

TEMENT DE LA MOSELLE

## COMMUNE DE BOUSSE

### PLAN LOCAL D'URBANISME

#### 8 – REGLEMENT

Approbation du POS : 25 septembre 1984

Prescription du PLU : 18 octobre 2004

Approbation du PLU : 3 septembre 2008

Prescription de la modification du PLU : 28 octobre 2010

Approbation de la modification du PLU : 7 avril 2011

Reconduction du droit de préemption urbain sur les zones U (urbaines) et AU (à urbaniser)

Prescription de la modification du PLU : 10 novembre 2011

Approbation de la modification : 9 août 2012

Prescription de la modification simplifiée du PLU : 17 septembre 2015

Approbation de la modification simplifiée : 18 novembre 2015

Le Maire,  
Pierre KOWALCZYK,

---

Date de référence : 18 novembre 2015

---



**REGLEMENT P.L.U.**

**SOMMAIRE**

Pages

**I - DISPOSITIONS GENERALES .....p3**

- Article 1. Champ d'application territorial du plan
- Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.
- Article 3. Division du territoire en zones
- Article 4. Adaptations mineures.
- Article 5. Constructions non conformes
- Article 6. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux
- Article 7. Sites Archéologiques
- Article 8. Voies bruyantes
- Article 9. Zones à Risques Majeurs liées à la présence d'une Canalisation transportant du monoxyde de carbone

**II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES.....p10**

- Dispositions applicables à la zone UA
- Dispositions applicables à la zone UB
- Dispositions applicables à la zone UC
- Dispositions applicables à la zone UE
- Dispositions applicables à la zone UX

**III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....p38**

- Dispositions applicables à la zone 1 AU
- Dispositions applicables à la zone 1 AUx
- Dispositions applicables à la zone 2 AU

**IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES.....p53**

- Dispositions applicables à la zone A

**V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....p58**

- Dispositions applicables à la zone N

**ANNEXES.....p63**

1. règles d'urbanisme applicable à l'intérieur de zones de danger
2. Définition des emplacements réservés
3. Définitions des espaces boisés classés
4. Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.
5. Définitions utiles et informations réglementaires

!

**DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Bousse délimité sur le plan d'ensemble à l'échelle de 1/5000 par tireté entrecoupé de croix.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 27 mars 2001)**

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 du code de l'urbanisme qui ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu

2. Les règles d'ordre public définies par les articles R. 111-2, R. 111-4, R. 111-15 et R. 111-21 du code de l'urbanisme rappelées ci-dessous demeurent applicables.

L'article R111-2

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1](#)

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

L'article R111-4

Modifié par Décret n°2007-18 du 5 Janvier 2007 – art. 1

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

L'article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

L'article R111-21

Modifié par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1](#)

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

3. Les réglementations spécifiques aux servitudes d'utilité publique transcrites au plan des servitudes et énumérées sur la liste jointe au dossier du PLU s'ajoutent aux règles propres du Plan Local d'Urbanisme.

4. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

## COMMUNE DE BOUSSE

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

5. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 430-2 et suivants.
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1<sup>œ</sup>, 2<sup>œ</sup> et 3<sup>œ</sup> de l'article L126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I<sup>er</sup> du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement ;

6. Délivrance du permis de construire

### Article L421-1

Les constructions, même ne comportant pas de fondations, doivent être précédées de la délivrance d'un permis de construire.

Un décret du Conseil d'Etat arrête la liste des travaux exécutés sur des constructions existantes ainsi que des changements de destination qui, en raison de leur nature ou de leur localisation, doivent également être précédés de la délivrance d'un permis de construire.

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R315-36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L315-2-1 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

8. reconstruction à l'identique des bâtiments détruits par sinistre :

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme « La reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisé nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale ou le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié ».

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

#### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

##### **La zone UA**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

##### **La zone UB**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

##### **La zone UC**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat collectif qu'il n'est pas prévu de densifier.

☞ **La zone UE**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements collectifs, de sports, d'accueil, de loisirs et d'enseignement.

☞ **La zone UX**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

**2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

☞ **La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat.

☞ **La zone 1 AUx**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, destinée essentiellement au développement des activités économiques.

☞ **La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

**3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"**

Sont classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

**4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"**

Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un

intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

-----

Les zones peuvent être divisées en sous-zones.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Conformément à l'article L. 123 -1 du code de l'Urbanisme, les règles et servitudes définies par le 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

#### **ARTICLE 5 –CONSTRUCTIONS NON CONFORMES**

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

#### **ARTICLE 6 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 dont la révision a été approuvée le 27 novembre 2009 et à effet à compter du 22 décembre 2009 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible.

#### **ARTICLE 7 -SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologie de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du patrimoine (articles L.522-1 à L.522-4, L.531, L.541, L.544, L.621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

##### 1) Modalité de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régionale de l'Archéologie) sont régies par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine. Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux, publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique.

En application des articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1er du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.

- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m<sup>2</sup> d'emprise sur le reste du territoire communal.

2) En application de l'article L.531-14 du code du patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L.114-3 à L.114-5 du Code du patrimoine.

## **ARTICLE 8 -VOIES BRUYANTES**

Dans le secteur de nuisance acoustique, les constructions à usage d'habitation, les surélévations de bâtiments d'habitation anciens et les additions à de tels bâtiments exposées au bruit des voies sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de la Loi du 31 décembre 1992 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES  
URBAINES**

## **ZONE UA**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Cette zone comporte un sous zonage 'UAa' qui a pour but à la fois de préserver le château de Blettange et de permettre un usage souple de celui-ci. Le zonage n'est présent qu'autour du château.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".
- Les parcs d'attractions.
- les occupations et utilisations du sol autorisées qui nécessitent la création d'accès nouveau sur la RD1.

#### **ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage agricole à condition :

a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.

b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

#### En secteur UAa

Les constructions à usage :

1) d'artisanat, industriel et les installations classées à conditions :

- Qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants

- Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs,...)

2) Les dépendances des habitations à conditions qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que les chevaux, volailles, lapins, moutons ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

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

#### **ARTICLE UA 3 – ACCES ET VOIRIE**

##### **I – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères de faire demi-tour.

3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9,50 mètres d'emprise.

4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,60 mètres d'emprise.

##### **II – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucun accès individuel ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et la RD1 dans et hors de l'agglomération. Aucun accès individuel carrossable ne sera autorisé hors agglomération sur la RD8.

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

##### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

1. Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

2. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

### **2. Eaux pluviales**

1. Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

2. En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

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

Néant.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.

2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.

3. Les constructions principales devront s'implanter en recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée de la RD1.

4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait.

5. Les constructions à usage d'habitation en seconde ligne sont interdites.

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

En secteur UAa :

- De part le caractère exceptionnel du site, les prescriptions ci avant ne s'appliquent pas. L'implantation de nouvelles constructions doit se faire en bonne harmonie avec l'ensemble bâti existant du château.
- Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre sauf en secteur UAa.

2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 20 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

Sans objet

**ARTICLE UA 9 – EMPRISE AU SOL**

1. Sur une même unité foncière, l'emprise au sol des constructions annexes et dépendances isolées est limitée à 15 m<sup>2</sup> par logement, celle des garages est limitée à 33 m<sup>2</sup> par logement.

En secteur UAa :

De part le caractère exceptionnel du site, les prescriptions ci avant ne s'appliquent pas.

### **ARTICLE UA 10 – HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9.50 mètres pour les toitures terrasse végétalisées et 8.00 mètres pour les autres toitures.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, à l'acrotère pour les toitures terrasse et à l'égout pour les autres toitures.

3. Pour les constructions annexes non contiguës, la hauteur à l'égout de toiture de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

En secteur UAa :

Afin de préserver le château le faîtage des nouvelles constructions ne pourra pas dépasser de plus de 1 m l'égout de la toiture principale du château dont la hauteur est égale à 12m.

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

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ Le volume et la toiture,
- ⇒ Les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ⇒ Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ L'adaptation au sol.

#### **Toitures**

1. La pente des toitures des constructions principales sera comprise entre 25° et 35° sauf pour les vérandas, les hangars agricoles, les extensions et les annexes non contiguës.

2. Les toitures seront en tuiles de teinte rouge sauf pour les vérandas, les hangars agricoles, les extensions et les annexes non contiguës.

3. Les toits des constructions principales seront à deux pans.

4. Le faîtage des constructions principales sera parallèle à la rue.

5. Les houteaux et les chiens assis sont interdits.

#### **Façade :**

1. Sont interdits en façade :

- Les matériaux préfabriqués tels que carreaux de plâtre, agglomérés, briques, s'ils ne sont pas destinés à recevoir un revêtement.

- Les faux appareillages (pastiche de brique ou de pierre)
- Les bossages en façade
- Les revêtements de céramique ou carrelage
- Sur rue, les éléments d'architecture en saillie, tels que les balcons et les terrasses, il en va de même pour les loggias.
- Sur rue, l'accès aux garages en sous sol.

2. Les fenêtres seront plus hautes que larges. Les modifications de portes cochères et charretières ainsi que les volets roulants à caisson extérieur sont interdits.

3. Les constructions annexes devront être traitées avec les mêmes matériaux que les constructions principales.

Coloration :

Les couleurs des murs et des façades seront celles qui s'harmonisent avec l'environnement immédiat. Le blanc pur est proscrit. Les couleurs vives et brillantes seront interdites comme couleur principale du bâtiment.

### **Clôtures**

1. Les éventuelles clôtures, y compris les retours de clôture de limites séparatives jusqu'au droit des façades, seront constituées :

- soit de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect),
- soit par des haies vives,
- soit par des dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives,
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40m, surmontés ou non de dispositifs à claire-voie en bois ou en métal.

La hauteur hors tout des clôtures sur rue ne devra pas excéder 1,20m, à moins que le mur de clôture projeté n'assure une continuité architecturale entre les volumes et les murs voisins.

2. Les clôtures en limites séparatives ne devront pas excéder 2m de hauteur.

3. Les murs situés en limites séparatives et les murs aveugles apparents d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de la façade principale, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui de la façade principale.

Les murs préfabriqués ou en agglomérés sans enduit sont interdits.

4. Les compteurs d'électricité et de gaz devront se trouver sur la limite sur rue et intégrés dans la construction ou dans la clôture si elle existe.

5. Les usoirs existants doivent rester libres de toute construction et doivent être aménagés (engazonnement, plantation, revêtements de sol traditionnels).

### En secteur UAa :

#### *Toiture :*

Hormis le corps principal du château, ses tourelles, le four à pain et la chapelle, qui resteront en ardoise noire ou similaire, la toiture des constructions sera à deux pans, leur couverture sera réalisée en tuile de couleur rouge et la pente de toiture sera inférieure à 35°.

Les matériaux de type tôle ondulée galvanisé, bac acier et similaire sont interdits.

#### *Façades :*

- 1) Pour les matériaux destinés à être enduit, ils seront recouverts par un enduit de ton sable.
- 2) Les matériaux de type tôle ondulée galvanisée sont interdits.

3) Les volets et les portes seront en bois.

4) les constructions annexes devront être traitées avec le même caractère que les constructions principales.

### **ARTICLE UA 12 – STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement :

- studio au T2 1 emplacement
- T3 et T4 2 emplacements
- T5 et plus 3 emplacements

- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 12 m<sup>2</sup> de salle.
- commerce supérieur à 100 m<sup>2</sup> de surface de vente : 1 emplacement pour 20 m<sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles 1 emplacement pour 10 places
- bureaux 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup>
- hôpital, clinique 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite 1 emplacement pour 10 lits
- artisanat 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup>
- atelier automobile 1 emplacement pour 100 m<sup>2</sup>

Une place visiteur supplémentaire sera prévue par tranche de 5 logements collectifs et 0,5 places par logements dans les lotissements et les permis groupés implantés le long de la voirie principale.

2. Les surfaces de référence sont [des surfaces de plancher](#).

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> 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.

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 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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

**ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE UB**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat individuel.

La zone UB comporte 4 sous-secteurs (UBa, UBb, UBc et UBd) pour lesquels des prescriptions architecturales sont déterminées.

Le secteur UB<sub>i</sub> est soumis au risque d'inondation.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés",
- les parcs d'attractions.

#### **ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. D'artisanat, industrie, d'entrepôts commerciaux, et les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux constructions et installations autorisées dans la zone.

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 situées dans les sous zones comportant l'indice i, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPR Inondations) et que la cote du plancher du premier niveau aménageable en tout ou partie, à l'exception des garages et parkings, soit fixée à un niveau supérieur ou égal à la cote de crue centennale.

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB 1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

5. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

6. Les constructions sus visées, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

7. Dans le secteur UBd, seules les constructions à destination des services liés à la santé (médical et paramédical type : pharmacie, cabinet médical, cabinet de kinésithérapeute,...) sont autorisées sans logement.

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

### **ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE**

#### **I – Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9,50 mètres d'emprise.

Dans le secteur de zone UBa, l'emprise des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile pourront avoir 7,50 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasses ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.

4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,60 mètres d'emprise.

#### **II – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres,
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et la RD1 dans et hors de l'agglomération. Aucun accès individuel carrossable ne sera autorisé hors agglomération sur la RD8.

### **ARTICLE UB 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

#### **I – Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

## **II - Assainissement**

### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

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

Sans objet

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction principale projetée ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des

voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur de zone UBa, les façades des constructions à usage d'habitation et les garages auront un recul de 4 mètres minimum comptés à partir de la limite du domaine public.

2. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

4. Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.

5. Les constructions principales devront s'implanter en recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée de la RD1 et de la RD8.

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

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

1. Pour les constructions principales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. Les constructions annexes de la construction principale seront implantées soit en limite soit à 3 mètres au minimum du bord de la parcelle. Cette règle ne s'applique pas à la zone UBb.

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

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

1. Sur une même unité foncière, les constructions à usage d'habitation et d'activité non contiguës doivent être distantes au minimum de 20 mètres. Cette règle ne s'applique pas au secteur UBc.

2. Pour les garages et les annexes non contiguës, cette distance est fixée à 3 mètres.

#### **ARTICLE UB 9 – EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 35% de l'unité foncière.

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

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder 9.50 mètres pour les toitures terrasse végétalisées et 8.00 mètres pour les autres toitures.

Dans le secteur UBala hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, à l'acrotère pour les toitures terrasse et à l'égout pour les autres toitures.

3. Pour les constructions annexes non contiguës, la hauteur à l'égout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

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

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture,
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

### **Clôtures**

1. Les clôtures situées en façade et en limites séparatives latérales jusqu'au droit de la façade principale, seront traitées de l'une des façons suivantes :

- Haie vive,
- Dispositif à claire-voie en bois, métal ou plastic doublé ou non d'une haie vive,
- Mur bahut ne dépassant pas 0,40 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

2. La hauteur hors tout ne devra pas excéder 1,20 mètres en limite de domaine public, et 2 mètres en limite séparative.

### **ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- |                               |                           |
|-------------------------------|---------------------------|
| - studio ou 1 pièce           | 1 emplacement             |
| - logement de plus de 1 pièce | 2 emplacements            |
| - maison individuelle         | 3 emplacements            |
| - hôtel                       | 1 emplacement par chambre |

## COMMUNE DE BOUSSE

- restaurant	1 emplacement pour 10 m <sup>2</sup> de salle
- commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente	1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- Hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- Maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- Artisanat	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- Atelier automobile	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- Logement sénior	1 emplacement

Dans le secteur UBa, au moins 2 emplacements de stationnement des véhicules seront réalisés par logement en dehors des voies publiques.

Une place visiteur supplémentaire sera prévue par tranche de 5 logements collectifs ou 3 logements séniors et 0,5 places par logements dans les lotissements et les permis groupés implantés le long de la voirie principale

2. Les surfaces de référence sont [des surfaces de plancher](#).

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> 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.

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 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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

#### **ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE UC**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat collectif qu'il n'est pas prévu de densifier.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".
- les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'accès nouveau sur la RD1.

### **ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage agricole à condition :

- a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux.

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

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

#### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1,60 mètres d'emprise

#### **II - Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et la RD1.

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

#### **I - Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

#### **II - Assainissement**

##### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

## 2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

## **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

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

Pas de prescription.

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

1. Les abris de jardin devront être construits dans la zone d'implantation obligatoire reportée au plan n° 2a annexé au plan de zonage.

2. Les constructions principales devront s'implanter en recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée de la RD1.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

Les abris de jardin devront être construits dans la zone d'implantation obligatoire reportée au plan n° 2a annexé au plan de zonage.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 9m<sup>2</sup>.

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

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. Pour les constructions annexes non contiguës, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ Le volume et la toiture,
- ⇒ Les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ⇒ Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ L'adaptation au sol.

**Les toitures**

1. Les toitures des abris de jardin seront à 2 pans.
2. Les matériaux de couvertures utilisés pour les abris de jardin autres que la tuile, le bardeau de bois, le bardeau bitumeux et le zinc sont interdits. Ils seront teintés en rouge, pour la tuile ou le bardeau bitumeux ou en chêne vernis pour le bois.

**Les façades**

1. Les parois verticales des abris de jardin seront obligatoirement en bardage bois revêtu d'une lasure ou d'un vernis teinte chêne.

**Les clôtures**

1. Les clôtures situées en façade et en limites séparatives latérales jusqu'au droit de la façade principale, seront traitées de l'une des façons suivantes :
  - un muret de 0,40 mètre de hauteur,
  - un grillage de 0,80 mètre de hauteur, doublé ou non d'une haie vive.

2. La hauteur hors tout ne devra pas excéder 1,20 mètres.

### **ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- 4 pièces et plus	4 emplacements dont 1 visiteurs

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

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.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1<sup>e</sup> 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.

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 1<sup>e</sup> de la loi 90-149 du 31.5.1990.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

2. Les arbres existants sont à conserver, tout arbre arraché ou coupé sera remplacé.

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

#### **ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Néant

## **ZONE UE**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée essentiellement aux équipements collectifs, de sports, d'accueil, de loisirs et d'enseignement.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs, les parcs résidentiels de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- les lotissements à usage d'activités.

### **ARTICLE Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient liées aux activités admises sur le secteur.
2. Les constructions à usage de bureau et de service à condition qu'elles soient liées au caractère et au fonctionnement de la zone.
3. Les affouillements et exhaussements nécessaires à des opérations compatibles avec la vocation de la zone.

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

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

##### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

4. Les voies de liaison à caractère piéton doivent avoir au moins 1,60 mètres d'emprise.

## **II – Accès**

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les sentiers touristiques, les voies express et la RD1 dans et hors de l'agglomération. Aucun accès individuel carrossable ne sera autorisé hors agglomération sur la RD8.

## **ARTICLE Ue 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant au dispositif de traitement communal.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou un réseau de capacité suffisante, le

constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

Les aménagements publics de parking prévoiront des séparateurs à hydrocarbures entre l'évacuation des eaux de ruissellement et le réseau eaux pluviales.

### **III - Electricité - Téléphone - Télédistribution**

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

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

Pas de prescription

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

1. Les constructions principales devront s'implanter en recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la chaussée de la RD1 et de la RD8.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

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

Pas de prescription

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

Pas de prescription

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

Pas de prescription

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

### I. Dispositions générales

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ☐ le volume et la toiture,
- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☐ l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

## **ARTICLE Ue 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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

### **ARTICLE Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

## **ZONE UX**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

#### **ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2. Les constructions d'habitation sus visées et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

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

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

##### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise par sens de circulation pour la voie de distribution primaire

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **II – Accès**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Dans et hors agglomération, aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur la RD1 ; le positionnement des accès collectifs devra être étudié en concertation avec les services départementaux.

## **ARTICLE Ux 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement**

#### 1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### 2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

## **III – Electricité – Téléphone – Télédistribution**

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE Ux 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.

2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

3. Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.

4. Les constructions principales devront s'implanter en recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la RD1 et de la RD8.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1.La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 7 mètres.

2.Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Disposition générale

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ☐ le volume et la toiture,
- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☐ l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

### **ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT**

1.Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2.Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

1.Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

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

### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

**III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À  
URBANISER**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1 AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AU est une zone naturelle non équipée et dont l'équipement est prévu à court et moyen terme. Elle est réservée à l'urbanisation future (construction à usage d'habitation, de commerces et d'activités).

### **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 À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière

### **ARTICLE 1AU 1– OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

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

à l'industrie  
à la fonction d'entrepôt  
à l'exploitation agricole ou forestière

#### **2. LES INSTALLATIONS CLASSEES**

soumises à déclaration  
soumises à autorisation

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

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

#### **4. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

les habitations légères de loisirs  
les parcs résidentiels de loisirs

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

les parcs d'attractions ouverts au public,  
les dépôts de véhicules neufs ou usagés,

Les garages collectifs de caravanes,  
l'ouverture et l'exploitation de carrière  
les affouillements et exhaussements du sol, hors besoins pour les constructions admises et  
admises sous conditions à l'article 2

## **ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 AU -1, sous réserve :

- qu'elles ne créent pas de délaissés de terrains inconstructibles
- qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone
- que l'opération comporte au minimum 7 constructions
- que les voiries et réseaux divers soient raccordables directement aux voiries et réseaux divers publics,
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
  - le réseau d'eau,
  - le réseau de collecte des eaux usées,
  - le réseau de collecte des eaux pluviales, si il est techniquement nécessaire,
  - le réseau d'électricité,
  - le réseau d'éclairage public,
  - la voirie,
  - la protection incendie.

2. l'activité artisanale ou commerciale est autorisée à condition :

- que les locaux soient inclus dans la construction à usage principal d'habitation
- qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants
- qu'ils n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations odeurs,....)

3. Les dépendances des habitations à conditions qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

4. Les exhaussements et affouillements des sols sous réserve d'être liés à des aires de jeux, à des infrastructures terrestres et à des installations publiques.

5. Les constructions d'habitation sus visées et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

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

### **ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **3.1 ACCES**

3.1.1 Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation ou le stationnement peut être interdit.

3.1.2 Les accès doivent être adaptés à l'opération dans le sens de l'économie d'espace et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique, et à assurer la sécurité des usagers.

3.1.3. Dans et hors agglomération, aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur la RD1 ; le positionnement des accès collectifs devra être étudié en concertation avec les services départementaux.

### **3.2 VOIRIE**

3.2.1 Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

3.2.2 Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir.

3.2.3 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 9,5 mètres d'emprise. **La chaussée doit avoir au moins 5,5 mètres de large pour une voie à double sens et au moins 3.5 mètres pour une voie à sens unique.**

3.2.4 Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules de secours et de ramassage des ordures ménagères puissent faire demi-tour.

## **ARTICLE 1AU4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **4.1 EAUX POTABLE**

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

Le réseau d'eau devra avoir des caractéristiques suffisantes pour obtenir une protection incendie correcte du secteur.

### **4.2 ASSAINISSEMENT**

#### **4.2.1 Eaux usées**

Le raccordement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle raccordable au réseau. Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation en vigueur.

**En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.**

**Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.**

**La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.**

#### **4.2.2 Eaux pluviales**

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur s'il existe.

**En l'absence de réseaux ou d'un réseau de capacité suffisante, 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 favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

#### **4.3 ELECTRICITE – ECLAIRAGE PUBLIC – TELECOMMUNICATIONS**

La zone devra être équipée en réseau électrique et en réseau d'éclairage public. Dans les lotissements, les réseaux d'alimentation et de distribution d'électricité, ainsi que les installations téléphoniques seront enterrés.

#### **ARTICLE 1AU5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

#### **ARTICLE 1AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. La façade des constructions principales devra être implantée à plus de 5 mètres de l'alignement des voies publiques ou privées. [Le long des chemins piétons, espaces verts et stationnements, les constructions devront être implantées à plus de 3 mètres des emprises publiques](#)
2. Les constructions à usage d'habitation sont interdites à moins de 35 mètres de l'axe de la RD1.
3. Dans la zone 1 AU lieudit « Hasenacht » les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de reculement indiquées ci-après : - RD. 1 : 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie.
4. Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPERATIVES**

##### **DANS LE SECTEUR 1AU :**

1. Pour les constructions principales, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre du terrain dans le cas d'habitat groupé ou en bande.
3. [Les annexes \(garages, abris de jardin...\) devront s'implanter soit en limite, soit à 1 mètre des limites séparatives. La règle ne s'applique pas aux piscines.](#)
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter en limite ou en retrait.

**DANS LE SECTEUR 1AUa :**

1. La construction principale projetée devra s'implanter à 3 mètres minimum des limites de propriétés. Toutefois, pour les maisons individuelles, elle pourra s'implanter sur une seule limite latérale.
2. Les constructions peuvent être édifiées d'une limite latérale à l'autre du terrain dans le cas d'un projet constitué de 2 habitations.
3. Dans le cas d'une extension d'une construction existante, l'intégralité du bâti (existant + extension projetée) ne pourra jouxter qu'une seule limite latérale. Le retrait par rapport à l'autre limite ne pourra être inférieur à 3 mètres.
4. Les constructions et installations de faible emprise nécessaires à l'exploitation des réseaux peuvent s'implanter en limite ou en retrait.
5. Les annexes (garages, abris de jardin...) devront s'implanter soit en limite, soit à 1 mètre des limites séparatives. La règle ne s'applique pas aux piscines.
6. Dans le cas d'un lotissement, la règle s'applique à chaque lot et non à l'enveloppe globale du projet.

**ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Sur une même unité foncière, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

**ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL**

L'emprise au sol maximum des constructions est fixée à 35 % de la superficie de l'unité foncière.

**ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des constructions à usage d'habitation ne pourra excéder **9.50 mètres pour les toitures terrasse végétalisées et 8.00 mètres pour les autres toitures**
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, **à l'acrotère pour les toitures terrasse et à l'égout pour les autres toitures.**
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements, publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

**ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Disposition générale

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ☐ le volume et la toiture,
- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☐ l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

### **ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT**

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum:

- |   |                                      |
|---|--------------------------------------|
| • studio ou 1 pièce   | 1 emplacement                        |
| • logement de plus de 1 pièce                                 | 2 emplacements                       |
| • maison individuelle   | 3 emplacements                       |
| • commerce supérieur à 100 m <sup>2</sup> de surface de vente | 1 emplacement pour 20 m <sup>2</sup> |
| • bureaux   | 1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup> |

Une place visiteur supplémentaire sera prévue par tranche de 5 logements collectifs et 0,5 places par logements dans les lotissements et les permis groupés implantés le long de la voirie principale

2. Les surfaces de référence sont [des surfaces de plancher](#). La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi 90-449 du 31.5.1990

### **ARTICLE 1AU 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACE BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

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

#### **ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

## **ZONE I AUx**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 1AUx est une zone naturelle non équipée et dont l'équipement est prévu à court et moyen terme. Elle est réservée à essentiellement au développement des activités économiques.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

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

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,

#### **ARTICLE I AUx 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. Les constructions d'habitation sus visées et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

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

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

##### **I - Voirie**

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 4 mètres d'emprise par sens de circulation pour la voie de distribution primaire
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

## **II – Accès**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- La défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
- La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Hors agglomération, aucun accès individuel nouveau ne sera autorisé sur la RD8 ; le positionnement des accès collectifs devra être étudié en concertation avec les services départementaux.

## **ARTICLE I AUx 4 – DESSERTE PAR LES RESEAUX**

### **I – Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II – Assainissement**

#### **1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci communique avec une station d'épuration suffisante.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

#### **2. Eaux pluviales**

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

## **III – Electricité – Téléphone – Télédistribution**

1. Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE I AUx 5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription.

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.  
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Les constructions annexes ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions principales voisines les plus proches.
3. Les constructions principales devront s'implanter en recul d'au moins 15 mètres de l'axe de la RD1, et en recul d'au moins 25 mètres de l'axe de la RD8.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout de toiture du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

1.La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel avant tout remaniement est fixée à 7 mètres.

2.Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics **ou nécessaires au fonctionnement des activités : antennes, supports ; appareillages techniques, machineries....**

## **ARTICLE I AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Disposition générale

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ⇒ le volume et la toiture,
- ⇒ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ⇒ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ⇒ l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

1. Liste de matériaux autorisés pour les constructions à destination de bureaux et de commerces :

- bois
- Les panneaux composites de type TRESPA ou PRODEMA
- bâche sérigraphiée
- béton architectonique
- enduit

2. Liste de matériaux autorisés pour les constructions à destination de hangars et de stockage :

- bardage métallique
- bardage bois
- enduit

3. Les dépendances accolées devront s'apparenter à l'architecture et aux matériaux constitutifs du bâtiment principal.

4. Les clôtures seront constituées d'un treillis soudé d'une hauteur maximale de 2,5 mètres. Ces dernières auront une couleur choisie parmi les tons blancs, verts, bruns ou gris.

5.Ne pourront être laissés à nu que les matériaux dont c'est la destination (par exemple : la brique, le verre, la pierre, les bétons spéciaux,...).

6. Seules les enseignes, les totems et les fanions relatifs aux entreprises installées dans la zone seront acceptés ; à l'exclusion de toute autre forme de publicité.

Les positions suivantes des enseignes sont possibles :

- Sur le bâtiment : sur la partie « bureau » des constructions, sur un bandeau d'1.5m de hauteur maximum situé à 50cm au dessous du chéneau ou de l'acrotère
- Devant le bâtiment, compris dans une bande allant de la façade à 5m, la position d'implantation des fanions prendra place à l'intersection entre la partie « bureau » et la partie « hangar » ou à une extrémité du bâtiment

En dehors de l'enseigne et des fanions, tout panneau d'annonce est interdit.

### **ARTICLE I AUx 12 - STATIONNEMENT**

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.

2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. Pour les lotissements d'activité, 2 emplacements supplémentaires seront prévus par parcelle, le long de la voirie principale

4. La moitié des places seront réalisées avec un matériau permettant l'infiltration des eaux pluviales.

### **ARTICLE I AUx 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts (surfaces engazonnées, arbustes, arbres et haies).

2. Un bosquet dense assurera un écran visuel entre la RD1 et les aires aériennes de stockage de matériel et de dépôts. Le bosquet est composé comme suit :

- Acer campertris en cépée motte 125/150
- Pyracantha C 40/60
- Prunus avium en cépée, motte 125/150
- Ligustrum ovalifolium touffe 125/150
- Symphoricarpos X chenaulti "hancock" C 40/60

3. Une haie sera implantée le long des bâtiments de type hangar ou stockage. La nature des essences sera prise dans la liste d'essences régionales en annexe.

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

#### **ARTICLE I AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

La zone 2AU est une zone naturelle d'urbanisation future non équipée, et dont l'équipement est prévue à long terme.

Elle est destinée à l'habitation, à l'artisanat et au commerce.

La zone 2AU peut être urbanisée à l'occasion d'une modification ou d'une révision du Plan Local d'Urbanisme.

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

#### **Rappel**

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

#### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sauf mention particulière à l'article 2

#### **ARTICLE 2AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci ainsi que les équipements de superstructure et constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation de la zone.
2. Les exhaussements et affouillements de sol.
3. Les transformations, extensions ou adjonctions de faible ampleur sur les constructions existantes, dans la limite de 10% de la construction existante.

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

#### **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

##### **3.1 ACCES**

Pas de prescription

##### **3.2 VOIRIE**

Pas de prescription

#### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant

#### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Pas de prescription

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

En dehors de tout alignement de référence et de tout recul porté au plan, la façade des constructions devra être implantée à une distance minimale de 5 mètres de la limite d'emprise de la voie de desserte destinée à être intégrée au domaine public, ou à être ouverte à la circulation, sans que ce recul ne puisse excéder 10 mètres.

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

Les constructions devront s'implanter à une distance au moins égale à 3 mètres des limites de propriété.

**ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE**

Pas de prescription

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

Disposition générale

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ☐ le volume et la toiture,
- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☐ l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

**ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

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

---

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

**IV**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**AGRICOLES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Cette zone est concernée par une zone de danger définie de part et d'autre des canalisations de transport de gaz de hauts fourneaux et d'aciéries des vallées de le Fensch et de l'Orne.

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

#### **I - RAPPEL**

Néant.

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

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

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

1. les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce non liées aux activités agricoles
2. les garages collectifs de caravanes,
3. les constructions à usage hôtelier et de restauration
4. les campings et le stationnement de caravanes,
5. les habitations légères de loisirs et les parcs résidentiels de loisirs,
6. les installations et travaux divers suivants :  
les aires de jeux et de sports ouvertes au public,  
les aires de stationnement ouvertes au public,  
les affouillements et exhaussements du sol à l'exception de ceux nécessaires à toute construction ou installation autorisée par le présent règlement.

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

Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaire à l'exploitation agricoles ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux

habitations et aux établissements recevant du public. les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

Les affouillements et exhaussements du ou des sols, à conditions qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou liés aux infrastructures de transports terrestres.

Les constructions d'habitation sus visées et d'activités liées à l'exploitation, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier.

Les dépendances à conditions qu'elles n'excèdent pas 25 m<sup>2</sup> d'emprise au sol, et qu'elles soient implantées sur l'unité foncière supportant la construction principale d'habitation.

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

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

#### **3.1. VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristique proportionnées à l'importance ou de l'utilisation des sols envisagée.

#### **3.2. ACCES**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres
- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

#### **4.1. EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe à moins de 50 mètres, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autre dispositifs techniques est admise dans les limites fixées par le règlement sanitaire départemental.

#### **4.2. ASSAINISSEMENT**

##### **Eaux usées**

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et suffisant en capacité.

L'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel technique du 6 mai 1996, relatif à l'assainissement non collectif).

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

#### 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 d'un réseau d'eaux pluviales ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

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

Pas de prescription.

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

1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 15 mètres de l'axe des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation.

2. Ces reculs ne s'appliquent pas aux constructions et ouvrages publics.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

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

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

Pas de prescription

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

Pas de prescription.

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

1. Pour les constructions à usage d'habitation, liées à une exploitation agricole, la hauteur des constructions est limitée à 8 m à l'égout de toiture.

2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

Disposition générale

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

- ☐ le volume et la toiture,
- ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
- ☐ les éléments de façade, tels que percements et balcons,
- ☐ l'adaptation au sol.

Rappel: aux termes de l'article R. 111.21 du Code de l'Urbanisme, 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.

- Tout pastiche d'architecture d'une autre région est interdit.

### **ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en-dehors des voies publiques ou privées communes.

### **ARTICLE A 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATION, ESPACES BOISES CLASSES**

Pas de prescription.

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

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

Pas de prescription.

V

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**NATURELLES**

## REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

### **CARACTERE DE LA ZONE N**

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 du paysage et du caractère des éléments naturels qui le composent, notamment les espaces boisés.

La zone N comporte deux secteurs Na, dans lequel les carrières sont autorisées et NI, loisirs.

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

#### **I - RAPPEL**

Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

#### **II - SONT SOUMIS À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U.**

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière.

### **ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

A l'intérieur des zones de danger des canalisations de transport de gaz de hauts fourneaux et d'aciéries inscrites sur les plans graphiques sont interdites les occupations et utilisations des sols énoncées à l'annexe 1 du présent règlement.

#### **1.1. LES CONSTRUCTIONS DESTINEES**

- à l'habitation et leurs dépendances, sauf mentions particulières à l'article 2,
- à l'hébergement hôtelier
- aux bureaux
- au commerce
- à l'artisanat
- à l'industrie en dehors des zones Na
- à la fonction d'entrepôt

#### **1.2. LES LOTISSEMENTS A USAGE :**

- d'activités
- d'habitations

#### **1.3. LES INSTALLATIONS CLASSEES**

- soumises à déclaration
- soumises à autorisation
- les carrières en dehors des zones Na

#### **1.4. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :**

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

### **1.5. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS**

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

### **1.6. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS**

- . les parcs d'attractions,
- . les dépôts de véhicules neufs ou usagés,
- . les garages collectifs de caravanes,
- . les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- . les affouillements et exhaussements du sol, à l'exception de ceux nécessaires à toute construction ou installation autorisée par le présent règlement.
- . les remblais en zone inondable.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES**

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée. Pour ces constructions l'extension mesurée sera autorisée en une seule opération non renouvelable.

2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site

4. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.

5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

6. Sont autorisés les installations et travaux divers à condition d'être limités à des aménagements de surface, aires de jeux ou de loisirs, aires de stationnement, et à condition de ne pas entraver le libre écoulement des eaux.

7. Les carrières en secteur Na

8. Dans le secteur NI, les constructions à destination d'hébergement de loisir

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

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

##### **3.1. VOIRIE**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie publique ou privée de caractéristique proportionnées à l'importance ou de l'utilisation des sols envisagée.

##### **3.2. ACCES**

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres

- la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par ces réseaux.

##### **4.1. EAU POTABLE**

Lorsque le réseau d'eau potable existe à moins de 50 mètres, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autre dispositifs techniques est admise dans les limites fixées par le règlement sanitaire départemental.

##### **4.2. ASSAINISSEMENT**

###### Eaux usées

Toute construction nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement s'il existe et suffisant en capacité.

L'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation en vigueur (arrêté interministériel technique du 6 mai 1996, relatif à l'assainissement non collectif).

L'évacuation des eaux usées dans les fossés est interdite.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, ou de capacité insuffisante, ou dans l'impossibilité technique de se raccorder à celui-ci, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées par la réglementation en vigueur. Le dispositif d'assainissement non collectif doit pouvoir être déconnecté, pour un raccordement direct de la construction ou de l'installation au réseau collectif lors de la création de ce dernier.

Dès l'établissement du branchement les fosses et autres installations de même nature seront mises hors d'état de servir et de créer des nuisances.

La commune étant dotée d'un dispositif d'épuration collectif, le raccordement sur le réseau d'assainissement sera obligatoire pour toute construction conformément au plan de zonage d'assainissement en vigueur.

###### 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 d'un réseau d'eaux pluviales ou d'un réseau de capacité suffisante, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales favorisant des techniques « alternatives » telles que les chaussées poreuses ou les tranchées drainantes.

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

Pas de prescription.

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

Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recullement indiquées ci-après :

- RD.1 : 75 M de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme.

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

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Pas de prescription.

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

Dans le secteur NI, les constructions ne devront excéder 100m<sup>2</sup> de surface de plancher

Pour les autres secteurs, pas de prescription.

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

Pas de prescription.

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

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

#### **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Pas de prescription

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

Pas de prescription

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

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

Pas de prescription.

**ANNEXES**

**1. Règles d'urbanisme applicables à l'intérieur des zones de danger au voisinage des canalisations de transport de gaz de hauts fourneaux et d'aciéries des vallées de la Fensch et de l'Orne.**

**Dans la zone Z1, sont interdites :**

- \* la création de locaux habités occupés.
- \* la transformation d'un immeuble existant en établissement recevant du public, défini par l'arrêté en date du 25.06.80 du ministre de l'intérieur,
- \* la construction ou l'extension d'autoroutes ou de routes à grande circulation au sens de l'article R. 26 du Code de la Route (dont le débit dépasse 2000 véhicules/jour) longeant le tracé de la canalisation,
- \* la construction ou l'extension de voies ferrées pour le transport des voyageurs,
- \* les aires de sport,
- \* les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

**Dans la zone Z1, peuvent être autorisés :**

- \* les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'isolement, ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.
- \* la création et l'extension des constructions à usage industriel pour les activités industrielles ne générant pas les distances d'isolement, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19.07.76 (notamment ses articles 2 et 26) ; par l'application de cette loi il sera demandé à ces entreprises d'assurer au personnel une formation aux risques engendrés par le monoxyde de carbone, et de mettre en place, l'équipement correspondant.
- \* les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires, pour l'exercice des activités industrielles existantes (gardiennage, surveillance...).
- \* les constructions ou l'extension des constructions à usage de services lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles existantes (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc...)
- \* les modifications des constructions existantes à usage d'habitation ou de bureau, sans création de surface supplémentaire.
- \* les extensions mesurées à usage d'annexé ainsi que les annexes non attenantes au bâtiment principal, limitées dans les deux cas à 20 m<sup>2</sup> hors oeuvre. Ces extensions et annexes ne pourront être autorisées qu'une seule fois, sans possibilité de dérogation.

\* les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public ou à être utilisés par celui-ci; et qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

\* l'extension mesurée des constructions à usage agricole.

Dans la zone Z2. sont interdites :

\* les constructions ou les extensions d'établissement recevant du public des 1ère, 2ème, 3ème et 4ème catégories comme définies dans les articles GN1 et GN2 de l'arrêté du ministre de l'intérieur du 25.06.80 portant Règlement de sécurité dans les établissements recevant du public.

\* les constructions d'immeubles de grande hauteur au sens de l'article R.122.2 du Code de la construction et de l'habitation.

\* les aires de camping, caravanage et le stationnement des caravanes.

Dans la zone Z2. peuvent être autorisés :

\* les constructions à usage d'habitation ou de bureau autres que les immeubles de grande hauteur et les établissements recevant du public de 1ère à 4ème catégorie.

\* les constructions ou l'extension des constructions à usage d'habitation lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (gardiennage, surveillance, etc...).

\* les constructions ou l'extension des constructions à usage de service lorsqu'elles sont reconnues nécessaires pour l'exercice des activités industrielles (restaurant d'entreprise, salle de réunions d'entreprises, etc...).

\* les ouvrages techniques d'intérêt public à condition qu'ils ne soient pas susceptibles d'affecter la sécurité des installations en place.

\* les aires de sport sans structure destinées à l'accueil du public.

\* les constructions ou l'extension des constructions à usage agricole.

**2. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 du Code de l'Urbanisme (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans

les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

#### Article L123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

#### Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

"La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

"Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité.

#### Article L230-2

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

#### Article L230-3

La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

"En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit pas la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en

matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

"La date de référence prévue à l'article L13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

"Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L230-2.

"Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L13-10 et L13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-4

Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L123-2 et des terrains réservés en application de l'article L123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L230-3.

#### Article L230-5

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

#### Article L230-6

Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre".

### **3. Définition des espaces boisés classés (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)**

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du code forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L. 8 et de l'article L. 222-6 du même code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

### **4. Définition de la surface de plancher, et du COS**

#### Article R112-2 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.

Article R123-10 du Code de l'Urbanisme :

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou parties de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant-dernier alinéa de l'article R. 123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L. 123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

## **5. Définitions utiles**

### **a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.**

#### Articles R. 111-37 à R. 111-40

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre 1er du livre IV du code forestier.

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite dans les secteurs où la pratique du camping a été interdite dans les conditions prévues à l'article R. 111-43.

Un arrêté du maire peut néanmoins autoriser l'installation des caravanes dans ces zones pour une durée qui peut varier selon les périodes de l'année et qui ne peut être supérieure à quinze jours. Il précise les emplacements affectés à cet usage.

Sauf circonstance exceptionnelle, l'interdiction édictée au premier alinéa du présent article ne s'applique pas aux caravanes à usage professionnel lorsqu'il n'existe pas, sur le territoire de la commune, de terrain aménagé.

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

### **b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.**

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

Article R\*111-41

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 \(\)](#)

Le camping est librement pratiqué, hors de l'emprise des routes et voies publiques, dans les conditions fixées par la présente sous-section, avec l'accord de celui qui a la jouissance du sol, sous réserve, le cas échéant, de l'opposition du propriétaire.

Article R\*111-42

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 \(\)](#)

Le camping pratiqué isolément ainsi que la création de terrains de camping sont interdits :

1° Sauf dérogation accordée, après avis de l'architecte des Bâtiments de France et de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, sur les rivages de la mer et dans les sites inscrits en application de l'article L. 341-1 du code de l'environnement ;

2° Sauf dérogation accordée par l'autorité administrative après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites, dans les sites classés en application de l'article L. 341-2 du code de l'environnement ;

3° Sauf dérogation accordée dans les mêmes conditions qu'au 1°, dans les secteurs sauvegardés créés en application de l'article L. 313-1, dans le champ de visibilité des édifices classés ou inscrits au titre des monuments historiques et des parcs et jardins classés ou inscrits ayant fait l'objet d'un périmètre de protection délimité dans les conditions fixées à l'article L. 621-30-1 du code du patrimoine et dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager instituées en application de l'article L. 642-1 du même code ;

4° Sauf dérogation accordée, après avis favorable du conseil départemental de l'environnement et des risques sanitaires et technologiques, par l'autorité compétente définie aux articles L. 422-1 et L. 422-2, dans un rayon de 200 mètres autour des points d'eau captée pour la consommation, sans préjudice des dispositions relatives aux périmètres de protection délimités en application de l'article L. 1321-2 du code de la santé publique.

Article R\*111-43

Créé par [Décret n°2007-18 du 5 janvier 2007 - art. 1 \(\)](#)

La pratique du camping en dehors des terrains aménagés à cet effet peut en outre être interdite dans certaines zones par le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu. Lorsque cette pratique est de nature à porter atteinte à la salubrité, à la sécurité ou à la tranquillité publiques, aux paysages naturels ou urbains, à la conservation des perspectives monumentales, à la conservation des milieux naturels ou à l'exercice des activités agricoles et forestières, l'interdiction peut également être prononcée par arrêté du maire pris après avis de la commission départementale d'action touristique.

### **c) Les parcs résidentiels de loisirs.**

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R111-31 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

### **d) Les installations et travaux divers.**

Ces opérations sont de trois sortes :

- ☐ Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,

- ▣ Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- ▣ Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

#### e) Autres définitions.

##### Lucarne

Ouvrage construit sur un toit et permettant d'éclairer le comble par une ou plusieurs fenêtres, c'est à dire des baies placées dans un plan vertical et leur encadrement.

##### Lucarne sur le versant

Lucarne posée sur le cours d'un versant

##### Lucarne en façade

Lucarne dont la fenêtre, bordée par l'avant-toit, est à l'aplomb du mur gouttereau.

##### Lucarne retroussée

Lucarne couverte par un appentis incliné dans le sens inverse de celui du versant du toit.

##### Chien assis

Lucarne en charpente sur le versant, dont la face verticale est triangulaire.

##### Lucarne rampante

Lucarne couverte par un appentis incliné dans le même sens que le versant du toit.

##### Véranda

Pièce ou galerie en rez-de-chaussée, vitrée sur au moins trois cotés.

##### Habitation

Local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes (logement, pavillon, hôtel, etc.).

##### Local habituellement occupé par des tiers

Local destiné à être utilisé couramment par des personnes autres que l'exploitant agricole (établissement recevant du public, bureau, magasin atelier, etc.).

##### Extension mesurée

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 10 % de la surface de plancher existante.

##### Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

##### Essences régionales

## COMMUNE DE BOUSSE

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle
- plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel
- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

### 5. Choix de végétaux

Listes non exhaustives d'essences régionales.

ARBRES	
Nom français	Nom latin
Alisier blanc	<i>Sorbus aria</i>
Alisier terminal	<i>Sorbus torminalis</i>
Aulne blanc	<i>Alnus incana</i>
Aulne glutineux	<i>Alnus glutinosa</i>
Charme commun	<i>Carpinus betulus</i>
Chêne pédoncule	<i>Quercus pedunculata</i>
Chêne rouvre	<i>Quercus sessiliflora</i>
Chêne sessile	<i>Quercus petraea</i>
Erable champêtre	<i>Acer campestre</i>
Erable plane	<i>Acer platanoides</i>
Erable sycomore	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Frêne commun	<i>Fraxinus excelsior</i>
Hêtre	<i>Fagus sylvatica</i>
If	<i>Taxus baccata</i>
Marronnier	<i>Aesculus hippocastanum</i>
Merisier	<i>Prunus avium</i>
Noyer commun	<i>Juglans regia</i>
Peuplier noir	<i>Populus nigra</i>
Pin noir d'Autriche	<i>Pinus nigra</i>
Poirier sauvage	<i>Pyrus communis</i>
Saule blanc	<i>Salix alba</i>
Tilleul à grandes feuilles	<i>Tilia platyphyllos</i>
Tilleul à petites feuilles	<i>Tilia cordata</i>

COMMUNE DE BOUSSE

ARBUSTES	
Nom français	Nom latin
Amelanchier	Amelanchier ovalis
Aubépine	Crataegu oxyacantha
Baguenaudier	Colutea arborescens
Buis	Buxus sempervirens
Cassis	Ribes nigra
Cerisier	Cerasus avium
Cerisier à grappes	Prunus padus
Cerisier de Ste Lucie	Prunus mahaleb
Cognassier domestique	Cydonia vulgaris
Cornouillier mâle	Comus mas
Cornouillier sanguin	Comus sanguines
Cytise	Laburnum anagyroides
Eglantier	Rosa canina
Fusain d'Europe	Evonymus Europeaus
Genêt à balais	Cytisus scoparius
Groseillier à grappes	Ribes rubrum
Lilas	Syringa vulgaris
Mirabellier	
Noisetier	Corylus avellana
Poirier	Pyrus communis
Pommier	Pyrus malus
Prunellier	Prunus spinosa
Prunier myrobolan	Prunus cerasifera
Saule cendré	Salix cinerea
Saule marsault	Salix caprea
Sureau noir	Sambucus nigra
Troène commun	Ugustrum vulgare
Viorne lantane	Vibumum lantana
Viorne obier	Vibumum opulus