulation la plus proche.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics,
- aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution,
- aux équipements liés au stockage des ordures ménagères ou aux constructions non closes d'une superficie inférieure à 10 m² d'emprise au sol,
- aux extensions de moins de 20 m² de surface de plancher des bâtiments existants dont l'implantation n'est pas conforme aux règles du présent article. L'extension est alors admise à la condition qu'elle n'ait pas pour effet d'aggraver la situation de la construction au regard de la présente règle.

ARTICLE UG 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

En vertu de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles définies au présent article s'appliquent également à l'égard des parcelles issues d'une division future dans le cas d'un projet de lotissement ou d'un permis de construire groupé.

I/ Définitions

Pour l'application du présent article,

par limite séparative, il faut entendre la limite de propriété de la parcelle autre que l'alignement.

La limite séparative latérale est une limite de propriété qui présente un point de contact au moins avec la limite de la voie riveraine.

La limite séparative de fond de terrain est une limite séparative de propriété qui ne dispose d'aucun point de contact avec la voie riveraine.

La hauteur des constructions correspond à la distance en tous points de l'emprise du bâtiment entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

II/ Implantation par rapport aux limites séparatives latérales

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction avec un minimum de 5 mètres.

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 4 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies, ou des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètres au-dessus du plancher.

Dans le cas où la largeur du terrain est inférieure à 20 mètres, l'implantation sur l'une des limites latérales est autorisée.

Secteurs UGa et UGb : les constructions peuvent s'implanter sur l'une ou sur les limites latérales du terrain.

III/ Implantation par rapport aux limites en fond de terrain

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prévues au II ci-dessus, sauf si la hauteur, comme prévue à l'article UG 10, du bâtiment implanté sur la limite à son point le plus haut est inférieure à 2.8 mètres.

IV/ Implantation par rapport aux autres limites séparatives

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement prévues au II ci-dessus.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics,
- aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution,
- aux constructions non closes d'une superficie inférieure à 10 m² d'emprise au sol,
- aux modifications, transformations et extensions inférieures à 20 m² de surface de plancher de bâtiments existants si les marges existantes ne sont pas diminuées,
- aux piscines découvertes ou piscines couvertes dont la couverture a une hauteur au-dessus du sol inférieure à 1,80 m qui devront néanmoins s'implanter à 2 mètres minimum des limites.

ARTICLE UG 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pour l'application des dispositions du présent article, la hauteur des constructions correspond à la distance, en tous points de l'emprise du bâtiment, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit.

La distance séparant deux façades éclairées correspond à la hauteur du bâtiment le plus élevé avec un minimum de 5 mètres.

Si la façade du bâtiment le moins élevé ne comprend pas de baie, la distance entre les deux bâtiments sera au moins égale à la hauteur du bâtiment le moins élevé avec un minimum de 4 mètres.

Si les façades en vis-à-vis des deux bâtiments ne comprennent aucune baie, la distance sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment le moins élevé sans pouvoir être inférieure à 3.5 mètres.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics,
- aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution,
- aux modifications et transformations de bâtiments existants, ainsi qu'à leur extension dans la limite de 50 m² d'emprise au sol si les marges existantes ne sont pas diminuées.

ARTICLE UG 9... EMPRISE AU SOL

En vertu de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles définies au présent article s'appliquent à l'égard des parcelles issues d'une division future dans le cas d'un projet de lotissement ou d'un permis de construire groupé.

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois, sur les unités foncières dont la superficie est inférieure ou égale à 300 m², cette emprise peut être calculée sur une surface forfaitaire de 300 m² sans pouvoir excéder 35 % de la superficie réelle.

Secteur UGb : pas de prescriptions

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics,
- aux constructions et installations nécessaires à l'implantation des différents réseaux de distribution,
- aux constructions non closes d'une superficie inférieure à 10 m² d'emprise au sol,
- aux modifications et transformations ainsi qu'aux extensions de bâtiments existants représentant moins de 10 % de la surface de plancher préexistante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU,
- aux équipements nécessaires au stockage des ordures ménagères.

ARTICLE UG 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions correspond à la distance en tous points du bâtiment, entre le terrain naturel avant travaux et l'égout du toit sans qu'il soit tenu compte des antennes, ouvrages techniques ou cheminées.

La hauteur maximale des constructions est de 7 mètres.

Dans le secteur du hameau d'Epluches (secteur 1 reporté sur le plan de zonage) : la hauteur des bâtiments R+1+C sera maintenue.

Dans le secteur des bords de l'Oise (secteur 2 reporté au plan de zonage) : la hauteur des constructions sera maintenue avec un minimum de R+1+C et un maximum de R+2+C.

Dans le secteur Blanche de Castille (secteur 7 reporté au plan de zonage) : la hauteur des constructions à R+1+C sera conservée.

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- aux équipements publics,
- aux modifications et transformations ainsi qu'aux extensions de bâtiments existants représentant moins de 10 % de la surface de plancher préexistante à la date d'entrée en vigueur du présent PLU.

ARTICLE UG 11... ASPECT EXTERIEUR

I/ Les prescriptions suivantes doivent être respectées :

a) *Les constructions :*

La forme, le volume des constructions, le percement des baies, la couleur et la nature des matériaux doivent être en harmonie avec le milieu environnant et être compatibles avec le site et le paysage.

L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (de type carreaux de plâtre, parpaings....) est interdit ainsi que l'emploi de tous matériaux hétéroclites ou disparates.

Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale.

Les menuiseries doivent être peintes et non recouvertes de lasure incolore ou de vernis.

b) *Toiture des constructions :*

La toiture doit présenter une pente au minimum, à l'exception des extensions limitées des constructions existantes dans la limite de 20 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol.

Les annexes peuvent cependant être constituées d'une toiture à une seule pente.

Dans le cas d'une toiture à deux pentes, l'inclinaison sera comprise 35 et 45°, exceptées les extensions de constructions existantes limitées à 40 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol pour lesquelles l'inclinaison peut être comprise entre 15 et 45°.

Constructions existantes : les matériaux existants (type tuile ou ardoise) doivent être conservés.

Constructions nouvelles : la couverture peut être de l'ardoise, de la petite tuile plate (70 au m²) ou de la tuile mécanique petit moule ou aspect petit moule (22 au m²) brun-ocre d'aspect vieilli, à l'exclusion de la teinte uniformément rouge ou brun chocolat.

Les débordements de toiture en pignon sont interdits.

c) Les annexes techniques (coffrets et postes d'électricité et de gaz, boîtes aux lettres, locaux pour ordures ménagères...) :

Elles doivent être intégrées soit dans les clôtures pleines, soit au gros œuvre du bâtiment.

Sauf avis conforme défavorable de l'Architecte des Bâtiments de France, des panneaux solaires peuvent être apposés sur le bâtiment en recherchant une bonne intégration architecturale.

Les dispositions des précédents alinéas, hormis celle relative à la pente des toits, s'appliquent également aux constructions annexes.

d) Les clôtures :

En limite séparative : la hauteur des clôtures ne peut excéder 2 mètres.

En bordure de voie : les clôtures doivent présenter le même aspect et la même nature que les bâtiments en front bâti ; elles doivent respecter une hauteur maximale de 2 mètres. Elles ne doivent pas comporter de parties pleines sur plus de la moitié de leur hauteur. Toutefois, lorsqu'une voie de circulation routière est située en surplomb de plus de 1 mètre par rapport aux terrains qui la bordent, la clôture pourra être pleine sur une hauteur de 1,5 mètres à compter du niveau de la voie.

Exception : les prescriptions relatives aux clôtures ne s'appliquent pas aux équipements publics, à l'exploitation du domaine ferroviaire ainsi qu'aux murs de soutènement.

e) Les antennes paraboliques :

L'implantation éventuelle des antennes paraboliques ne devra pas nuire à l'esthétique des bâtiments. Dans la mesure du possible, elles seront implantées du côté des espaces internes à l'opération, de manière à ne pas être perceptibles depuis les voies publiques.

II/ Dans les secteurs repérés au plan de zonage comme ayant un intérêt architectural, seront appliquées les dispositions de l'article L 123.1 alinéa 7 du code de l'urbanisme qui autorise à fixer des normes de qualité architecturale dans les îlots et espaces publics à mettre en valeur ou requalifier.

a) Pour les toitures :

- la disposition des ouvertures de toiture doit être en rapport avec celle des ouvertures de façade ; les châssis ouvrants situés dans le plan de la toiture doivent être plus hauts que larges et doivent respecter l'ordonnancement du bâtiment
- les souches de cheminée doivent être au plus près du faîtage. Les matériaux existants dans les façades doivent être utilisés
- les lucarnes rampantes, retroussées ou en chien assis sont interdites
- la hauteur des lucarnes doit être plus grande que leur largeur ; elles doivent être intégrées à la conception d'ensemble et recouvertes de petites tuiles plates (environ 60 à 70 par m²)
- les débordements de toiture en pignon sont interdits
- les toits en tuile ou en ardoise doivent être favorisés

- les lucarnes anciennes doivent être maintenues
- les panneaux solaires qui détruisent l'unité des toitures sont prohibés

b) Pour les façades :

- les verticales doivent dominer les rythmes de façades. Les percements doivent présenter une forme rectangulaire, la dimension verticale étant la plus grande
- les volets existants doivent être conservés et restaurés
- les coffrets des volets roulants ne doivent pas être visibles de l'espace public
- les murs en meulière et en brique doivent être préservés
- les garde-corps d'origine doivent être conservés ou reconstitués
- le renforcement des encadrements de fenêtres, les grilles de fenêtres modernes, les balcons, l'apparition des linteaux en bois seront évités

c) Pour les matériaux et revêtements :

- les imitations de matériaux sont interdites
- la pierre de taille ne doit pas être peinte
- les enduits doivent être traditionnels ou réalisés de façon à ce que leur aspect se rapproche le plus possible des matériaux traditionnels
- le recouvrement des murs en mortier de plâtre ou en mortier de chaux, et non en ciment, doit être favorisé
- les façades enduites auront des finitions grattées à la truelle ou talochées

III/ En outre, dans les divers secteurs ainsi identifiés, seront applicables les principes suivants portant sur l'implantation et le volume des bâtiments

a) Dans le secteur des bords de l'Oise (secteur 2 reporté au plan de zonage)

- Les caractéristiques de la rue et de l'îlot devront être prises en compte en :
 - conservant un retrait des maisons le long du quai du Halage et de la rue du Mail pour les maisons en pierre de meulière
 - marquant un alignement par les clôtures le long du quai de Halage
 - préservant l'alignement des maisons anciennes quai de l'Ecluse

b) Dans le secteur du hameau d'Epluches (secteur 1 reporté au plan de zonage)

- L'alignement des bâtiments ou des clôtures sur rue doit être préservé
- l'orientation du faitage doit être parallèle à l'alignement

c) Dans le secteur de Maubuisson (secteur 6 reporté au plan de zonage)

- L'alignement des clôtures, le retrait des bâtiments dans la rue de Maubuisson et la rue des Ecoles et l'alignement des bâtiments dans la sente du Clos du Roi doivent être maintenus.

d) Dans le secteur Blanche de Castille (secteur 7 reporté au plan de zonage)

- L'implantation des constructions en retrait, allée Blanche de Castille doit être maintenue
- Les allées d'arbres seront préservées
- Les murs en meulière et en brique doivent être préservés ou rétablis

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements publics

ARTICLE UG 12... STATIONNEMENT

I/ Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être réalisé dans l'assiette du terrain nécessaire à l'opération ou dans son environnement immédiat, et en dehors des voies publiques.

En cas de division d'un immeuble ou d'un pavillon en plusieurs logements, les normes de stationnement explicitées ci-dessous doivent être respectées.

Les normes édictées au présent article doivent être arrondies au nombre entier supérieur le plus proche si elles aboutissent à la détermination d'un nombre dont la décimale est supérieure à 0,3.

Caractéristiques des places :

Les places de stationnement doivent présenter les caractéristiques suivantes :

- 5 m de longueur et 2.3 m au minimum de largeur
- dégagements :
 - perpendiculaires : 6 m
 - en épis à 45°: 3 m
 - en épis à 60°: 4.5 m
 - longitudinaux : 4 m

Pour les places de stationnement des personnes à mobilité réduite : 5 m de longueur et 3,3 m de largeur ainsi qu'un dégagement de 7 m si les places sont perpendiculaires à la voie.

II/ Dispositions adaptées aux différents types de construction

A/ logements :

- 1- 2 places jusqu'à 130 m² de surface de plancher.
Au-delà de cette surface, 1 place par tranche de 30 m² de surface de plancher.
- 2- En sus de la norme prévue au 1, lorsque le projet comprend la réalisation de plus de 10 logements, un nombre équivalent à 10% de places de stationnement doit être prévu pour les visiteurs.
Ces places seront aisément accessibles et identifiables. Le pétitionnaire est tenu de préciser les modalités de leur gestion collective.
- 3- le nombre de places résultants de l'application du barème défini aux 1 et 2 ci-dessus est plafonné à 2,25 places par logements.
- 4- Pour les opérations emportant création de surface de plancher, changement d'affectation ou reconstruction d'un immeuble antérieur à 1965 : la norme exigible est la réalisation de 25 % du nombre de places définies aux 1 à 3 ci-dessus ; ces places doivent être créées sur l'unité foncière de la construction ou dans l'environnement immédiat de l'opération. Cette norme est applicable pour les secteurs 1, 3 et 9 reportés au plan de zonage au titre de l'article L. 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

- 5- Dans les projets de construction destinés à des logements sociaux la norme est fixée à une place par logement. Cette prescription est limitée à 0,80 pour les constructions de logements sociaux concourant à la reconstitution de capacité dans une opération de renouvellement urbain.
La norme est abaissée à 0,50 pour les constructions de logements sociaux concourant à la reconstitution de capacité dans une opération de renouvellement urbain pour le secteur du centre-ville délimité par la rue Salvador Allende, l'avenue de Verdun, l'avenue du Général de Gaulle, la rue Pagnère, l'allée de Colbert, le pont SNCF, la chaussée de Maubuisson, le chemin du Pothuis, le quai du Halage et le quai de l'Ecluse.
- 6- Pour les logements spécifiques situés dans des Foyers-Logements de personnes âgées, résidences étudiantes, des établissements d'hébergement de personnes handicapées, des résidences sociales, foyers de travailleurs migrants ou des maisons-relais : 0,50 place par unité d'habitation assimilable à un logement. En outre, il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage.

B/ Services :

Il est exigé au minimum 3 places de stationnement pour 100 m² de surface de plancher.

C/ Equipements d'intérêt public ou général :

Il est exigé 0,75 place par poste de travail permanent prévu dans l'ouvrage. Si l'équipement public est également un Etablissement Recevant du Public, il doit être prévu 0,25 place par personne comprise dans la capacité d'accueil. Ces dispositions ne s'appliquent pas si le bâtiment est situé à moins de 100 m d'un parking public.

ARTICLES UG 13... ESPACES LIBRES – PLANTATIONS – ESPACES BOISES

Les espaces libres de construction et non occupés par les voies de desserte ou de stationnement :

1. doivent faire l'objet d'un traitement en espaces verts en pleine terre sur une superficie au moins égale à 50 % de l'unité foncière et en zone UGb sur une superficie de 35 % de l'unité foncière,
2. doivent être plantés d'un arbre de haute tige pour 100 m².

Exception :

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux équipements nécessaires au stockage des ordures ménagères.

Les voies d'accès et les aires de stationnement non couvertes situées le long des limites séparatives doivent être entourées d'une haie à feuillage persistant.

Section 3

POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14... SURFACE DE PLANCHER

En vertu de l'article R. 123-10-1 du Code de l'urbanisme, les règles définies au présent article s'appliquent à l'égard des parcelles issues d'une division future dans le cas d'un projet de lotissement ou d'un permis de construire groupé.

Zone UG sauf UGa et UGb : le COS est fixé à 0.3

Secteurs UGa et UGb : sans objet

En application des dispositions de l'article L 123-1-1, les terrains issus d'une division foncière intervenue depuis moins de 10 ans ne peuvent bénéficier de droits à construire que dans la limite de la surface de plancher résiduelle calculée d'après la consommation des droits à construire de la parcelle dont est issu ledit terrain.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux équipements publics ou d'intérêt général.

ANNEXE

DEFINITIONS

ZONAGE

ZONE

Le territoire de la commune est découpé en zones. A chaque zone est attribuée une vocation des sols particulière, exprimée par un sigle (UA, UJ...).

Les limites de zone ne correspondent pas forcément aux limites parcellaires.

Une zone est constituée par l'ensemble des terrains faisant l'objet d'une même vocation et soumis aux mêmes règles.

SECTEUR

C'est l'ensemble des terrains appartenant à une zone auxquels s'appliquent, outre le corps de règles valable pour toute la zone, certaines règles particulières.

Exemple : UAa, secteur dans lequel la hauteur des bâtiments diffère de celle de la zone UA.

ZONES URBAINES

Elles sont constituées de terrains équipés en voirie et réseaux divers. Elles sont désignées par un sigle commençant par la lettre U (UA, UB...).

ZONES A URBANISER

Ces zones comprennent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

ZONES NATURELLES

Ces zones comprennent les secteurs de la commune à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages.

EMPLACEMENTS RESERVES

Il s'agit des terrains désignés par le PLU comme devant faire l'objet dans l'avenir d'une acquisition par une collectivité publique dans le but d'y implanter un équipement public ou d'intérêt général.

Les terrains deviennent dès lors inconstructibles pour toute autre opération.

Lorsqu'un terrain est situé dans un emplacement réservé, son propriétaire peut mettre en demeure le bénéficiaire de cet emplacement de le lui acquérir (la demande doit être adressée au Maire par pli recommandé avec accusé de réception). Le bénéficiaire a alors un an pour répondre à la mise en demeure.

ESPACES BOISES

On distingue :

- les espaces boisés non classés pour lesquels les modes d'utilisation du sol ne doivent pas compromettre le boisement,
- les espaces boisés classés pour lesquels le classement interdit tout changement d'occupation du sol ; toute coupe et abattage d'arbres est subordonnée à une autorisation délivrée par l'autorité compétente.

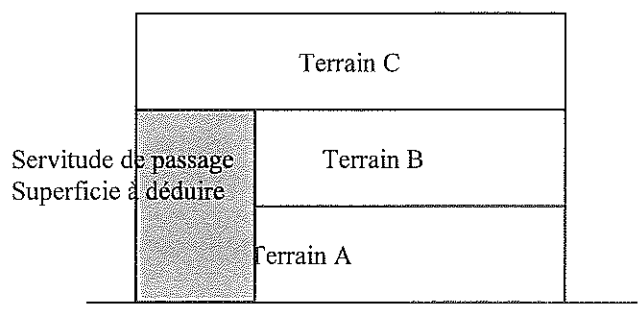
VOIRIE

EMPRISE DE LA VOIE

Elle correspond à la largeur cumulée de la chaussée, des trottoirs et des accotements.

ACCES PARTICULIER

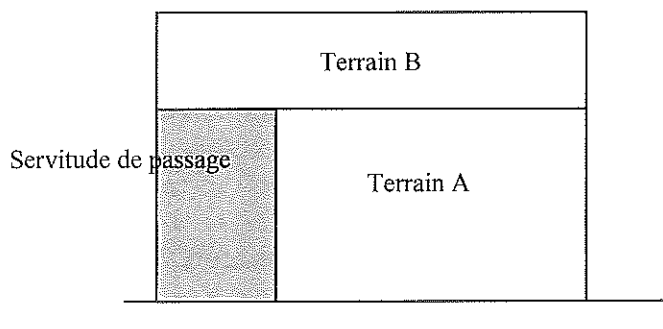
L'accès particulier est la partie de terrain possédant les caractéristiques d'une voie mais ne desservant qu'une seule propriété.



Voie existante

La servitude de passage dessert 2 terrains (B et C). Elle constitue donc une voie.

Sa superficie n'est pas prise en compte pour le calcul des droits à construire. La même règle s'applique quelque-soit le statut juridique de la voie.



Voie existante

La servitude de passage ne dessert qu'un terrain. Sa superficie est prise en compte pour le calcul des droits à construire du terrain A. Elle ne le serait pas si l'accès au terrain A se faisait par la servitude.

ZONE NON AEDIFICANDI

Elle correspond à une zone où toute construction est interdite à l'exception des installations nécessaires au fonctionnement des services publics. Les limites de cette zone sont reportées au plan de zonage.

IMPLANTATION, FORMES ET VOLUME DES CONSTRUCTIONS

ALIGNEMENT

Il constitue la limite entre le domaine public et le domaine privé. Une construction est à l'alignement lorsqu'elle est édifiée en bordure du domaine public.

BAIE

Constitue une baie toute ouverture dans un mur. Pour l'application du présent règlement (et notamment les articles 7 et 8), ne doivent pas être considérées comme baie les ouvertures en pavés de verres translucides ou à châssis fixe et vitrage translucide.

CHIEN ASSIS

Il s'agit d'une lucarne à un seul versant, dont le toit est retroussé en pente contraire à celle de la toiture générale.

EGOUT DU TOIT

Il correspond à la limite basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de toiture.

EMPRISE AU SOL

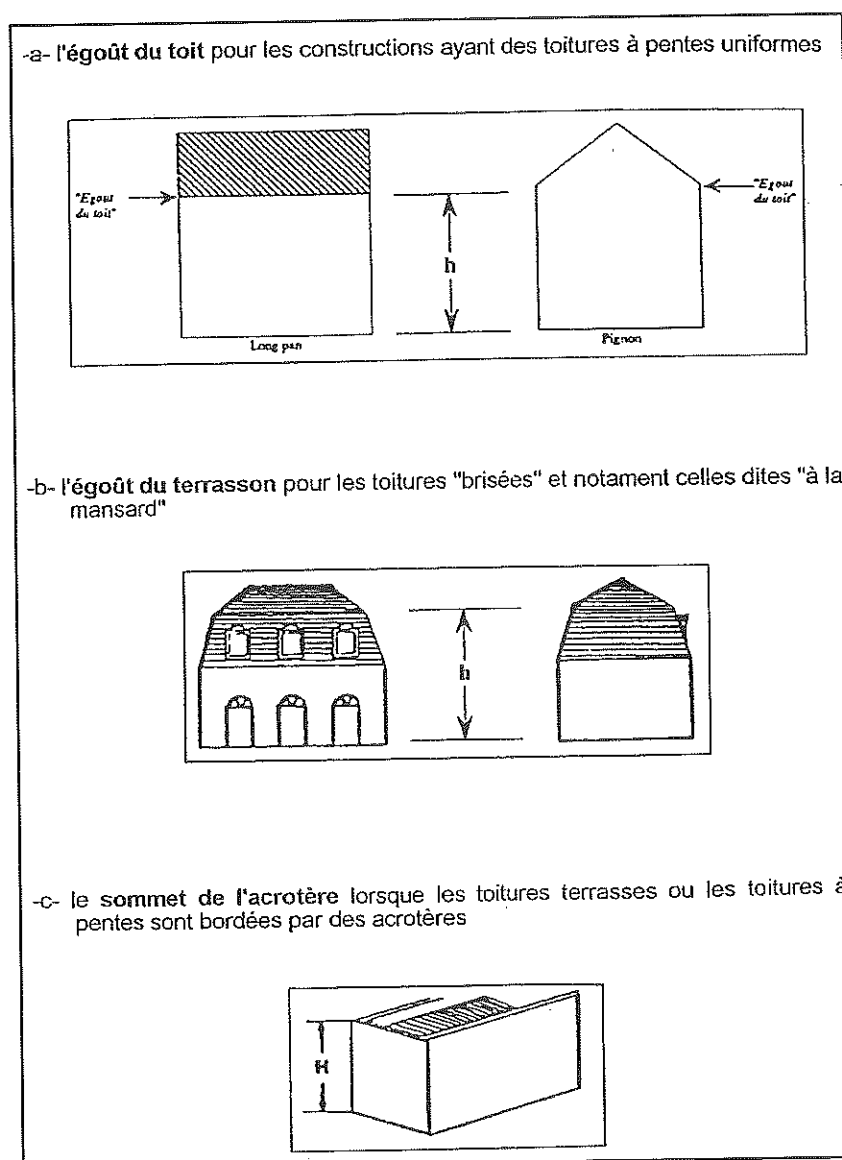
L'emprise au sol se définit par la surface délimitée horizontalement par la projection verticale de la construction sur le sol. Ne sont pas inclus dans cette surface, les surfaces des balcons à condition que ceux-ci ne présentent pas une profondeur excédant 3 mètres.

FAITAGE

Ligne de jonction supérieure de deux pans de toiture, inclinés selon des pentes opposées.

HAUTEUR

La hauteur maximale d'une construction est définie par la différence d'altitude entre le niveau du terrain nature et :

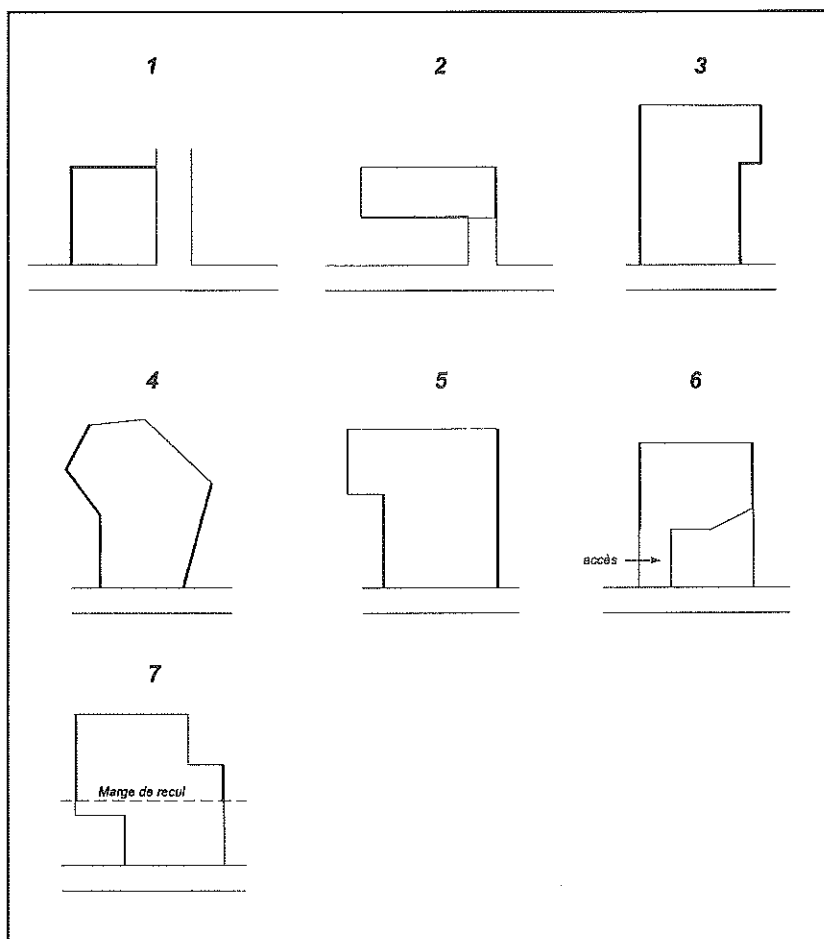


FRONT BATI

Les constructions sont implantées suivant un front bâti lorsqu'elles sont édifiées à l'alignement et d'une limite latérale à l'autre.

LIMITES SEPARATIVES LATERALES

La limite séparative latérale est une limite de propriété qui présente un point de contact avec la limite de la voie riveraine. Selon la forme des parcelles, il convient de se référer aux schémas ci-dessous.



MARGE D'ISOLEMENT

La marge d'isolement est la distance qui sépare une construction des limites séparatives du terrain. Elle est calculée en fonction de la hauteur de la construction.

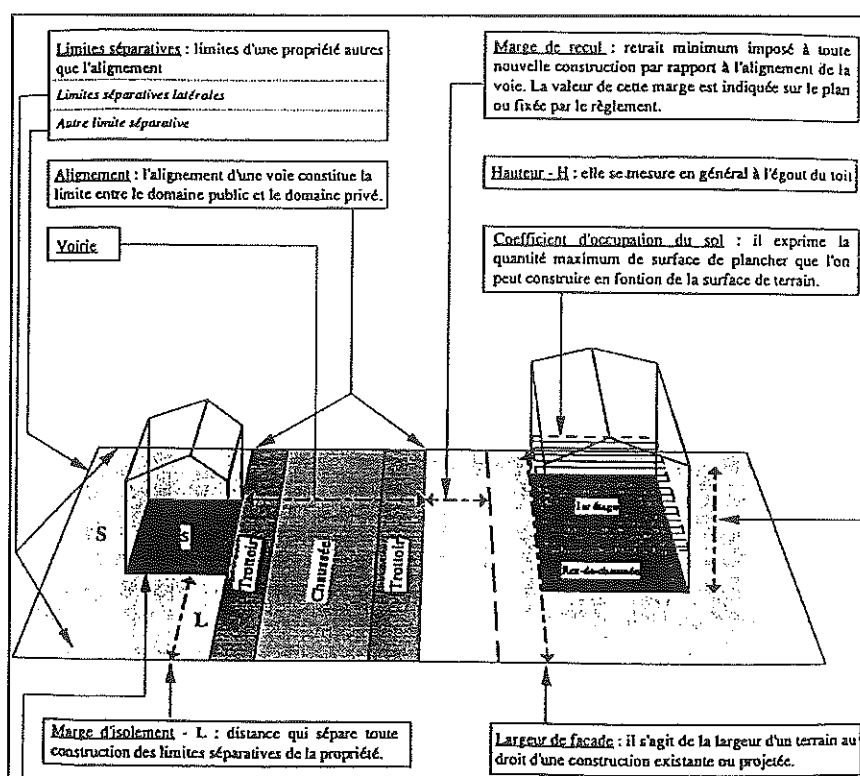
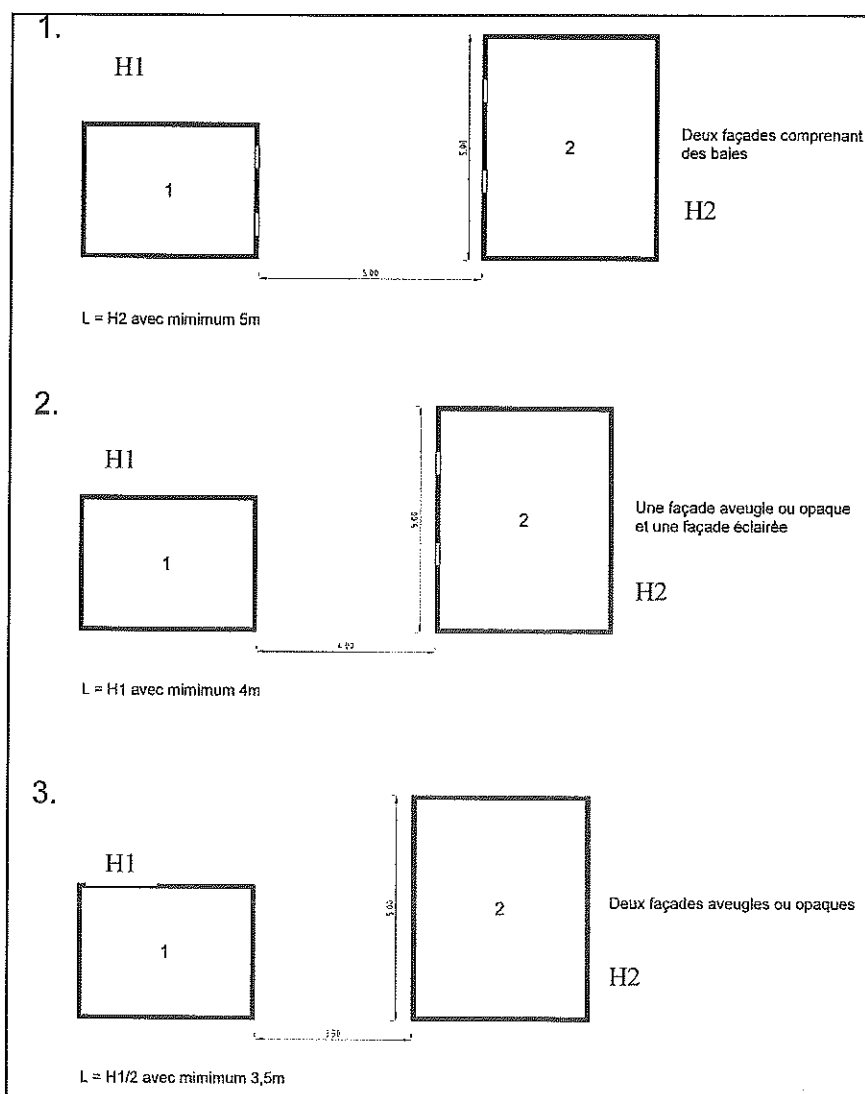
MARGE DE RECULEMENT

Prescription reportée sur les documents graphiques du présent PLU, imposant le recul des constructions à une certaine distance d'une voie.

Dans la zone non aedificandi : toutes les occupations ou utilisations du sol soumises à autorisation sont interdites à l'exception des équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers et des aménagements paysagers.

Marge de recul : les constructions à usage d'habitation sont interdites.

DISTANCE ENTRE DEUX BATIMENTS SUR UN MEME TERRAIN



AFFECTATION – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS

LOGEMENT-FOYER

Etablissement destiné aux logements collectifs à titre de résidence principale dans des immeubles comportant à la fois des locaux privatifs meublés ou non de taille réduite et des locaux communs affectés à la vie collective.

LOGEMENTS-FOYERS POUR PERSONNES AGEES

Ce sont des logements dans des établissements assurant des services collectifs facultatifs aux personnes hébergées. Occupés par des personnes de plus de 60 ans, ils sont équipés au moins d'une installation pour faire la cuisine.

RESIDENCE UNIVERSITAIRE

Internat d'établissement scolaire, résidence du CROUS, résidence privée de services.

COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

C.O.S

Le coefficient d'occupation des sols qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de surface de plancher susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

Exemple : sur un terrain de 1000 m², dans une zone où le C.O.S est égal à 0.3, il pourra être construit ; $1000 \times 0.3 = 300 \text{ m}^2$ de plancher

SURFACE DE PLANCHER (article R. 112-2 du Code de l'Urbanisme)

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- 1° Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- 2° Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- 3° Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- 4° Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- 5° Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- 6° Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- 7° Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;

8° D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

TERRAIN

PARCELLE

C'est une pièce de terrain qui constitue l'unité cadastrale.

UNITE FONCIERE

C'est l'ensemble des parcelles cadastrales contiguës appartenant au même propriétaire.

DIVERS

DROIT DE PREEMPTION URBAIN

C'est un instrument de politique foncière institué au profit des communes leur permettant d'exercer un droit de préemption sur tout ou partie des zones urbaines et des zones d'urbanisation future en vue de mettre en œuvre une politique locale de l'habitat, organiser le maintien, l'extension ou l'accueil des activités économiques, favoriser le développement du loisir et du tourisme, réaliser des équipements collectifs, lutter contre l'insalubrité, sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine bâti ou non bâti ou pour constituer des réserves foncières en vue de permettre la réalisation de ces actions ou opérations.

Dans toute commune dotée d'un PLU rendu public ou approuvé, le Conseil Municipal peut décider, par délibération, l'institution ou la suppression du droit de préemption urbain ou la modification de son champ d'application sur les zones considérées.

Le droit de préemption urbain peut également s'appliquer sur tout ou partie des terrains situés dans les zones d'aménagement concerté (Z.A.C.) dotées d'un Plan d'aménagement de zone (P.A.Z.) approuvé.

Tout propriétaire d'un bien soumis au D.P.U. qui désire le vendre doit déposer en Mairie une déclaration d'intention d'aliéner.

Tout propriétaire d'un bien soumis au D.P.U. peut proposer au titulaire de ce droit l'acquisition de ce bien, mais ne peut mettre ce dernier en demeure d'acquiescer.

SERVITUDE D'UTILITE PUBLIQUE

C'est une mesure de protection limitant le droit d'utilisation du sol. Elle concerne certains ouvrages et sites publics existants (monuments historiques, cimetière, lignes électriques, etc.).

Ces servitudes sont instituées indépendamment du PLU par des actes administratifs spécifiques et deviennent applicables dès lors que leurs procédures d'institution ont été accomplies. La liste de ces servitudes figure en annexe du PLU.

ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ

Il s'agit d'une zone à l'intérieur de laquelle un aménageur est chargé de réaliser l'aménagement de terrains bâtis ou non bâtis notamment en vue de la réalisation :

- de constructions à usage d'habitation, de commerce, d'industrie, de service ;

- d'installations et d'équipements collectifs publics ou privés.

La procédure de Z.A.C. apporte à la collectivité ou à l'établissement public un ensemble de moyens pour réaliser une opération d'urbanisme, basée en particulier sur :

- des règles d'urbanisme qui traduisent la structure et le contenu du projet ;
- un engagement des collectivités responsables de la réalisation des équipements publics nécessaires aux besoins de la zone ;
- des relations contractuelles avec un aménageur chargé d'acquérir, d'équiper et parfois même de commercialiser les terrains.

ZONE D'AMENAGEMENT DIFFERE

Les Z.A.D. ont pour objet de permettre à l'Etat ou aux communes d'intervenir dans les transactions immobilières qui portent sur un secteur déterminé dans lequel des aménagements sont prévus à long terme. Elles sont créées par l'Etat sur proposition ou après avis de la commune concernée.

La personne publique ou l'organisme agréé (collectivité, établissement public, société d'économie mixte) bénéficiaire du droit de préemption dans une Z.A.D. peut alors se porter acquéreur de tout terrain mis en vente dans le périmètre.

Ce droit de préemption peut être exercé dans des périmètres provisoires qui permettent à l'Etat lorsqu'il envisage de créer une Z.A.D. de se doter immédiatement du droit de préemption à titre conservatoire. Ce régime ne peut rester en application que deux ans, il devient caduc si la Z.A.D. n'est pas créée dans ce délai.

Tout propriétaire d'un bien situé dans une Z.A.D. qui désire le vendre doit déposer une déclaration d'intention d'aliéner en préfecture pour les Z.A.D. créées avant le 1^{er} juin 1987 et en Mairie pour les autres Z.A.D.

Tout propriétaire peut mettre en demeure le titulaire du droit de préemption dans la Z.A.D. d'acquérir son terrain.



Vu pour être annexé à la délibération du
Conseil municipal en date du

Le Maire,

Alain Richard
Alain RICHARD