

Département de Meurthe et Moselle

**LONGUYON**

PLAN LOCAL D'URBANISME

1<sup>ère</sup> REVISION

Document conforme à celui annexé  
à la délibération du conseil municipal du

29 MARS 2005



portant

APPROBATION DE LA RÉVISION  
du plan local d'urbanisme

Le Maire,

**D**

règlement

## SOMMAIRE

### TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN.

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

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES.

ARTICLE 5 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET  
RECONSTRUCTIONS APRES SINISTRE.

ARTICLE 6 - PRINCIPES D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS  
PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1  
ET 2 DES DIFFERENTES ZONES.

ARTICLE 7 - LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL.

### TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET A URBANISER

CHAPITRE I DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE U

CHAPITRE II DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

CHAPITRE III DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU

CHAPITRE IV DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU

CHAPITRE V DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUX

### TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

CHAPITRE I DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A

CHAPITRE II DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

**TITRE I**

**DISPOSITIONS GENERALES**

## **COMMUNE DE LONGUYON**

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du code de l'Urbanisme.

### **ARTICLE I - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de LONGUYON et se substitue au règlement du plan d'occupation des sols approuvé le 05 septembre 1984 et modifié les 20 juin 1989, 28 mars 1992, 29 mars 1996, 23 juin 1997, 16 décembre 1999 et 29 mars 2002.

### **ARTICLE II - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

I- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111.1 à R.111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R.111.2, R.111.3.2, R.111.4, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables.

II - S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

### **ARTICLE III - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent plan d'occupation des sols est entièrement divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

#### **I - LES ZONES URBAINES ET A URBANISER**

Les zones urbaines et à urbaniser auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre II du présent règlement sont :

- la zone U
- la zone UX
- la zone 1AU
- la zone 2AU
- la zone 1AUX

### III - LES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

Les zones agricoles et naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

- la zone A
- la zone N

Les limites de ces différentes zones figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts. Ces emplacements réservés figurent aux documents graphiques avec leur numéro d'opération.

### ARTICLE IV - ADAPTATIONS MINEURES

Article L 123.1 : "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".

### ARTICLE V - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE

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

Après la destruction d'un bâtiment par sinistre, la reconstruction est admise sur un même terrain d'un bâtiment d'une même destination, d'une surface de plancher développé hors oeuvre correspondant à celle du bâtiment détruit.

### ARTICLE VI - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

**ARTICLE VII - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES**

**1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt.
- . à l'exploitation agricole ou forestière

2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

**3. LES LOTISSEMENTS A USAGE :**

- . d'habitation.
- . d'activité.

**4. LES INSTALLATIONS CLASSEES :**

- . soumises a déclaration
- . soumises a autorisation

**5. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage
- . les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

**6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

**7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public
- . les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

**8. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.**

**TITRE II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES  
ET A URBANISER**

## CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE U

Il s'agit du centre aggloméré ancien et de ses zones d'extension.

Cette zone dispose de 3 pôles urbains : un à LONGUYON, un à VILLANCY et un à NOERS.

Le secteur U1 correspond au centre ancien dense et de Villancy village.

Le secteur U2 correspond au centre ancien diffus et de Noers village.

Le secteur U3 correspond aux extensions type pavillonnaire.

Le secteur U4 correspond à l'habitat collectif.

Le secteur U5 correspond aux équipements collectifs.

La zone est sujette en partie à un risque naturel (inondation) où les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières. Pour les secteurs concernés, le règlement du plan de prévention des risques (PPR) sera à prendre en compte dès son approbation et s'ajoutera au règlement défini ci après. En l'absence de PPR, les précautions à prendre sont définies à l'article 2.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU PLU.

- les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du code de l'urbanisme)
- les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme)

II - PERMIS DE DEMOLIR

Néant

III - ZONE DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998

voir arrêté joint en annexe

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage :

- industriel
- agricole
- les abris de pêche, de chasse

## 2. Les installations classées

- soumises à autorisation
- les carrières

## 3. Camping et stationnement de caravanes

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage
- les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

## 4. Constructions de loisirs

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

## 5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

## DANS LE SECTEURS U1 ET U3.

- les garages collectifs de caravanes sont aussi interdits.

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans le secteur inondable, sont admis sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 à condition que les planchers habitables soient au-dessus de la cote de crue de référence (au moins centennale) et de disposer d'un accès sécurisé en cas de crue centennale,
- les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation des sols, à condition de ne pas augmenter la population exposée sous la cote de crue de référence, d'assurer la sécurité des personnes et d'une manière générale de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités.

Les constructions à usage agricole dans les conditions suivantes :

. l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.

Les constructions à usage d'entrepôt à usage familial

Les installations et travaux divers :

. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

## **SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**

### **ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les aires de stationnement et les garages groupés n'auront qu'un accès unique par voies ouvertes à la circulation automobile. L'accès des riverains est subordonné à la prise en compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès des riverains sur les RD et RN sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **- VOIRIE**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :

- 8 m d'emprise pour les voies à sens unique en U1 et U2
- 8 m d'emprise en U3, U4,
- 8 m d'emprise à Noers et à Villancy (U1, U2, U3),
- 10 m d'emprise pour les voies à double sens en U1 et U2.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

**Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES****DANS LE SECTEUR U1**

La reconstruction devra être réalisé de façon à ce que les façades sur rue aient le même positionnement que celles des constructions voisines sauf si celles-ci sont frappées d'alignement.

Pour les parcelles non encore bâties, les façades à édifier devront être :

- en prolongement des façades des constructions voisines,
- en retrait de la façade de la construction la plus en saillie,
- en saillie de la façade de la construction la plus éloignée de la voie.

**DANS LE SECTEUR U2**

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite des voies ouvertes à la circulation de telle façon qu'elles respectent la physionomie dominante de la rue.

**DANS LE SECTEUR U3**

Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles avec un minimum de 5 mètres sauf pour les annexes et les dépendances.

Les vérandas auront un recul de 3 m minimum sur 5 m de large maximum.

**DANS LE SECTEUR U4, U5**

Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles avec un minimum de 5 mètres,

**POUR TOUS LES SECTEURS**

Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite des plans d'alignement approuvé.

Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction implantée suivant les conditions définies ci dessus et que la construction ne présente pas une hauteur supérieure à la construction en façade.

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES****DANS LE SECTEUR U1**

Dans la bande de 15 m de profondeur comptés à partir de l'alignement, toute construction, pour tous ses niveaux, doit être établie le long des limites séparatives de l'unité foncière qui touchent la voie.

Lorsque la façade sur rue de l'unité foncière est supérieure à 20 mètres, la construction doit être implantée le long de l'une au moins des limites séparatives avec obligation de s'adosser à la construction ayant un pignon en attente.

Au delà de la bande de 15 mètres, l'implantation en recul par rapport à une ou plusieurs de ces limites séparatives est autorisée.

Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

### **DANS LES SECTEURS U2, U3,U4, U5**

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

Toute construction en recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres

### **POUR TOUS LES SECTEURS**

En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder :

- 14 mètres à l'égout de toiture en U1
- 10 mètres à l'égout de toiture en U2
- 6 mètres à l'égout de toiture en U3
- 13 mètres à l'égout de toiture en U4
- 9 mètres à l'égout de toiture en U1 à Villancy et U2 à Noers.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

Il n'y a pas de prescription de hauteur absolue en U5.

10.2. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées an façade.

10.3. En cas de transformation d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### **ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

Les murs en pavé translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée aux dépendances à l'arrière du bâtiment principal à condition qu'elle ne soit pas visible de la rue. Cette règle ne concerne pas les équipements publics et les ouvrages techniques concourant aux missions de services publics.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits les bâtiments agricoles et les entrepôts à usage familial sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisés avec des moyens de fortune.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- logement (1 à 3 pièces)	1 emplacement
- logement (4 pièces et plus)	2 emplacements
- maison individuelle	3 emplacements
- bureaux, services supérieurs à 100 m <sup>2</sup>	2 emplacements pour 100 m <sup>2</sup>
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- artisanat	2 emplacements pour 100 m <sup>2</sup>
- salle de réunions, spectacles, conférences	2 emplacements pour 10 places.
- hôtel de plus de 8 chambres	7 emplacements pour 10 chambres
- restaurant supérieur à 100 m <sup>2</sup> de salle	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- foyers (personnes âgées, jeunes travailleurs)	2 emplacements pour 10 chambres
- école	1 emplacement par classe
- collège, lycée	2 emplacements par classe
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les constructions réalisées sur un terrain de plus de 1 ha devront disposer d'espaces plantés communs correspondant à au moins 10% de la superficie du terrain sans pouvoir être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface non bâtie.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup>.

Les nouvelles plantations seront d'essences locales variées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixée à :

- 2,20 en U1,
- 0,60 en U2,
- 0,30 en U3,
- 0,80 en U4.

Il n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

En U5, U1 à Villancy et U2 à Noers, il n'y a pas de prescription.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

Il s'agit d'une zone réservée aux activités industrielles, artisanales et commerciales.

Un secteur UXa est noté en bordure de la RN18.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU PLU.

- les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du code de l'urbanisme)
- les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme)

II - PERMIS DE DEMOLIR

Néant

III - ZONE DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998

voir arrêté joint en annexe

### ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les constructions à usage :

- agricole
- les abris de pêche, de chasse

2. Les installations classées

- les carrières

3. Camping et stationnement de caravanes

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage
- les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

4. Constructions de loisirs

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

**5. Les installations et travaux divers suivants :**

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

Les transformations, extensions et adaptations des constructions existantes

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur la RN18 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Pour le secteur UXa, les accès des riverains sur la RN18 sont interdits sur les côtés gauche et droit en sortant de l'agglomération. Du côté droit, l'accès existant sera conservé. Afin de permettre la desserte du côté gauche, une voie de desserte parallèle à la RN18 sera aménagée avec un accès rue d'Arrancy sur CRUSNES.

**- VOIRIE**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 m d'emprise.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

#### **- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

### **ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **- ASSAINISSEMENT**

##### Eaux usées

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

##### Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

##### Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

### **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite des plans d'alignement approuvé

6.2. Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles avec un minimum de 5 mètres.

Pour le secteur UXa, les constructions devront être édifiées en recul de l'axe de la RN18 avec un minimum de 21 mètres.

6.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

6.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres. Lorsqu'une unité foncière est limitrophe d'une zone urbaine ou à urbaniser, le recul de 5 mètres minimum est obligatoire.

7.3. Les constructions devront être édifiées en recul de 30 m des forêts soumises au régime forestier.

7.4. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

7.5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 50% de la superficie de l'unité foncière.

Pour le secteur UXa, l'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminée, local technique, ...).

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. En cas de transformation d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, ...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les dépendances et les extensions devront être traitées en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

Pour le secteur UXa :

- l'éclairage des enseignes et des façades en bordure de la RN18 se fera par des projecteurs situés entre la route et les façades des constructions,
- les enseignes seront intégrées aux façades des constructions dans dépasser l'acrotère,
- les aires de stockage sont interdites dans la marge de reculement de la RN18,
- la marge de reculement par rapport à la RN18 devra avoir un traitement végétal uniforme (type pelouse).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

Pour le secteur UXa, les aires de stationnement sont interdites dans la marge de reculement par rapport à la RN18.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts. Cette superficie est portée à 20% dans le secteur UXa.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

13.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Les nouvelles plantations seront d'essences locales variées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**CHAPITRE III- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

**SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL****I - RAPPEL**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

**II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU PLU.**

- les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du code de l'urbanisme)
- les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme)

**III - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998

voir arrêtés joints

**ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES****1. Les constructions à usage :**

- industriel
- agricole
- d'abris de chasse, de pêche

**2. Les installations classées :**

- soumises à autorisation
- les carrières

### 3. Camping et stationnement de caravanes

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage
- les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

### 4. Constructions de loisirs

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

### 5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les garages collectifs de caravanes
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec un aménagement cohérent de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - . le réseau d'eau
  - . la protection incendie
  - . le réseau de collecte des eaux usées
  - . le réseau de collecte des eaux pluviales
  - . le réseau d'électricité
  - . le réseau d'éclairage public
  - . la voirie

Les installations et travaux divers suivants :

. les affouillements et exhaussements du sol liés aux occupations et utilisations du sol autorisés dans la zone.

Les constructions à usage d'entrepôt à usage familial

Les extensions et les dépendances sont autorisées pour les constructions existantes.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les aires de stationnement et les garages groupés n'auront qu'un accès unique par voies ouvertes à la circulation automobile. L'accès des riverains est subordonné à la prise en compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

Les accès des riverains sur les RN sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 m d'emprise.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

**Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles et des chemins piétons avec un minimum de 5 mètres,

Par rapport à la RN43, l'implantation suivra la réglementation en vigueur.

Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée par une construction implantée suivant les conditions définies ci dessus et que la construction ne présente pas une hauteur supérieure à la construction en façade.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul de une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade sur rue.

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées an façade.

10.2. En cas de transformation d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre.

Les murs en pavé translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade.

Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle.

La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée aux dépendances à l'arrière du bâtiment principal à condition qu'elle ne soit pas visible de la rue. Cette règle ne concerne pas les équipements publics et les ouvrages techniques concourant aux missions de services publiques.

Les murs et toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

Sont interdits les bâtiments agricoles et les entrepôts à usage familial sommaires (clapiers, poulaillers, abris, ...) réalisés avec des moyens de fortune.

## **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- logement (1 à 3 pièces)	1 emplacement
- logement (4 pièces et plus)	2 emplacements
- maison individuelle	3 emplacements
- bureaux, services	2 emplacements
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- artisanat	2 emplacements
- salle de réunions, spectacles, conférences	2 emplacements pour 10 places.
- hôtel	7 emplacements pour 10 chambres
- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- foyers (personnes âgées, jeunes travailleurs)	2 emplacements pour 10 chambres

La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables à celles-là.

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

12.3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

12.4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

12.5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Les constructions réalisées sur un terrain de plus de 1 ha devront disposer d'espaces plantés communs correspondant à au moins 10% de la superficie du terrain sans pouvoir être inférieur à 1 000 m<sup>2</sup> d'un seul tenant.

Il doit être planté au moins un arbre de haute tige pour 100 m<sup>2</sup> de surface non bâtie.

Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives en unité ayant au plus 1 000 m<sup>2</sup>.

Les nouvelles plantations seront d'essences locales variées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Le COS maximum est fixée à 0,30

Il n'est pas applicable aux constructions et aménagements des bâtiments publics scolaires, sanitaires, hospitaliers, ni aux équipements d'infrastructure.

## CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme.

L'ouverture à l'urbanisation ne pourra se faire que dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLU.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### I - RAPPEL

SONT SOUMISES A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU PLU.

- les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441 et suivants du code de l'urbanisme).
- les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme)

#### II - ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998

voir arrêtés joints en annexe.

### ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES

#### 1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'habitation et leurs dépendances
- . à l'hébergement hôtelier
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à la fonction d'entrepôt
- . à l'exploitation agricole ou forestière

#### 2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :

- . d'habitation
- . d'activités

#### 3. LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- . soumises à déclaration
- . soumises à autorisation
- . les carrières

**4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage
- . les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

**5. CONSTRUCTIONS DE LOISIRS**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

**6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS**

- . les parcs d'attraction
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités
- . les garages collectifs de caravanes
- . les affouillements et exhaussements du sol
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Les extensions et les dépendances sont autorisées pour les constructions existantes.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**

Les accès des riverains sur la RN43 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles avec un minimum de 5 mètres,

Par rapport à la RN43, l'implantation suivra la réglementation en vigueur.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Néant.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Néant.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **CHAPITRE V- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AUX**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à recevoir des activités industrielles, artisanales, de services ou commerciales.

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **I - RAPPEL**

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du code de l'urbanisme).

#### **II - SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU PLU.**

- les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du code de l'urbanisme)
- les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme)

#### **III - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté du 31 août 1998

Application de l'arrêté du 22 septembre 1998

voir arrêtés joints en annexe

### **ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

#### **1. Les constructions à usage :**

- agricole
- les abris de pêche, de chasse

#### **2. Les installations classées**

- les carrières

### 3. Camping et stationnement de caravanes

- les caravanes isolées
- les terrains aménagés de camping et caravanage
- les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes

### 4. Constructions de loisirs

- les habitations légères de loisirs
- les parcs résidentiels de loisirs

### 5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités

## **ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

### Les occupations ou utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 sous réserve :

- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - . le réseau d'eau
  - . la protection incendie
  - . le réseau de collecte des eaux usées
  - . le réseau de collecte d'eau pluviale
  - . le réseau d'électricité
  - . le réseau d'éclairage public
  - . la voirie

Les constructions à usage d'habitation exclusivement destinée au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès directs des riverains sur la RN18 sont interdits. Seuls sont autorisés les accès par des voies parallèles à la RN18 comme indiqué au plan de zonage.

**- VOIRIE**

Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 10 m d'emprise.

Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

**- ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte et épuration), le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

**Eaux pluviales**

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul de l'alignement des voies automobiles avec un minimum de 5 mètres,

Par rapport à la RN18, les constructions devront être édifiées avec un minimum de 21 mètres par rapport à l'axe de la voie.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

7.2. Toute construction en recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres. Lorsqu'une unité foncière est limitrophe d'une zone urbaine ou à urbaniser, le recul de 5 mètres minimum est obligatoire.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

**ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne doit pas excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise (souches de cheminée, local technique, ...).

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. En cas de transformation d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.3. Ces règles ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois, ...) ainsi que l'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses, agglomérés sont interdits.

Les dépendances et les extensions devront être traitées en harmonie avec les constructions existantes.

Les constructions à caractère provisoire sont interdites.

L'éclairage des enseignes et des façades en bordure de la RN18 se fera par des projecteurs situés entre la route et les façades des constructions,  
Les enseignes seront intégrées aux façades des constructions dans dépasser l'acrotère,  
Les aires de stockage sont interdites dans la marge de reculement de la RN18,  
La marge de reculement par rapport à la RN18 devra avoir un traitement végétal uniforme (type pelouse).

### **ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

12.1. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service,
- pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

12.2. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

12.3. Les aires de stationnement sont interdites dans la marge de reculement par rapport à la RN18.

### **ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

13.2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.

13.3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.

Les nouvelles plantations seront d'essences locales variées.

### **SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**

#### **ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**TITRE IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES  
ET NATURELLES**

## **CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A**

Il s'agit d'un secteur équipé ou non à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le secteur Aa est identifié pour le périmètre éloigné des captages.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**

#### **I - RAPPEL**

SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU PLU

- les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.444.1 et suivants du code de l'urbanisme)
- les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme)

#### **II - ZONES DE BRUIT**

Application de l'arrêté du 31 août 1998.

Application de l'arrêté du 22 septembre 1998.

voir arrêtés joints en annexe

### **ARTICLE 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**

#### **1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES**

- . aux bureaux
- . à l'artisanat
- . à l'industrie

#### **2. LES LOTISSEMENTS**

#### **3. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage
- . les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

#### **4. LES CONSTRUCTIONS DE LOISIRS**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

**5. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public sauf en secteur Aa

**POUR LE SECTEUR Aa, des constructions supplémentaires sont aussi interdites :**

**LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- . à l'hébergement hôtelier
- . au commerce
- . à la fonction d'entrepôt

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS****1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

a) à l'habitation et à leurs dépendances : dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement de l'activité agricole. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone.

b) aux fonctions d'entrepôts liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et à usage familial

**2. LA CONSTRUCTION ET LA TRANSFORMATION** de construction existante à usage agricole destinées à des activités accessoires (gîtes ruraux, locaux de vente de produits de la ferme, ...) directement liées à l'exploitation agricole.

**3. LES INSTALLATIONS CLASSEES**

nécessaires à l'activité agricole

Dans le secteur Aa, les installations classées sont autorisées à condition de respecter la réglementation du périmètre éloigné de captage.

**4. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD et RN sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Pas de prescription.

**- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert l'alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation en vigueur.

**- ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

### Eaux pluviales

Lorsque le réseau existe, les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux. En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

## **ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

## **ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul :

- de l'alignement des voies automobiles avec un minimum de 5 mètres,
- de l'axe des routes départementales avec un minimum de 21 mètres,

sauf les annexes techniques liées à une exploitation agricole existante.

Par rapport à la RN43 et 18, l'implantation suivra la réglementation en vigueur.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière avec un minimum de 3 m.

7.2. Les constructions devront être édifiées en recul de 30 m des forêts soumises au régime forestier.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Pas de prescription

#### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf :

. pour les entrepôts à usage familial dont l'emprise est limitée à 12 m<sup>2</sup> extension comprise et par unité foncière

#### **ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10.1. La hauteur des constructions à usage d'habitation ne devra pas excéder 6 mètres à l'égout de toiture.

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

10.2. Cette hauteur est limitée à 2,50 mètres à l'égout de toiture pour les abris et les dépendances.

10.3. En cas de transformation d'extensions sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.

10.4. Ces règles ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription

**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Il s'agit d'une zone non équipée constituant un espace naturel qui doit être préservé de toute forme d'urbanisation en raison de la qualité paysagère et du caractère des éléments naturels qui le composent.

Le secteur N1 correspond aux espaces boisés.

Le secteur N2 correspond aux périmètres rapproché et immédiat des captages.

Le secteur N3 correspond à un espace naturel et aux espaces verts des résidences canadiennes.

Le secteur N4 est identifié à un espace tampon verger jardin.

Le secteur N5 correspond à l'espace sport, équipement, loisir.

La zone est sujette en partie à un risque naturel (inondation) où les occupations et utilisations du sol sont soumises à des conditions particulières. Pour les secteurs concernés, le règlement du plan de prévention des risques (PPR) sera à prendre en compte dès son approbation et s'ajoutera au règlement défini ci après. En l'absence de PPR, les précautions à prendre sont définies à l'article 2.

### SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

#### I - RAPPEL

SONT SOUMIS A AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU PLU

- les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.444.1 et suivants du code de l'urbanisme)
- les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du code de l'urbanisme)

#### II - ZONE DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998

voir arrêté joint en annexe

**ARTICLE 1 - TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS**

**POUR TOUS LE SECTEURS, SONT INTERDITS :**

**1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :**

- . à l'habitation
- . aux bureaux
- . au commerce
- . à l'artisanat
- . à l'industrie
- . à l'exploitation agricole
- . les abris de pêche

**2. LES LOTISSEMENTS**

**3. LES INSTALLATIONS CLASSEES**

**POUR LE SECTEUR N1 :**

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES à l'hébergement hôtelier

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT A USAGE FAMILIAL

CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage
- . les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

LES CONSTRUCTIONS DE LOISIRS

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public

**POUR LE SECTEUR N2**

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :

- . à l'hébergement hôtelier
- . à la fonction d'entrepôt

**CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage
- . les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

**LES CONSTRUCTIONS DE LOISIRS**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

**LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public

**POUR LE SECTEUR N3**

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES à l'hébergement hôtelier

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT A USAGE DE CHASSE

**CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- . les caravanes isolées
- . les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

**LES CONSTRUCTIONS DE LOISIRS**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

**LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes

**POUR LE SECTEUR N4**

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES à l'hébergement hôtelier

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT A USAGE DE CHASSE

**CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES**

- . les caravanes isolées
- . les terrains aménagés de camping et caravanage
- . les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

**LES CONSTRUCTIONS DE LOISIRS**

- . les habitations légères de loisirs
- . les parcs résidentiels de loisirs

**LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les parcs d'attraction,
- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- . les aires de stationnement ouvertes au public

**POUR LE SECTEUR N5**

LES CONSTRUCTIONS DESTINEES à l'hébergement hôtelier

LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'ENTREPOT A USAGE FAMILIAL ET A USAGE DE CHASSE

**LES CONSTRUCTIONS DE LOISIRS**

- . les parcs résidentiels de loisirs

**LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

- . les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- . les garages collectifs de caravanes

**ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

Dans le secteur inondable, sont admis sous conditions :

- les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 à condition que les planchers habitables soient au-dessus de la cote de crue de référence (au moins centennale) et de disposer d'un accès sécurisé en cas de crue centennale,
- les changements de destination des locaux et les modifications apportées à l'occupation des sols, à condition de ne pas augmenter la population exposée sous la cote de crue de référence, d'assurer la sécurité des personnes et d'une manière générale de ne pas augmenter les risques de nuisance et la vulnérabilité des biens et activités.

**LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :**

. les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

En N2, sont autorisés sous condition :

- . les constructions à usage d'exploitation, de protection de l'eau et des captages.
- . les extensions et les dépendances des constructions existantes
- . les constructions à usage d'habitation exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité d'un centre aéré

En N3, sont autorisés :

- . les constructions à usage d'entrepôt à usage familial
- . les terrains aménagés de camping et caravanage

sauf dans le secteur des canadiens:

En N4, sont autorisés sous condition les constructions destinées à l'hébergement hôtelier type gîte rural.

En N5, sont autorisés au niveau de l'emplacement réservé n°4 :

- . les caravanes isolées
- . les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

**SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE****- ACCES**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique, une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les RD et RN sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

**- VOIRIE**

Pas de prescription.

**- PROTECTION DES SENTIERS ET DES CHEMINS**

En application de l'article L 123.1.6° du code de l'urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

**ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX****- EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**- ASSAINISSEMENT****Eaux usées**

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

**Eaux pluviales**

En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales (et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété) doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

**ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

**ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul :

- de l'alignement des voies automobiles avec un minimum de 15 mètres,
- de l'axe des routes départementales avec un minimum de 21 mètres.

Par rapport à la RN43 et 18, l'implantation suivra la réglementation en vigueur.

6.2. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

6.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière avec un minimum de 5 m.

7.2. Les constructions devront être édifiées en recul de 30 m des forêts soumises au régime forestier sauf en secteur N1 et N5 au niveau de l'emplacement réservé n°4.

7.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans la continuité de la construction pour assurer un raccordement correct et ne doit pas aggraver la situation existante.

7.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

### **ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription

### **ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription sauf pour les entrepôts à usage familial et les dépendances dont l'emprise est limitée à 20 m<sup>2</sup> surface cumulée, extension comprise et par unité foncière

### **ARTICLE 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Néant

**ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Les revêtements de toiture provisoires sont interdits. Les toitures et les façades auront des couleurs naturelles adaptées au site environnant.

**ARTICLE 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

**ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Néant

**SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.