



# COMMUNE D'ECROUVES

Département de Meurthe et Moselle

## PLAN LOCAL D'URBANISME



Prescrit par délibération du conseil municipal  
du **13 décembre 2001**  
Arrêté par délibération du conseil municipal  
du **21 mars 2005**  
Approuvé par délibération du conseil municipal  
du **28 octobre 2005**



### 3 – REGLEMENT

Cabinet J. LANGLAIS  
1, rue de la Libération BP 51  
54203 TOUL Cedex  
Tél : 03.83.43.12.14  
Fax : 03.83.63.22.26  
E-Mail : [service@langlais.geometre-expert.fr](mailto:service@langlais.geometre-expert.fr)

Ingénieur E.S.G.T.  
Géomètre-Expert Foncier D.P.L.G.  
D.E.A. de Géographie de l'Aménagement  
Ingénieur Conseil C.I.C.F. Infrastructures

# Sommaire

<b>TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES .....</b>	<b>3</b>
<b>TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES À URBANISER.....</b>	<b>10</b>
CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA.....	11
CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....	21
CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC.....	29
CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD .....	37
CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE.....	44
CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX .....	50
CHAPITRE 7- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....	59
CHAPITRE 8- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU .....	67
CHAPITRE 9- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX .....	72
<b>TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES .....</b>	<b>80</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....	81
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N .....	87
<b>TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTE .....</b>	<b>95</b>
CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU-B, « THOUVENOT - BAUTZEN» .....	96
CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU-P, « POLYGONE» .....	112

**TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES**

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

### **ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN**

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'Ecrouves et se substitue au règlement du plan d'occupation des sols approuvé le 25.03.02.

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

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

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

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

Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, à urbaniser, naturelles et agricoles.

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

- les zones UA, UB, UC, UD, UE, UX et les secteurs UB<sub>Z2</sub>, UC<sub>a</sub>, UC<sub>b</sub>, UX<sub>Z1</sub> et UX<sub>Z2</sub>
- les zones 1AU et 2AU et les secteurs 1AU, 1AU<sub>a</sub> et 1AU<sub>b</sub>
- la zone AUX.

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

- la zone A
- les secteurs N, Na, Nb, Nc, Nj, Nv, Nz<sub>1</sub> et Nz<sub>2</sub>

Les zones de la Zone d'Aménagement Concerté auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre IV du présent règlement sont :

- la zone AU-B du quartier « THOUVENOT-BAUTZEN » et les secteurs AU-Ba, AU-Bb, AU-Bc, AU-Bd, AU-Be.
- la zone AU-P du quartier « POLYGONE »

#### **Caractère des zones et secteurs :**

Zone UA : Zone correspondant au centre ancien ainsi qu'à ses extensions.

Zone UB : Zone à dominante pavillonnaire.

Secteur UBz<sub>2</sub> : Secteur inclus dans le périmètre de 185 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

Zone UC : Zone correspondant aux emprises et installations militaires.

Secteur UCa : Secteur à vocation d'habitat.

Secteur UCb : Secteur lié à l'activité militaire.

Zone UD : Zone comprenant deux bâtiments conservés de la cité militaire (bâtiments 51 et 52). Elle est principalement destinée à l'accueil d'un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif (maison de retraite, cabinet médical, halte-garderie, etc...), logements collectifs, bureaux et toute autre activité permettant de sauvegarder ces bâtiments d'origine militaire.

Zone UE : Zone concernant les grands secteurs d'Équipement Public : centres de détention, de secours, terrains de sport de loisirs et salle polyvalente...

Zone UX : Zone à vocation économique.

Secteur UXz<sub>1</sub> : Secteur inclus dans le périmètre de 120 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

Secteur UXz<sub>2</sub> : Secteur inclus dans le périmètre de 185 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

Zone 1AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements d'intérêt collectif.

Secteur 1AU : correspond à une opération d'aménagement d'ensemble

Secteur 1AUa : les constructions au coup par coup sont autorisées

Secteur 1AUb : les constructions au coup par coup sont autorisées sous réserve que l'unité foncière soit desservie par les réseaux.

Zone 2AU : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à long terme.

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

Zone A : Il s'agit de la zone *agricole* à protéger en raison du potentiel *agronomique, biologique ou économique*

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.

Secteur Na : Secteur concernant le site des décharges

Secteur Nb : Secteur qui couvre des emprises militaires actuelle ou ancienne

Secteur Nc : Secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée de la source de l'Eglise

Secteur Nj : Secteur non équipé, attenant et contigu aux zones urbaines comprenant principalement les jardins et vergers dans les parties arrières des unités foncières bâties

Secteur Nv : Secteur comprenant essentiellement les zones des anciennes vignes et des anciens vergers

Secteur Nz1 : Secteur inclus dans le périmètre de 120 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

Secteur Nz2 : Secteur inclus dans le périmètre de 185 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

### **Secteurs de la Zone d'Aménagement Concerté :**

ZONE AU-B : zone destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitat, d'équipements d'intérêt collectif et activités du secteur tertiaire (de commerces, de proximité, de services, de bureaux, d'activités artisanales traditionnelles etc...)

Secteur AU-Ba : A la fois espace de centralité et territoire d'articulation avec les quartiers environnants (rue des oiseleurs...), dans ce secteur sera privilégié l'habitat individuel ou collectif dense (maisons groupées, maisons de ville, petites résidences etc...).

Ces constructions, structurées et ordonnancées autour de la place et de la voie d'entrée, reliant la R.D. 400 à la Rue des Oiseleurs, permettront une greffe avec le tissu bâti existant du quartier par l'implantation de services collectifs et commerces de proximité qui sera privilégiée pour l'équilibre et la qualité de l'ensemble du quartier.

Secteur AU-Bb : C'est le lieu privilégié pour l'habitat individuel diffus et/ou d'habitat individuel groupé.

Secteur AU-Bc : Ce sont les espaces collectifs qui constitueront le paysagement du secteur (le parc, le petit square, le long de la RD400) qui accueilleront les ouvrages collectifs (cheminements piétons, vélos, noues etc...) ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien et à l'animation des espaces verts collectifs.

Secteur AU-Bd : Ce secteur, comprenant l'ancienne Place d'Armes et un bâtiment conservé de la cité militaire (bâtiment 001), est destiné à l'accueil d'un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif (maison de retraite, cabinet médical, halte-garderie etc...) logements collectifs, bureaux ou toute autre activité permettant de sauvegarder ce vestige militaire de qualité. La Place d'Armes ainsi que le parvis du bâtiment existant devront conserver l'ordonnancement des arbres existants ou prévoir leur remplacement en cas d'obligation.

L'édification de nouvelles constructions y sera autorisée sous réserve qu'elles soient liées ou complémentaires aux activités exercées dans le bâtiment 001 ou qu'elles soient d'intérêt public et collectif.

Secteur AU-Be : C'est le site privilégié pour l'accueil d'activités diverses (tertiaires, artisanales etc...) ou d'équipements d'intérêt collectif (cabinet médical, maison de retraite, etc...) de moyenne densité, qui sert de transition entre les terrains communaux et la ZAC. Ce secteur pourra néanmoins accueillir, en fonction de la demande et l'aménagement de la ZAC, les extensions nécessaires au secteur AU-Bd et services collectifs.

ZONE AU-P : Zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à recevoir des activités artisanales, de services ou commerciales.

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

**ARTICLE 4 – ADAPTATIONS MINEURES**

(Article L.123.1) "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

**ARTICLE 5 – PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES ET RECONSTRUCTION APRES SINISTRE**

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

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

**ARTICLE 6 – PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES**

**L'article 1** liste les occupations et utilisations du sol interdites.

Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

**L'article 2** liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1.

Le non respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

<b>ARTICLE 7 – LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :</b>
---

**1. Les constructions destinées :**

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

**2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.****3. Les lotissements a usage :**

- . d'habitation.
- . d'activité.

**4. Les installations classées :**

- . soumises a déclaration
- . soumises a autorisation

**5. 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.

**6. Les habitations légères de loisirs**

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

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

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

**8. les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées a la réalisation et a l'exploitation de ces équipements.**

**TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES**  
**URBAINES ET AUX ZONES À URBANISER**

## **CHAPITRE 1 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA**

**CARACTERE DE LA ZONE : CORRESPOND AU CENTRE ANCIEN AINSI QU'A SES EXTENSIONS.**

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

#### **I - Rappel**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Permis de démolir**

- En application de l'article L.123.1.§7 du Code de l'Urbanisme :

\* Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les façades sur rue, les secteurs de rues ou places repérés au plan de zonage par le symbole , ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.

- En application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux monuments historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'Eglise Notre Dame en sa Nativité.

#### **IV – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## ARTICLE UA1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

### 1- Sont interdits

#### 1.1- Les constructions destinées :

- 1.1.1- à l'industrie
- 1.1.2- à l'exploitation agricole sauf cas visés en UA2
- 1.1.3- à l'exploitation forestière.

#### 1.2- Les installations classées soumises à autorisation.

#### 1.3- Camping et stationnement de caravanes :

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

#### 1.4- Les habitations légères de loisirs :

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

#### 1.5- Les installations et travaux divers suivants :

- 1.5.1- les garages collectifs de caravanes,
- 1.5.2- les parcs d'attraction,
- 1.5.3- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités et non liés à une activité exercée à proximité immédiate,
- 1.5.4- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- 1.5.5- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une construction.

## ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2- Sont admis sous conditions :

- 2.1- L'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole sous réserve d'être liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du P.L.U



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

6-

**6.1- Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ▲▲▲▲ :**

6.1.1- Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines ou à la limite de l'alignement indiqué au plan.

6.1.2- Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

- à l'existant,
- au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

6.1.3- Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

6.1.4- Si une façade comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

6.1.5- Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement des façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.

**6.2- Pour les constructions hors des alignements de façades en ordre continu :**

6.2.1- Les constructions doivent être implantées en limite du domaine public ou en retrait. Ce retrait par rapport à l'alignement de voirie ne pourra pas être supérieur à 5 mètres

6.2.2- Quand le terrain est desservi par deux voies, cette règle ne s'applique que pour une seule façade. Un retrait par rapport à l'alignement est autorisé pour la seconde.

**6.3- Pour l'ensemble des constructions :**

6.3.1- Il sera autorisé d'édifier d'autres bâtiments dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

**6.4- Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.**

**6.5- Les bâtiments annexes et dépendances d'un bâtiment principal ainsi que les ouvrages techniques de faible importance seront édifiés en limite ou en recul de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue.**

**6.6- Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont acceptées à condition qu'elles ne modifient pas l'implantation de la façade par rapport aux voies publiques ou qu'elles mettent le bâtiment en conformité avec les règles ci-dessus.**

**ARTICLE UA7 ~ IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX  
LIMITES SEPARATIVES**

7-

- 7.1-** La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- 7.2-** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3-** Dans les alignements de façades en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole  :

7.3.1- La façade sur rue sera implantée d'une limite séparative à l'autre sur une même propriété qui touche une voie.

La règle indiquée ci-dessus ne s'applique pas aux propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m pour lesquelles l'implantation sera obligatoire sur une des deux limites séparatives.

Dans ce cas, sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2,00 m minimum sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

7.3.2- Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. (Dans ce cas, elles devront respecter une distance minimale de 3 m par rapport aux limites séparatives).

7.3.3- En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

- 7.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8-

- 8.1-** Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**ARTICLE UA 9 ~ EMPRISE AU SOL**

9- Aucune prescription sauf :

- 9.1-** Pour les abris de jardin et les dépendances isolés dont l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière.
- 9.2-** Pour les abris de jardin et les dépendances isolés existants et ne respectant pas cette règle, aucune extension ne sera admise.
- 9.3-** Pour les garages liés à la construction située sur la même unité foncière, l'emprise est limitée à 30 m<sup>2</sup>.

## ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-

**10.1-** Dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés et repérés au plan par ce symbole ▲▲▲▲ :

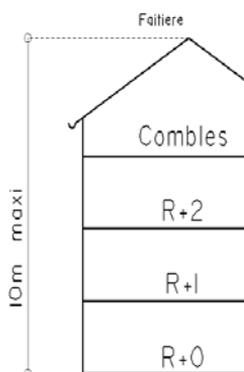
10.1.1- On s'alignera à la hauteur des égouts de toiture voisins.

10.1.2- Entre deux constructions d'inégales hauteurs et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :

- à l'existant,
- à égale hauteur d'un ou des égouts de toiture voisins.
- en dessous de l'égout de toiture le plus haut, mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.
- dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 mètres maximum.

10.1.3- La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture,

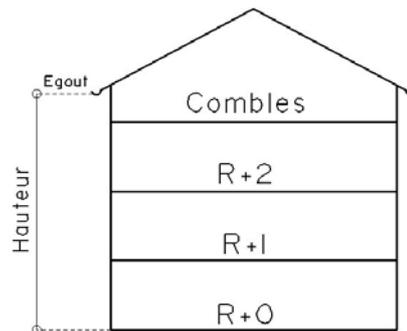
**10.2-** Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole ▲▲▲▲ :



10.2.1- La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 10 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

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

**10.3-** La hauteur maximale des dépendances isolées ne doit excéder 3 m à l'égout de toiture.



- 10.4-** Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.
- 10.5-** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, etc...ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.
- 10.6-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 10.7-** Les hauteurs seront prises au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.

## ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-

- 11.1-** 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.
- 11.2-** Pour les éléments paysagers repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...):
- 11.2.1- la démolition, la destruction est interdite,
- 11.2.2- tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou visible depuis le domaine public.
- 11.3-** Il est interdit de démolir ou de masquer les portes charretières (arrondie ou droite). Toute modification de façade devra réintégrer ces portes.

**11.4- Dessin général des façades dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole  :**

11.4.1- Ces façades seront conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

Pour les façades repérées au plan par le symbole , les percements d'origine doivent être maintenus. Les nouveaux percements sont admis si leurs dimensions sont identiques ou inférieures à ceux d'origine et dans leur alignement.

11.4.2- Les saillies de balcons seront interdites.

11.4.3- Seront interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.

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

**11.5- Toitures - Volumes**

**11.5.1- Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole  :**

11.5.1.1- Le faîtage principal sera placé parallèlement à la rue.

11.5.1.2- La toiture sera à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre).

11.5.1.3- Les angles de rues seront à quatre pans et les extrémités de bande à trois pans.

11.5.1.4- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières".

11.5.1.5- Les saillies en toitures seront interdites, sauf pour les lucarnes pendantes dites "Gerbières" et les flamandes.

11.5.1.6- Pour les constructions principales et annexes accolées (excepté pour les équipements, flamandes, vérandas...), les matériaux de toitures autorisés seront tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

11.5.1.7- La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10%. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général dans le cas où certaines toitures ne respectent pas cette règle.

11.5.2- Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole  :

11.5.2.1- Le faîtage principal sera placé parallèlement à la rue.

11.5.2.2- Les couvertures terrasses et toitures à une pente seront toutefois réservées à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans leur site ou autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour. Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure.

11.5.3- Pour les dépendances, les pentes des toitures seront comprises entre 25 et 40°.

### **11.6- Enduit et coloration de façade**

11.6.1- L'utilisation du blanc pur et gris non teinté (aspect ciment) sera interdite.

11.6.2- Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (blocs agglomérés) ne devront pas être laissés bruts.

### **11.7- Huisseries.**

11.7.1- Les huisseries et volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

### **11.8- Abords.**

11.8.1- Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées au plan par le symbole  :

11.8.1.1- L'aménagement du terrain entre la façade ou les clôtures opaques édifiées suivant l'article 6.1. et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves, etc...

11.8.1.2- Le premier niveau aura son accès de plain-pied, en cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5 %), et lorsque l'usoir est assez important quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).

11.8.2- Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc...).

### **11.9- Clôtures**

11.9.1- Pour les secteurs de rues non repérés au plan par le symbole  les clôtures sur rue seront constituées :

- d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- d'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale dont la hauteur sera limitée à 2 mètres,
- d'une haie végétale seule limitée à 2 mètres.

#### **11.10- Autres**

11.10.1- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.10.2- Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix de l'aspect des matériaux et des revêtements.

11.10.3- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions.

### **ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT**

- 12- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

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

- 13- Pas de prescription.

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

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

- 14- Pas de prescription

## **CHAPITRE 2 – REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB**

**CARACTERE DE LA ZONE : LA ZONE UB CORRESPOND AU SECTEUR A DOMINANTE PAVILLONNAIRE.**

Secteur UB<sub>Z2</sub> : Secteur inclus dans le périmètre de 185 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

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

#### **I - Rappel**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence su PLU**

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Permis de démolir**

En application de l'article L.430.1 du Code de l'urbanisme relatif aux monuments historique, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'Eglise Notre Dame en sa Nativité d'Ecrouves et de l'enceinte fortifié de Toul.

#### **IV – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits :**1.1- Les constructions destinées :**

- 1.1.1- à l'industrie.
- 1.1.2- à l'exploitation agricole ou forestière.

**1.2- Les installations classées soumises à autorisation****1.3- Camping et stationnement de caravanes :**

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

**1.4- Les habitations légères de loisirs :**

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

**1.5- Les installations et travaux divers suivants :**

- 1.5.1- les garages collectifs de caravanes,
- 1.5.2- les parcs d'attraction,
- 1.5.3- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités et non liés à une activité exercée à proximité immédiate,
- 1.5.4- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.
- 1.5.5- les affouillements et exhaussements de sol non liés à une construction.

**ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2- Sont admis sous conditions**2.1- Dans le secteur UBz2 :**

- 2.1.1- Les constructions non visées à l'article UB1 sont admises sous réserve du respect de la législation en vigueur s'appliquant dans la zone.

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

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

3-

#### **3.1- Accès**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### **3.2- Voirie**

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

3.2.2- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plateforme : 8 mètres

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

#### **3.3- Protection des sentiers et des chemins :**

3.3.1- En application de l'article L.123.1.6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■ ■ ■ ■ ■ ■), est mise en oeuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

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

4-

#### **4.1- Eau potable**

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

#### 4.2- Assainissement

4.2.1- La commune d'Ecrouves étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

### ARTICLE UB 5 ~ CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5-

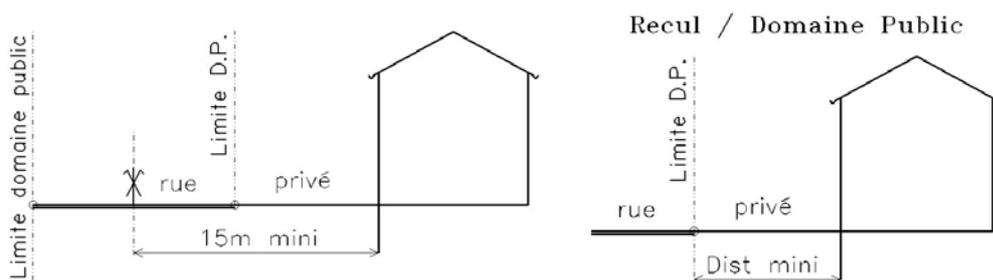
#### 5.1- Dans le secteur UBz2 :

5.1.1- Les constructions édifiées au cas par cas devront être implantées sur des terrains de plus de 2000m<sup>2</sup>.

5.1.2- Les constructions édifiées dans le cadre d'aménagement d'ensemble (ex : lotissement) devront être implantées sur des terrains de plus de 1000m<sup>2</sup>.

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

Rappels :



6-

**6.1-** Le long de la RD 400, les constructions (hors balcons et terrasses) devront être édifiées en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie. *Les clôtures seront édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, sauf nécessité de raccordement aux clôtures existantes pour éviter des décrochements.*

**6.2-** Le long des RD 11b, 119 et 908 et pour les autres voies, toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de l'emplacement réservé, de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation ou de la limite qui s'y substitue et à 1 mètre au moins des cheminements piétons.

**6.3-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction ou selon les § 6.1. et 6.2.

**6.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1-** La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- 7.2-** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 7.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8-

- 8.1-** Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL**

9-

- 9.1-** L'emprise au sol de toutes constructions ne devra pas excéder 40% de l'unité foncière constructible.
- 9.2-** Les extensions aux constructions ne respectant pas cette règle ne sont pas admises excepté celles nécessaires à la mise en conformité des bâtiments.
- 9.3-** Pour les abris de jardin et dépendances isolés, l'emprise au sol est limitée à 20 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière,
- 9.4-** Pour les garages, l'emprise au sol est limitée à 30m<sup>2</sup> par logements.

## ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10-

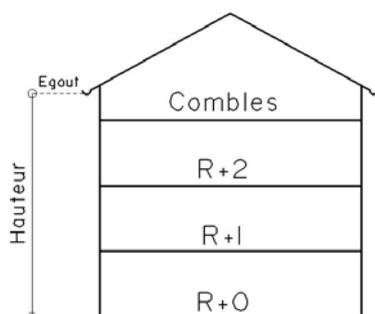
### 10.1- Hauteur maximale dans le secteur UB :

10.1.1- La hauteur maximale des constructions ne doit pas dépasser R+1+1 niveau de combles sans excéder 9 mètres à la faîtière.

10.1.2- Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière et accolées à celle située en façade sur rue, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

10.1.3- La hauteur maximale des dépendances isolées ne doit excéder 3 m à l'égout de toiture.

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



### 10.2- Hauteur maximale dans le secteur UBz2 :

10.2.1- Les constructions à usage d'habitations ou de bureau admises seront de type R+1 au plus.

10.2.2- Les hauteurs des autres constructions admises ne seront pas supérieures à celle de la construction principale ou à défaut : 9m.

**10.3-** La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation de la construction.

**10.4-** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-

**11.1-** 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.

**11.2- Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine, monuments...).**

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

**11.3- Toitures - Volumes**

11.3.1- Pour les constructions principales et annexes accolées (excepté pour les équipements, vérandas), les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle.

11.3.2- Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour.

11.3.3- Cette règle ne concerne pas les équipements d'infrastructure

11.3.4- Les extensions de toitures existantes ne respectant pas ces règles sont autorisées.

11.3.5- Les pentes des toitures des dépendances seront comprises entre 25 et 40°.

**11.4- Enduit et coloration de façade**

11.4.1- Les matériaux de gros œuvre (blocs agglomérés, placoplâtre) destinés à être enduits ne seront pas laissés bruts.

11.4.2- Les dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

**11.5- Huisseries**

11.5.1- Les huisseries et les volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posés en ménageant un tableau.

**11.6- Les clôtures sur rue seront constituées :**

- d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- d'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale dont la hauteur sera limitée à 2 mètres,
- d'une haie végétale seule limitée à 2 mètres.

**11.7- Autres**

11.7.1- les murs et toitures des dépendances et des ajouts devront être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.7.2- Les postes électriques devront être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.7.3- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions.

## ARTICLE UB 12 ~ STATIONNEMENT

12- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

## ARTICLE UB 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

13- Pas de prescription

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

### ARTICLE UB 14 ~ COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

14-

#### **14.1- Dans le secteur UBz2 :**

14.1.1- Le COS est fixé à 0,08 pour les habitations.

14.1.2- Pas de prescription pour les autres constructions

## **CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC**

**CARACTERE DE LA ZONE : La Zone UC correspond aux emprises et installations militaires.**

Secteur UCa : secteur à vocation d'habitat

Secteur UCb : secteur lié à l'activité militaire

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

#### **I - Rappel**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Permis de démolir**

Néant.

#### **IV – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits**1.1- Dans le secteur UCa**1.1.1- Les constructions destinées :

- 1.1.1.1- à l'hébergement hôtelier
- 1.1.1.2- à l'industrie
- 1.1.1.3- à l'exploitation agricole ou forestière

## 1.1.2- Les installations classées soumises à autorisation

1.1.3- Camping et stationnement de caravanes :

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

1.1.4- Les habitations légères de loisirs :

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

1.1.5- Les installations et travaux divers suivants :

- 1.1.5.1- les parcs d'attraction,
- 1.1.5.2- les dépôts de véhicules (neufs ou usages) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- 1.1.5.3- les affouillements et exhaussements du sol non liés à une construction
- 1.1.5.4- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- 1.1.5.5- Les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autre débris
- 1.1.5.6- les aires de stationnement ouvertes au public
- 1.1.5.7- les garages collectifs de caravanes

**1.2- Dans le secteur UCb**1.2.1- Les constructions destinées :

- 1.2.1.1- à l'habitation et leurs dépendances sauf cas visés en UC2
- 1.2.1.2- à l'hébergement hôtelier
- 1.2.1.3- aux bureaux sauf cas visés en UC2
- 1.2.1.4- au commerce sauf cas visés en UC2
- 1.2.1.5- à l'artisanat sauf cas visés en UC2
- 1.2.1.6- à l'industrie sauf cas visés en UC2
- 1.2.1.7- à l'exploitation agricole ou forestière

1.2.2- Camping et stationnement de caravanes :

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

1.2.3- Les habitations légères de loisirs :

- 1.2.3.1- les habitations légères de loisirs
- 1.2.3.2- les parcs résidentiels de loisirs
  
- 1.2.4- Les installations et travaux divers suivants :
  - 1.2.4.1- les parcs d'attraction,
  - 1.2.4.2- les affouillements et exhaussements du sol sauf cas visés en UC2
  - 1.2.4.3- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets et autre débris
  - 1.2.4.4- les garages collectifs de caravanes

<b>ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b>
--

2- Sont admis sous conditions :

**2.1- Dans le secteur UCb**

- 2.1.1- Toute construction à usage d'habitation et leurs annexes, d'équipement d'intérêt collectif, d'artisanat, industriel, de bureaux, de services, d'entrepôts commerciaux, de stationnement en relation avec l'activité militaire.
  
- 2.1.2- Les équipements d'infrastructure et les constructions liées à ceux-ci, ainsi que les équipements de superstructure et les constructions liées à la réalisation de ceux-ci, en cohérence avec le fonctionnement et la vocation militaire de la zone.
  
- 2.1.3- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires à la réalisation d'une construction ou d'une installation autorisée dans la zone.

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

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

3-

#### **3.1- Accès**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### **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- La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plateforme : 8 mètres

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

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

4-

#### **4.1- Eau potable**

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

#### **4.2- Assainissement**

##### **4.2.1- Eaux usées**

4.2.1.1- Toute construction ou installation devra être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

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

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

### ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5- Pas de prescription.

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

6-

**6.1-** Le long de la RD 400, les constructions devront être édifiées en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

Les clôtures seront édifiées en limite du domaine public ou dans le prolongement des clôtures existantes pour éviter des décrochements.

**6.2-** Le long de la RD 11b, les constructions devront être édifiées en respectant un recul de 21 m par rapport à l'axe de la voie sauf indication contraire au plan.

**6.3-** Pour la RD 119 et les autres voies, toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de l'emplacement réservé, de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation ou de la limite qui s'y substitue et à 1 mètre au moins des cheminements piétons.

**6.4-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**6.5-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1-** La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- 7.2-** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 7.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8-

- 8.1-** Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL**

9- Pas de prescription.

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

10- Pas de prescription.

**ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

**ARTICLE UC 12 – STATIONNEMENT**

- 12- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

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

13-

- 13.1-** Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.2-** Les aires de stationnement publiques ou privées de plus de 1000 m<sup>2</sup> seront entourées d'une végétation arbustive.

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

- 14- Pas de prescription.

## **CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UD**

**CARACTERE DE LA ZONE :** La Zone UD comprend deux bâtiments conservés de la cité militaire (bâtiments 51 et 52). Elle est principalement destinée à l'accueil d'un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif (maison de retraite, cabinet médical, halte-garderie etc...) logements collectifs, bureaux et toute autre activité permettant de sauvegarder ces bâtiments d'origine militaire.

### **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).

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

1- Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'article UD 2.

**ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

2- Sont admis sous conditions :

- 2.1-** Les constructions sous réserve d'être des équipements d'infrastructures, d'ouvrage techniques d'intérêt collectif nécessaires aux équipements publics où liées à une mission de service public.
- 2.2-** Les transformations ou extensions de constructions existantes, ainsi que les garages et les dépendances liés à ces constructions sous réserve de respecter les articles suivants.

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

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

3-

#### **3.1- Accès**

3.1.1- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

#### **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- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

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

4-

#### **4.1- Eau potable :**

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

#### **4.2- Assainissement :**

4.2.1- La commune d'Ecrouves étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) les raccordements des réseaux eaux usées et eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

**ARTICLE UD 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5- Pas de prescription.

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

6-

- 6.1-** Les constructions nouvelles devront s'implanter avec un recul minimum de 5m de l'alignement ou de l'emplacement réservé pour toutes les voies privées ou publiques sauf le long de la rue des Oiseleurs (RD 119) où les constructions devront être en recul minimum de 8m.
- 6.2-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

**ARTICLE UD 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

7-

- 7.1-** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
- 7.2-** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3-** La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit  $H < 2L$ .
- 7.4-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
- 7.5-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8- Pas de prescription.

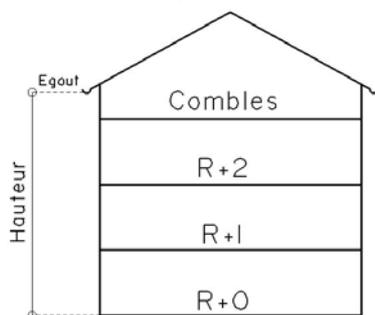
## ARTICLE UD 9 : EMPRISE AU SOL

9- Pas de prescription.

## ARTICLE UD 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-

**10.1-** Pas de prescription excepté que la hauteur des dépendances et garages isolés ne pourra excéder 3 m à l'égout de toiture.



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

## ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-

**11.1-** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation des prescriptions spéciales, si la construction, par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier. Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition plus globale, à savoir la rue, la place.

### **11.2-** Architecture et volumétrie

11.2.1- Pour les éléments de paysage repérés au plan par le symbole :

11.2.1.1- La façade et la toiture devront être conservées, néanmoins les modifications nécessaires à la mise en conformité du bâtiment sont autorisées.

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

11.2.2- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

### **11.3-** Toitures

11.3.1- Les toitures des extensions seront traitées en harmonie avec les constructions principales.

11.3.2- Les pentes des toitures des dépendances seront comprises entre 25 et 40°.

### **11.4-** Les clôtures en limite des espaces publics seront constituées :

- d'un mur bahut enduit dont la hauteur n'excèdera pas 0,80 mètres, surmonté d'un dispositif à claire-voie (grille, grillage, etc...),
- d'un dispositif à claire-voie associé le cas échéant à une haie végétale dont la hauteur sera limitée à 2 mètres,
- d'une haie végétale seule limitée à 2 mètres.

## ARTICLE UD 12 : STATIONNEMENT

12-

**12.1-** Pour les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- . 1 emplacement pour 1 logement de 1 à 3 pièces.
- . 2 emplacements minimum, dont 1 au moins est accessible directement depuis la voie publique ou privée, sans clôture, ni portail, pouvant entraver l'accès, pour une maison individuelle ou un logement de plus de 3 pièces.

**12.2-** Pour les autres constructions le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré sur des emplacements aménagés.

**12.3-** Dans tous les cas, les stationnements seront assurés en dehors des voies publiques.

## ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

13-

**13.1-** Toute demande d'autorisation de construire ou de lotir doit comporter un plan d'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan détaillé doit comporter :

- La nature des matériaux pour le traitement au sol
- Les essences de plantations à réaliser
- Les arbres existants conservés

A l'exclusion de ceux dont la destruction est nécessaire à l'implantation de la construction, les arbres existants seront impérativement conservés.

**13.2-** 30% au moins des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre à hautes tiges d'essence indigène pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

**13.3-** Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges d'essence indigène, à raison d'un arbre pour 4 emplacements (ils seront plantés en alternance ou plantés par massifs ou regroupement).

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

**ARTICLE UD 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

14- Pas de prescription.

## **CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE**

**CARACTERE DE LA ZONE : LA ZONE UE CONCERNE LES GRANDS SECTEURS D'EQUIPEMENT PUBLIC : CENTRES DE DETENTION, DE SECOURS, TERRAINS DE SPORT DE LOISIRS, SALLE POLYVALENTE, ETC...**

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

#### **I - Rappel**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Permis de démolir**

En application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme relatif aux monuments historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'Eglise Notre Dame en sa Nativité.

#### **IV – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits**1.1- Les constructions destinées :**

- 1.1.1- à l'habitation sauf cas visés en UE2
- 1.1.2- à l'industrie
- 1.1.3- à l'artisanat
- 1.1.4- au commerce
- 1.1.5- à l'exploitation agricole ou forestière

**1.2-** les caravanes isolées**1.3-** Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié par le P.L.U.**ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2- Sont admis sous conditions :

- 2.1-** Les constructions destinées à l'usage d'habitation, liées à la surveillance ou au gardiennage des constructions et installations autorisées dans la zone.

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

## 3-

**3.1- Accès**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**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- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plateforme : 8 mètres

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

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

4-

##### 4.1- Eau potable

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

##### 4.2- Assainissement

4.2.1- La commune d'Ecrouves étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

#### ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5- Pas de prescription.

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

6-

**6.1-** Le long de la RD 400, les constructions devront être édifiées en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

*Les clôtures seront édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, sauf nécessité de raccordement aux clôtures existantes pour éviter des décrochements.*

**6.2-** Pour les autres voies, toute construction nouvelle devra s'implanter à une distance minimale de 5 m de l'alignement ou de l'emplacement réservé, de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouverte à la circulation ou de la limite qui s'y substitue et à 1 mètre au moins des cheminements piétons.

**6.3-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

- 6.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1-** La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
- 7.2-** Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 7.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8-

- 8.1-** Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.
- 8.2-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

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

- 9- Pas de prescription.

## ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

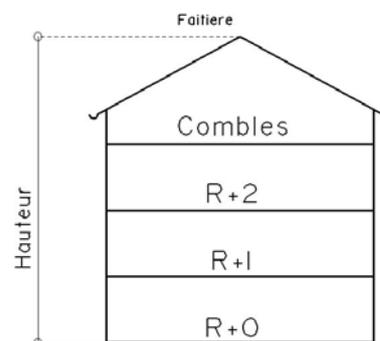
10-

### 10.1- Hauteur maximale

10.1.1- La hauteur absolue des constructions ne doit pas excéder 15 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres exclus).

10.1.2- Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.

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



10.3- Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs, ainsi que pour les équipements d'intérêt collectif.

## ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-

11.1- 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.

11.2- Pour les éléments paysagers repérés au plan (type calvaire, fontaine, monuments...):

- la démolition, la destruction est interdite,
- tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public.

### 11.3- Façades

11.3.1- Les dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

**11.4- Autres**

11.4.1- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.4.2- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.4.3- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions.

**ARTICLE UE 12 ~ STATIONNEMENT**

12- Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des chaussées des voies publiques sur des emplacements aménagés à l'intérieur des propriétés ou sur des terrains situés à proximité immédiate.

**ARTICLE UE 13 ~ ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13- Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 50 m<sup>2</sup> de terrain. Les aires de stationnement publiques ou privées de plus de 1000 m<sup>2</sup> seront entourées d'une végétation arbustive.

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

14- Pas de prescription.

## **CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX**

**CARACTERE DE LA ZONE : SECTEUR A VOCATION ECONOMIQUE.**

Secteur UX<sub>z1</sub> : Secteur inclus dans le périmètre de 120 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

Secteur UX<sub>z2</sub> : Secteur inclus dans le périmètre de 185 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

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

#### **I - Rappel**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.)

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Permis de démolir**

En application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme relatif aux monuments historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'Eglise Notre Dame en sa Nativité d'Ecrouves.

#### **IV – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

### 1- Sont interdits

#### 1.1- Dans la zone UX (UXz1 et UXz2 exclus) :

##### 1.1.1- Les constructions destinées :

1.1.1.1- à l'exploitation agricole ou forestière

1.1.1.2- à l'habitation sauf cas visés à l'article UX2

##### 1.1.2- Camping et stationnement de caravanes :

1.1.2.1- les caravanes isolées

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

##### 1.1.3- Les habitations légères de loisirs :

1.1.3.1- les habitations légères de loisirs

1.1.3.2- les parcs résidentiels de loisirs

##### 1.1.4- Les parcs d'attraction

#### 1.2- Dans les secteurs UXz1 et UXz2 :

1.2.1- Toutes nouvelles constructions excepté celles visées à l'article UX2.

## ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2- Sont admis sous conditions

#### 2.1- Dans l'ensemble de la zone :

2.1.1- Les constructions à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, ou le gardiennage des établissements et services autorisés dans la zone.

#### 2.2- Dans le secteur UXz1 :

2.2.1- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel pour l'activité industrielle existante qui engendre les distances d'éloignement, ou pour les activités voisines qui concourent à ses fabrications, à la transformation de ses produits ou à leur conditionnement.

2.2.2- 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...)

2.2.3- Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public.

### **2.3- Dans le secteur UXz2 :**

2.3.1- Les constructions ou l'extension des constructions à usage industriel, lorsqu'elles peuvent entrer dans le champ d'application de la loi du 19 juillet 1976 (notamment ses articles 2 et 26).

2.3.2- 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...)

2.3.3- Les ouvrages techniques d'intérêt public, à condition qu'ils ne soient pas destinés à recevoir du public.

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

3-

**3.1- Accès**

3.1.1- Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**3.2- Voirie**

3.2.1- Les voies publiques ou privées 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 usagers qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent servir.

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

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

4-

**4.1- Eau potable**

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

**4.2- Assainissement**

4.2.1- La commune d'Ecrouves étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

4.2.2- Cependant, l'évacuation des eaux des activités (industrielles, autres) sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

**ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

5-

**5.1- Dans les secteurs UX et UXz1 :**

Pas de prescription.

**5.2- Dans le secteur UXz2 :**

5.2.1- Les constructions édifiées au cas par cas devront être implantées sur des terrains de plus de 2000m<sup>2</sup>.

5.2.2- Les constructions édifiées dans le cadre d'aménagement d'ensemble (ex : lotissement) devront être implantées sur des terrains de plus de 1000m<sup>2</sup>.

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

6-

**6.1-** Le long des RD 400 et 11c, les constructions devront être édifiées en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie.

*Les clôtures seront édifiées à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue, sauf nécessité de raccordement aux clôtures existantes pour éviter des décrochements.*

**6.2-** Pour la RD 908 et les autres voies, les constructions devront être édifiées en recul de 5 m de l'alignement, de l'emplacement réservé, de la limite de l'emprise des autres voies privées ou publiques ou de la limite qui s'y substitue.

Néanmoins, les emprises des aires de manoeuvre nécessaires au déchargement et au chargement ne sont pas à considérer pour le calcul de ce recul. Elles s'implanteront au delà de la distance minimale de recul.

**6.3-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

**6.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

**7.1-** Toute construction doit être en tout point à une distance au moins égale à 10m de la limite indiquée au plan.

**7.2-** Toute construction devra être en recul par rapport à une des limites de l'unité foncière en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.

- 7.3-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 7.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

- 8- Pas de prescription

**ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9- Pas de prescription

**ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10-

- 10.1-** La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 12 mètres toutes superstructures exclues.  
Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de l'implantation de la façade sur rue.
- 10.2-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée dans la limite de la hauteur préexistante.
- 10.3-** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs, les mats, les équipements d'intérêt collectif.

**ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11-

**11.1-** 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.

**11.2- Toiture**

11.2.1- La couverture des toitures, à l'exception des éléments verriers sera de teinte mat et non réfléchissante.

**11.3- Murs extérieurs**

11.3.1- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

**11.4- Aires de stockage**

11.4.1- Les dépôts ou aires de stockage à l'air libre se situeront vers la façade opposée à celle donnant sur la voie publique. Les dépôts seront masqués par une haie vive doublée d'une clôture grille à maille laquée dont la hauteur sera supérieure à 1,50 m.

**11.5- Locaux techniques**

11.5.1- Les transformateurs, compteurs, locaux de poubelles et installations diverses devront être intégrés dans le bâtiment ou traités en édicules intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

11.5.2- Les locaux techniques en toiture tels que supports divers, appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...) seront obligatoirement habillés ou cachés par l'acrotère de la façade ou pans de toiture.

11.5.3- En dehors des antennes ou paraboles spécifiques à l'activité du constructeur, les implantations d'antennes ne seront pas visibles depuis l'extérieur

**11.6- Extensions futures, annexes et bâtiments non jointifs**

11.6.1- Ils sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur que les constructions principales.

**11.7- Clôtures**

11.7.1- Les clôtures sur domaine public et en limite séparative seront uniquement constituées par grille à maille laquée, hauteur maxi 1.8 doublée ou non de haies vives.

**ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT**

12-

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

12.1.1- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.

12.1.2- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

**12.2-** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des marges de recul.

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

13-

**13.1-** Les dépôts de véhicules épaves, stocks en plein air, dépôts doivent être dissimulés derrière une haie végétale.

**13.2-** Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain privé doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

**13.3-** Les marges de recul de constructibilité par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts aménagés pelusés et /ou plantés.

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

**13.5-** Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre d'essence indigène par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

**13.6-** Les zones comprises entre la voirie et la façade principale du bâtiment comprendront des espaces engazonnés.

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

14-

**14.1- Dans les secteurs UX et UXz1 :**

Pas de prescription.

**14.2- Dans le secteur UXz2 :**

14.2.1- Le COS est fixé à 0,08 pour les constructions à usage d'habitation.

14.2.2- Pas de prescription pour les autres constructions

## **CHAPITRE 7- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU**

**CARACTERE DE LA ZONE : IL S'AGIT D'UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE NON EQUIPEE OU PARTIELLEMENT EQUIPEE, DESTINEE A L'HABITAT, AUX SERVICES, AUX ACTIVITES DIVERSES ET AUX EQUIPEMENTS D'INTERET COLLECTIF.**

Secteur 1AU où les constructions nouvelles seront admises sous la forme d'opérations s'intégrant dans un aménagement global du secteur.

Secteur 1AUa : les constructions au coup par coup sont autorisées  
Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus.

Secteur 1AUb : les constructions au coup par coup sont autorisées sous réserve que l'unité foncière soit desservie par les réseaux.

### **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).

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Permis de démolir**

En application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme relatif aux monuments historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'Eglise Notre Dame en sa Nativité d'Ecrouves.

#### IV – Zones de bruit

##### En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

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

#### 1- Sont interdits

##### 1.1- Les constructions destinées :

- 1.1.1- à l'industrie
- 1.1.2- à l'exploitation agricole ou forestière

##### 1.2- Camping et stationnement de caravanes :

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

##### 1.3- Les habitations légères de loisirs :

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

##### 1.4- Les installations et travaux divers suivants :

- 1.4.1- les parcs d'attraction,
- 1.4.2- les aires de jeux et de sports ouverts au public,
- 1.4.3- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- 1.4.4- les garages collectifs de caravanes,

## ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

### 2- Sont admis sous conditions

#### **2.1- Dans l'ensemble de la zone :**

2.1.1- Les abris de jardins et les dépendances isolés ne sont autorisés que si leur édification est postérieure à celle du bâtiment principal autorisé dans la zone (sous réserve du respect des articles 9 et 10).

#### **2.2- Dans le secteur 1AU :**

2.2.1- Les occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 à l'exception des équipements d'infrastructure sont admises sous réserve :

2.2.1.1- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone.

2.2.1.2- que les emprises et l'aménagement des voies internes de desserte de la zone soient en harmonie avec leur importance et le trafic supporté, de manière à offrir une bonne lisibilité de l'espace public. L'utilisateur de la route devra percevoir la « hiérarchie » (en matière de trafic supporté) des voies dans le réseau viaire. (on pourra jouer sur la largeur des voies, des mails, des trottoirs, etc...)

2.2.1.3- . que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :

- . le réseau d'eau
- . le réseau de collecte d'eaux usées,
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie.
- . la protection incendie

2.2.1.4- Toutefois les occupations et utilisations du sol précédentes ne sont admises uniquement si la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles.

#### **2.3- Dans le secteur 1AUa :**

2.3.1- Les constructions non mentionnées dans l'article 1 et mentionnées dans l'article 2.1 sont admises au coup par coup.

#### **2.4- Dans le secteur 1AUb :**

2.4.1- Les constructions non mentionnées dans l'article 1 et mentionnées dans l'article 2.1 sont admises si l'unité foncière est desservie par les réseaux.

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

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

3-

**3.1- Accès :**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.1.3- Lorsque le terrain est desservi 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.

3.1.4- 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.

**3.2- Voirie :**

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

3.2.2- La création de voies automobiles publiques ou privées ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse ne sont admises que lorsque l'aménagement n'a d'autres choix. Elles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

3.2.4- Les voies créées par l'aménagement d'une partie d'une zone 1AU doivent permettre le raccordement des voies du reste de la zone.

**ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4-

**4.1- Eau potable :**

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

**4.2- Assainissement :**

4.2.1- La commune d'Ecrouves étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) les raccordements des réseaux eaux usées et eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

### ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

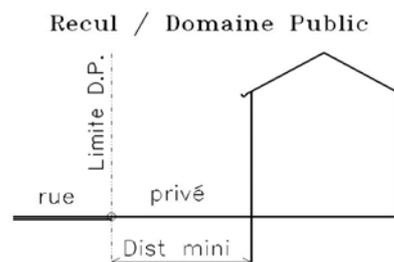
5- Pas de prescription.

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

6-

**6.1-** Le long de la RD 400, les constructions devront être édifiées en respectant un recul de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie, les clôtures seront édifiées à 10 mètres par rapport au même axe, sauf nécessité de raccordement aux clôtures existantes pour éviter des décrochements.

**6.2-** Pour la RD 119 et les autres voies, les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 m de l'alignement, de l'emplacement réservé, de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de la limite qui s'y substitue.



**6.3-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

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

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

**7.3-** Les dépendances non accolées pourront être édifiées en limite ou avec un recul minimum de 1m.

**7.4- Hauteur relative par rapport aux limites séparatives**

La hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder deux fois sa distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit  $H < 2L$ .

- 7.5-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
- 7.6-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8-

- 8.1-** Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de  $45^\circ$  au-dessus du plan horizontal.
- 8.2-** La distance entre deux constructions, à usage d'habitation sur une même unité foncière, ne pourra en aucun cas être inférieur à 4m.

#### ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

9-

- 9.1-** L'emprise au sol de toutes constructions ne devra pas excéder 40% de l'unité foncière située en zone AU.
- 9.2-** Les extensions aux constructions ne respectant pas cette règle ne sont pas admises excepté celles nécessaires à la mise en conformité des bâtiments.
- 9.3-** Les abris de jardins et dépendances isolés, dans la limite d'une seule annexe par unité foncière ne peuvent excéder  $20m^2$  excepté pour les garages qui sont limités à  $30m^2$  par logement sur la même unité foncière.

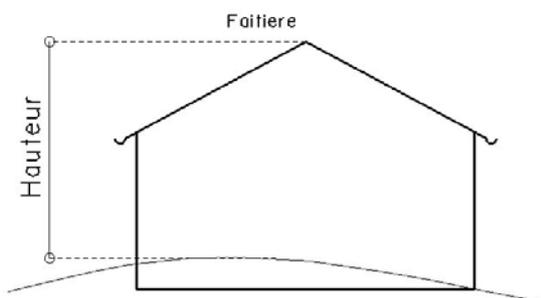
#### ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-

- 10.1- Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)**
- 10.1.1- Face à l'alignement d'une voie automobile  
Néant
- 10.1.2- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière,  
la hauteur mesurée en tout point de la construction ne peut excéder deux fois la distance aux limites séparatives qui ne jouxte pas la construction, soit  $H < 2L$

#### **10.2- Hauteur maximale**

10.2.1- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 9 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, etc...).



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

10.2.2- La hauteur maximale des dépendances isolées ne doit pas excéder 3 m à l'égout de toiture.

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

**10.4-** Les règles précisées à cet article 10 ne s'appliquent pas pour les édifices d'intérêt général monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

11-

**11.1-** 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.

### **11.2-** Toitures et volumes

11.2.1- le faîtage principal sera placé parallèlement à la rue

11.2.2- Les pentes des toitures des dépendances seront comprises entre 25 et 40°.

### **11.3-** Enduits et coloration de façades

11.3.1- Les matériaux de gros oeuvre (blocs agglomérés) destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

11.3.2- Les dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière.

### **11.4-** Huisseries

11.4.1- Les huisseries et volets roulants quels que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

#### **11.5- Autres**

11.5.1- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.5.2- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.5.3- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions.

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

12-

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

**12.2-** Pour les constructions à usage d'habitation, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- . 1 emplacement pour 1 logement de 1 à 3 pièces.
- . 2 emplacements minimum, dont 1 au moins est accessible directement depuis la voie publique ou privée, sans clôture, ni portail, pouvant entraver l'accès, pour une maison individuelle ou un logement de plus de 3 pièces.

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

13- Pour les lotissements d'habitation, 8 % de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en verts pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

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

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

14- Pas de prescription.

## **CHAPITRE 8- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU**

**CARACTERE DE LA ZONE : IL S'AGIT D'UNE ZONE D'URBANISATION FUTURE NON EQUIPEE, DESTINEE AU DEVELOPPEMENT DE L'URBANISATION A LONG TERME.**

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

#### **I – Rappel**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique figurant en annexe dans le porter à connaissance.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits**1.1- Les constructions destinées :**

- 1.1.1- à l'habitation
- 1.1.2- à l'hébergement hôtelier
- 1.1.3- aux bureaux
- 1.1.4- au commerce
- 1.1.5- à l'artisanat
- 1.1.6- à l'industrie
- 1.1.7- à la fonction d'entrepôt
- 1.1.8- à l'exploitation agricole ou forestière

**1.2- Les lotissements à usage**

- 1.2.1- d'activités
- 1.2.2- d'habitation

**1.3- Les installations classées :**

- 1.3.1- soumises à déclaration
- 1.3.2- soumises à autorisation

**1.4- Camping et stationnement de caravanes :**

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

**1.5- Les habitations légères de loisirs :**

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

**1.6- Les installations et travaux divers suivants :**

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

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

- 2- Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements si techniquement nécessaires à la zone.

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

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

3-

**3.1- Accès**

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

**3.2- Voirie**

Pas de prescription.

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

4- Pas de prescription.

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

5- Pas de prescription.

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

6-

**6.1-** Les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 15 m de l'axe des RD 400 et 11c.

**6.2-** Les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5 m de la limite d'emprise des autres voies publiques ou privées.

**6.3-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1- Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
- 7.2- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3- En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
- 7.4- Les ouvrages techniques pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

- 8- Pas de prescription.

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

- 9- Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

- 10- Pas de prescription.

#### **ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

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

#### **ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT**

- 12- Néant.

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

13- Pas de prescription.

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

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

14- Pas de prescription.

## **CHAPITRE 9- REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AUX**

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

Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone.

### **SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS**

#### **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).

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique figurant en annexe dans le porter à connaissance.

#### **II – Sont- soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.).

Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Permis de démolir**

En application de l'article L.430-1 du Code de l'Urbanisme relatif aux monuments historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'enceinte fortifié de Toul.

#### **IV – Zones de bruit**

**En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE AUX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits**1.1- Les constructions destinées :**

1.1.1- à l'exploitation agricole

1.1.2- à l'exploitation forestière

1.1.3- à l'habitation sauf cas visés à l'Article AUX2.

**1.2- Les carrières****1.3- Les caravanes isolées****1.4- Les installations et travaux divers suivants :**

1.4.1- les garages collectifs de caravanes.

**ARTICLE AUX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2- Sont admis sous conditions :**2.1- Les équipements d'infrastructures et constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.****2.2- L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1 sous réserve que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :**

- . le réseau d'eau,
- . le réseau de collecte d'eaux usées,
- . le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire,
- . le réseau d'électricité,
- . le réseau d'éclairage public,
- . la voirie,
- . la protection incendie.

**2.3- Les constructions destinées à l'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone)**

Ces constructions à usage d'habitation seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

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

3-

**3.1- Accès**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**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- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

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

4-

**4.1- Eau potable**

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

**4.2- Assainissement****4.2.1- Eaux usées**

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

Dès l'établissement du branchement d'une construction sur un réseau public d'assainissement, toute installation telle que fosse septique devra être mise hors d'état de nuire

4.2.1.2- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

#### 4.2.2- Eaux pluviales

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

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

### ARTICLE AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5- Pas de prescription.

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

6-

**6.1-** Les constructions devront être édifiées en recul de 15 mètres minimum par rapport à l'axe de la RD 400.

*Les clôtures seront édifiées à 10 mètres par rapport au même axe, sauf nécessité de raccordement aux clôtures existantes pour éviter des décrochements.*

**6.2-** Pour les autres voies, privées ou publiques, les constructions devront être édifiées en recul de 10m minimum, de l'alignement, de l'emplacement réservé, de l'emprise publique ou de la limite qui s'y substitue.

**6.3-** Néanmoins, les emprises des aires de manoeuvre nécessaires au déchargement et au chargement ne sont pas à considérer pour le calcul de ce recul. Elles s'implanteront au delà de la distance minimale de recul.

**6.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1-** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière ou des marges indiquées au plan.
- 7.2-** Dans tout autre cas, toute construction en recul par rapport à une limite doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3-** Des distances de recul supérieures peuvent être exigées pour des raisons de sécurité incendie.
- 7.4-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
- 7.5-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8- Pas de prescription

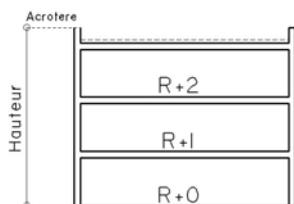
## ARTICLE AUX 9 - EMPRISE AU SOL

9- Pas de prescription.

## ARTICLE AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

10-

- 10.1-** La hauteur maximale est prise en tout point du bâtiment au niveau du sol naturel ou à défaut, de la plate-forme nouvelle jusqu'au-dessus de l'acrotère ou de l'égout du toit. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminées, de ventilation, ascenseur, climatiseurs, antennes, auvent sur entrée ou éléments ponctuels d'architecture.
- 10.2-** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.
- 10.3-** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions d'intérêt collectif.



**ARTICLE AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11-

**11.1-** 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.

**11.2- Toiture**

11.2.1- La couverture des toitures, à l'exception des éléments verriers, sera de teinte mat et non réfléchissante.

**11.3- Aires de stockage**

11.3.1- Les dépôts ou aires de stockage à l'air libre se situeront vers la façade opposée à celle donnant sur la voie publique. Les dépôts seront entourés d'une clôture légère associée à une haie végétale ou à un mur bahut de 1.8m environ.

**11.4- Locaux techniques**

11.4.1- Les transformateurs, compteurs, locaux de poubelles et installations diverses devront être intégrés dans le bâtiment ou traités en édicules intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

11.4.2- Les locaux techniques tels que supports divers, appareillages de toutes nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...) en toiture seront obligatoirement habillés ou cachés par l'acrotère de la façade ou pans de toiture.

11.4.3- En dehors des antennes ou paraboles spécifiques à l'activité du constructeur, les implantations d'antennes ne seront pas visibles depuis l'extérieur

**11.5- Extensions futures, annexes et bâtiments non jointifs**

11.5.1- Ils sont soumis aux mêmes conditions d'aspect extérieur que les constructions principales.

**11.6- Clôtures**

11.6.1- Les clôtures sur domaine public et en limite séparative seront uniquement constituées par grille à maille laquée, hauteur maxi 1.8 doublée ou non de haies vives.

**ARTICLE AUX 12 - STATIONNEMENT**

12-

**12.1-** Pour chaque unité foncière, des surfaces suffisantes doivent être réservées :

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

**12.2-** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques et des marges de recul, (15m le long de la RD 400, 5m pour les autres voies.)**ARTICLE AUX 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES**

13-

**13.1-** Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.**13.2-** Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts.**13.3-** Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.**13.4-** Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre par 100 m<sup>2</sup> de terrain.**13.5-** Les zones comprises entre la voirie (stationnement compris) et la façade principale du bâtiment comprendront des espaces engazonnés.**13.6-** Les aires de stockage et de dépôt seront entourées d'une haie vive afin d'en diminuer la perception.**SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL****ARTICLE AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

14- Pas de prescription.

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

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

**CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit de la zone agricole à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique.**

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

#### **I – Rappel**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique figurant en annexe dans le porter à connaissance.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE A 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits

**1.1-** Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'article A 2.

**ARTICLE A 2 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2- Les occupations et utilisations du sol dans la zone doivent respecter les conditions ci-après :

**2.1-** Les installations soumises à autorisation ou à déclaration sont admises dans la mesure où elles sont directement liées à l'agriculture,

**2.2-** Les constructions admises seront directement nécessaires à l'exploitation agricole,

**2.3-** Les constructions destinées à l'habitation autorisées seront nécessaires à l'exploitation agricole.

Ces constructions ne seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités admises dans la zone,

**2.4-** Les constructions et la transformation à usage agricole de constructions existantes seront destinées à des activités accessoires (gîtes ruraux, locaux de vente de produits de la ferme...) si ces activités sont directement liées à l'exploitation agricole,

**2.5-** Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt seront liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone,

**2.6-** Les affouillements et exhaussements du sol seront liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

**2.7-** Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques seront nécessaires aux services et équipements d'intérêt collectif, ou liés à une mission de service public.

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

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

3-

#### **3.1- Accès**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

#### **3.2- Voirie**

3.2.1- Pas de prescription.

#### **3.3- Protections des sentiers et des chemins**

3.3.1- En application de l'article L.123.1.6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■ ■ ■ ■ ■ ■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages

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

4-

#### **4.1- Eau potable**

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

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

#### **4.2- Assainissement**

##### **4.2.1- Eaux usées**

4.2.1.1- L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées sauf raccordement au réseau collectif en accord avec la réglementation en vigueur.

##### **4.2.2- Eaux pluviales**

4.2.2.1- 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.

4.2.2.2- En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, 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, au terrain et à la réglementation en vigueur.

## ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5- Pas de prescription.

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

6-

- 6.1-** Les constructions ne peuvent être implantées à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 m de l'axe des routes départementales N° 11b, 119, 400 et 908.
- 6.2-** En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 6.3-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1-** Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
- 7.2-** Le recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres sauf pour les abris : 1m.
- 7.3-** En cas de transformation, d'extension d'une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.

- 7.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

- 8- Pas de prescription.

**ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL**

- 9- Pas de prescription sauf pour les abris non liés à une exploitation agricole dont l'emprise au sol ne doit pas excéder 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

10-

- 10.1-** La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation,
- 10.2-** La hauteur des constructions nouvelles à usage d'habitation ne doit pas excéder 9 mètres, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc  
...
- 10.3-** La hauteur maximale des abris ne doit pas excéder 3,5 m, toutes superstructures comprises,
- 10.4-** Les extensions et transformations de bâtiments existants dont la hauteur ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus hautes que le bâtiment existant

**ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11-

**11.1-** Le permis de construire ou la déclaration de travaux 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.

**11.2-** Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine, arbres isolés..).

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

**11.3-** Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

**11.4-** Les constructions ne devront pas être réalisées avec des matériaux de fortune.

**ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT**

12- Pas de prescription

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

13-

**13.1-** Les éléments de paysage (ripisylve) repérés au plan par le symbole  devront être conservés en application de l'article L.123-1 §7 du Code de l'urbanisme; la coupe d'arbres de la ripisylve est admise dans la mesure où elle correspond à un entretien normal de la berge et sera soumise à autorisation préalable prévue dans l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2-** Cette règle ne s'applique pas pour la réalisation, l'entretien des équipements et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics ou liés à une mission de service public ainsi qu'à la zone d'implantation de la ligne EDF.

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

14- Pas de prescription.

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N**

**CARACTERE DE LA ZONE : 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.**

Secteur Na : Secteur concernant le site des décharges

Secteur Nb : Secteur qui couvre des emprises militaires actuelle ou ancienne

Secteur Nc : Secteur concerné par le périmètre de protection rapprochée de la source de l'Eglise

Secteur Nj : Secteur non équipé, attenant et contigu aux zones urbaines comprenant principalement les jardins et vergers dans les parties arrières des unités foncières bâties

Secteur Nv : Secteur comprenant essentiellement les zones des anciennes vignes et anciens vergers

Secteur Nz<sub>1</sub> : Secteur inclus dans le périmètre de 120 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

Secteur Nz<sub>2</sub> : Secteur inclus dans le périmètre de 185 mètres autour de la CAL (case d'engrais) dans le cadre de la prise en compte de risques technologiques

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

### **I - Rappel**

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique figurant en annexe dans le porter à connaissance.

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

### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.).

. Les installations et travaux divers (article R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme) dont tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

### **III – Permis de démolir**

En application de l'article L.430.1 du Code de l'Urbanisme, relatif aux monuments historiques, le permis de démolir sera exigé dans le périmètre des 500 m de l'Eglise Notre Dame en sa Nativité.

### **IV – Zones de bruit**

#### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

#### **En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE N 1 - OCCUPATION OU UTILISATION DU SOL INTERDITES**1- Sont interdits

**1.1-** Toutes les occupations et utilisations du sol excepté celles visées à l'article N2

**ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**2- Sont admis sous conditions**2.1- Dans l'ensemble de la zone :**

2.1.1- Les équipements d'infrastructures et ouvrages techniques nécessaires aux services et équipements d'intérêt collectif, ou liés à une mission de services publics

**2.2- Dans toute la zone N excepté dans les secteurs Na, Nb, Nc, Nj et Nv, Nz1, Nz2 :**

2.2.1- Les affouillements et exhaussements de sol liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone,

2.2.2- Les abris dans les conditions mentionnées aux articles suivants,

2.2.3- Les constructions directement liées et nécessaires à l'activité d'exploitation de la forêt ainsi que les abris de chasse,

2.2.4- La reconstruction à l'identique en cas de sinistre,

2.2.5- Les aires de stationnement ouvertes au public,

2.2.6- L'extension et l'aménagement des constructions existantes dans la limite de 20 % de la surface existante à la date de publication du P.L.U.

2.2.7- L'extension ou la modification des constructions existantes ou démolition, sous réserve de ne pas dénaturer les moulins et les sites environnants,

2.2.8- Les installations et ouvrages de lutte contre les inondations.

**2.3- Dans le secteur Na :**

2.3.1- Les affouillements et exhaussements de sol sous réserve d'être masqués par un écran végétal dense et d'être revégétalisés après travaux.

**2.4- Dans le secteur Nb :**

2.4.1- Les constructions liées à l'activité militaire.

**2.5- Dans le secteur Nc :**

2.5.1- Les occupations et utilisations du sol admises dans le périmètre de protection de captage de la Source de l'Eglise et sous réserve du respect des prescriptions mentionnées en annexe.

**2.6- Dans le secteur Nj :**

2.6.1- Les abris, piscines et autres dépendances, sous réserve du respect des articles 9 et 10.

**2.7- Dans le secteur Nv :**

2.7.1- Les abris sous réserve du respect des articles suivants.

2.7.2- L'adaptation, l'aménagement, la réfection, des constructions et installations existantes, leur extension dans la limite de 20 % de la surface existante à la date d'approbation du P.L.U.

**2.8- Dans les secteur Nz1 et Nz2 :**

2.8.1- 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.

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

3-

**3.1- Accès**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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

**3.2- Voirie**

3.2.1- Pas de prescription.

**3.3- Protections des sentiers et des chemins**

3.3.1- En application de l'article L.123.1.6° du Code de l'Urbanisme, une mesure de protection des sentiers et chemins publics et privés (repérés au plan par le symbole ■■■■■), est mise en œuvre afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages

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

4-

**4.1- Eau potable**

4.1.1- Lorsque le réseau d'eau potable existe, 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 autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante.

**4.2- Assainissement****4.2.1- Eaux usées**

4.2.1.1- L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées sauf raccordement au réseau collectif, en accord avec la réglementation en vigueur.

**4.2.2- Eaux pluviales**

4.2.2.1- 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.

4.2.2.2- En l'absence de réseaux ou en cas de réseaux insuffisants, 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.

## ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5- Pas de prescription.

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

6-

- 6.1-** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des marges de reculement indiquées au plan.  
A défaut d'indication figurant au plan, aucune construction ne peut être implantée à moins de 10 mètres de l'axe des voies et chemins et à moins de 21 mètres de l'axe des RD n° 11b, 11c, 119, et 908.
- 6.2-** En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
- 6.3-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1-** Les constructions devront être édifiées en recul des limites séparatives de l'unité foncière. Ce recul, par rapport à une de ces limites doit être en tout à une distance au moins égale à 5 mètres sauf les abris : 1m.
- 7.2-** En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.
- 7.3-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8- Pas de prescription.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

9-

**9.1-** En secteur Nj : l'emprise au sol des abris ne doit pas excéder 20m<sup>2</sup> par unité foncière.

**9.2-** Dans les autres secteurs l'emprise au sol des abris ne doit pas excéder 50m<sup>2</sup> par unité foncière.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

10-

**10.1-** Les abris admis, ne doivent pas excéder 3.0 mètres de hauteur à l'égout de toiture.

**10.2-** La hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation,

**10.3-** Pas de prescription pour les autres constructions admises dans la zone.

**ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

11-

**11.1-** Le permis de construire ou la déclaration de travaux 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.

**11.2-** Pour les éléments paysagers repérés au plan  (type calvaire, fontaine, arbres isolés) excepté les moulins.

- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite,
- tout déplacement est admis à condition d'une part de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public,

Pour les moulins repérés au plan  (n° 21, 22 et 23):

Sont interdits toutes extensions ou modifications des constructions existantes ou démolitions, qui dénatureraient le moulin et le site environnant.

**11.3-** Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits ne devront pas être laissés bruts.

**11.4-** Toutes les constructions ne devront pas être réalisées avec des matériaux de fortune.

## ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

12- Pas de prescription.

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

13-

**13.1-** Les espaces boisés classés figurants au plan sont à conserver et à protéger et sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme.

**13.2-** Les éléments de paysage (ripisylve) repérés au plan par le symbole  en application de l'article L.123-1§7 du Code de l'urbanisme, devront être conservés ; la coupe d'arbres de la ripisylve est admise dans la mesure où elle correspond à un entretien normal de la berge.

**13.3-** Cette règle ne s'applique pas pour la réalisation, l'entretien des équipements et ouvrages techniques nécessaires aux équipements publics ou liés à une mission de service public ainsi qu'à la zone d'implantation de la ligne EDF.

**13.4-** Dans le secteur Nv :

13.4.1- Tout abattage d'arbre n'est autorisé que sous réserve de replantation d'arbres fruitiers ou de vignes sur une superficie équivalente.

## SECTION III - POSSIBILITE D'OCCUPATION DU SOL

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

14- Pas de prescription.

**TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS**  
**DE LA ZONE D'AMENAGEMENT CONCERTÉ**

## **CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU-B, « THOUVENOT - BAUTZEN »**

**CARACTERE DE LA ZONE** : Il s'agit d'une zone destinée à l'accueil de constructions à usage d'habitat, d'équipements d'intérêt collectif et activités du secteur tertiaire (de commerces, de proximité, de services, de bureaux, d'activités artisanales traditionnelles etc...). Il se divise en 5 secteurs.

### Secteur AU-Ba :

A la fois espace de centralité et territoire d'articulation avec les quartiers environnants (rue des oiseleurs...), dans ce secteur sera privilégié l'habitat individuel ou collectif dense (maisons groupées, maisons de ville, petites résidences etc...).

Ces constructions, structurées et ordonnancées autour de la place et de la voie d'entrée, reliant la R.D. 400 à la Rue des Oiseleurs, permettront une greffe avec le tissu bâti existant du quartier par l'implantation de services collectifs et commerces de proximité qui sera privilégiée pour l'équilibre et la qualité de l'ensemble du quartier.

### Secteur AU –Bb

C'est le lieu privilégié pour l'habitat individuel diffus et/ou d'habitat collectif ou individuel groupé. (Autre que les maisons de ville)

### Secteur AU-Bc

Ce sont les espaces collectifs qui constitueront le paysagement du secteur (le parc, le petit square, l'aménagement projeté le long de la RD400) qui accueilleront les ouvrages collectifs (cheminements piétons, vélos, noues etc...) ainsi que les constructions nécessaires à l'entretien et à l'animation des espaces verts collectifs.

### Secteur AU-Bd

Ce secteur, comprenant l'ancienne Place d'Armes et un bâtiment conservé de la cité militaire (bâtiment 001), est destiné à l'accueil d'un ou plusieurs équipements d'intérêt collectif (maison de retraite, cabinet médical, halte-garderie etc...) logements collectifs, bureaux ou toute autre activité permettant de sauvegarder ce vestige militaire de qualité. La Place d'Armes ainsi que le parvis du bâtiment existant devront conserver l'ordonnancement des arbres existants ou prévoir leur remplacement en cas d'obligation.

L'édification de nouvelles constructions y sera autorisée sous réserve qu'elles soient liées ou complémentaires aux activités exercées dans le bâtiment 001 ou qu'elles soient d'intérêt public et collectif.

### Secteur AU-Be

C'est le site privilégié pour l'accueil d'activités diverses (tertiaires, artisanales etc...) ou des équipements d'intérêt collectif (cabinet médical, maison de retraite, etc...) de moyenne densité de transition entre les terrains communaux et la ZAC. Ce secteur pourra néanmoins accueillir, en fonction de la demande et l'aménagement de la ZAC, les extensions nécessaires au secteur AU-Bd ou des services collectifs.

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

### **I – Rappel**

De manière générale 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).

Dans le cadre de la ZAC, le permis de construire ne peut être accordé si l'aménageur n'a pas réalisé les travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité.

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique figurant en annexe dans le porter à connaissance.

### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

### **III – Permis de démolir**

Néant

### **IV – Zones de bruit**

#### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

#### **En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

## **ARTICLE AU-B 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES**

## 1- Sont interdits

### **1.1- Dans le secteur AU-Ba**

#### 1.1.1- Les constructions suivantes :

- 1.1.1.1- l'habitat de type pavillonnaire au coup par coup,
- 1.1.1.2- l'hébergement hôtelier,
- 1.1.1.3- l'industrie,
- 1.1.1.4- l'exploitation agricole ou forestière,
- 1.1.1.5- les garages collectifs, non liés à l'habitation,

#### 1.1.2- Les lotissements d'activités

#### 1.1.3- Camping et stationnement de caravanes :

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

#### 1.1.4- Les habitations légères de loisirs

- 1.1.4.1- les habitations légères de loisirs,
- 1.1.4.2- les parcs résidentiels de loisirs.

#### 1.1.5- 1.1.6- Les installations et travaux divers suivants :

- 1.1.5.1- les parcs d'attraction,
- 1.1.5.2- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.1.5.3- les exhaussements de sol,
- 1.1.5.4- les affouillements de sol sauf cas visés à l'article UA-B2
- 1.1.5.5- les aires de jeux et de sport ouvertes au public.

### **1.2- Dans le secteur AU-Bb**

#### 1.2.1- Les constructions suivantes :

- 1.2.1.1- l'hébergement hôtelier,
- 1.2.1.2- l'industrie,
- 1.2.1.3- l'exploitation agricole ou forestière,
- 1.2.1.4- les garages collectifs, non liés à l'habitation.

#### 1.2.2- Les lotissements d'activités

#### 1.2.3- Camping et stationnement de caravanes :

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

#### 1.2.4- Les habitations légères de loisirs

- 1.2.4.1- les habitations légères de loisirs,
- 1.2.4.2- les parcs résidentiels de loisirs.

1.2.5- Les installations et travaux divers suivants :

- 1.2.5.1- les parcs d'attraction,
- 1.2.5.2- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
- 1.2.5.3- les exhaussements de sol,
- 1.2.5.4- les affouillements de sol sauf cas visés à l'article UA-B2
- 1.2.5.5- les aires de jeux et de sport ouvertes au public

**1.3- Dans le secteur AU-Bc**

1.3.1- Toutes occupations et utilisations des sols sont interdites excepté celles visées à l'article UA-B2.

**1.4- Dans le secteur AU-Bd**

1.4.1- Les constructions suivantes :

- 1.4.1.1- l'hébergement hôtelier,
- 1.4.1.2- l'industrie,
- 1.4.1.3- la fonction d'entrepôt non liée à une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone
- 1.4.1.4- l'exploitation agricole ou forestière,
- 1.4.1.5- les constructions sur sous-sol enterré,
- 1.4.1.6- les garages collectifs, non liés à l'activité autorisée.

1.4.2- Les lotissements à usage :

- 1.4.2.1- d'habitation,
- 1.4.2.2- d'activité.

1.4.3- Les Installations Classées soumises à autorisation.

1.4.4- Camping et stationnement de caravanes :

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

1.4.5- Les habitations légères de loisirs

- 1.4.5.1- les habitations légères de loisirs,
- 1.4.5.2- les parcs résidentiels de loisirs.

1.4.6- Les installations et travaux divers suivants :

- 1.4.6.1- les parcs d'attraction,
- 1.4.6.2- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- 1.4.6.3- les affouillements et exhaussements de sol,
- 1.4.6.4- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

**1.5- Dans le secteur AU-Be**

1.5.1- Les constructions suivantes :

1.5.1.1- Les habitations sauf celles visées à l'Article AU-Be2

1.5.1.2- le commerce

1.5.1.3- l'industrie,

1.5.1.4- l'exploitation agricole ou forestière.

1.5.1.5- les constructions sur sous-sol enterré,

1.5.2- Les lotissements à usage d'habitation.

1.5.3- Camping et stationnement de caravanes :

1.5.3.1- les caravanes isolées

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

1.5.4- Les habitations légères de loisirs

1.5.4.1- les habitations légères de loisirs,

1.5.4.2- les parcs résidentiels de loisirs.

1.5.5- Les installations et travaux divers suivants :

1.5.5.1- les parcs d'attraction,

1.5.5.2- les exhaussements de sol.

<p style="text-align: center;"><b>ARTICLE AU-B 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES</b></p>
---

2- Sont admis sous conditions :

**2.1- Dans le secteur AU-Ba, les utilisations et occupations du sol si elles répondent aux conditions suivantes :**

2.1.1- Les dépendances isolées, autres que les garages, des constructions autorisées dans la zone dans la limite d'une seule annexe par logement

2.1.2- Les affouillements de sol pour la réalisation de garages collectifs situés sous l'habitat collectif.

**2.2- Dans le secteur AU-Bb, les utilisations et occupations du sol si elles répondent aux conditions suivantes :**

2.2.1- Les constructions à usage de petits commerces de détails ou d'artisanat si elles sont situées au rez-de-chaussée de constructions à usage principal d'habitation ou de bureau.

2.2.2- Les dépendances isolées, autres que les garages, des constructions autorisées dans la zone dans la limite d'une seule annexe par logement

2.2.3- Les affouillements de sol pour la réalisation de garages collectifs situés sous l'habitat collectif.

**2.3- Dans le secteur AU-Bc, les utilisations et occupations du sol si elles répondent aux conditions suivantes :**

2.3.1- Toutes constructions si elles sont nécessaires à l'entretien et à l'animation des espaces verts collectifs.

2.3.2- Toutes occupations et utilisations des sols nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

**2.4- Dans le secteur AU-Bd, les utilisations et occupations du sol suivantes :**

2.4.1- Toutes constructions si elles sont nécessaires à l'entretien et à l'animation des espaces verts collectifs.

2.4.2- Toutes occupations et utilisations des sols nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.4.3- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve qu'elles permettent la présence permanente pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité et/ou l'entretien des activités autorisées.

**2.5- Dans le secteur AU-Be, les utilisations et occupations du sol si elles répondent aux conditions suivantes :**

2.5.1- Toutes occupations et utilisations des sols nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2.5.2- Les constructions destinées à l'habitation sous réserve - qu'elles soient liées avec les établissements admis dans les secteurs AU- Bd et Au- Be.

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

3-

**3.1- Accès**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

3.1.3- Lorsque le terrain est desservi 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.

3.1.4- 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.

3.1.5- En dehors des accès aménagés et des cheminements piétons et vélos, tout autre accès sur la RD400, l'esplanade et la rue des Oiseleurs est interdit

**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- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

3.2.4- Les cheminements piétons collectifs, publics et/ou privés auront une emprise minimale de 2 m.

## ARTICLE AU-B 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4-

**4.1- Eau potable :**

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

**4.2- Assainissement :**

4.2.1- La commune d'Ecrouves étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) les raccordements des réseaux eaux usées et eaux pluviales doivent être réalisés par des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante.

**4.3-** Tous les réseaux collectifs et/ou privés seront enterrés.

## ARTICLE AU-B 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

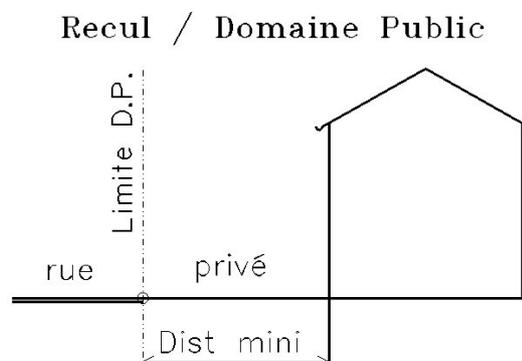
5- Néant.

## ARTICLE AU-B 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-

**6.1-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou en recul.

**6.2-** Le long de la RD 400 et de la rue des oiseleurs, les constructions devront être édifiées en respectant un recul minimum de 8 mètres de l'emprise ou de la limite qui s'y substitue.

**6.3- Hauteur relative**

Face à l'alignement d'une voie automobile, la hauteur sous égout ou sous acrotère ne peut excéder deux fois la distance à l'alignement des voies automobiles.

**6.4- Dans le secteur AU-Ba.****6.4.1- Dans le cas d'opération d'ensemble :**

6.4.1.1- Toute construction pourra être édifiée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou en recul (sauf RD 400).

6.4.2- Dans tous les autres cas, les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5m de la limite d'emprise de la RD 119, des voies privées ou communales (autre que la RD 400).

6.4.3- Pour les constructions nouvelles contiguës à une autre construction ne respectant pas les règles 6.2 et 6.3.2 pourront s'aligner sur le voisin.

6.4.4- Les règles ci-dessus pourront ne pas être appliquées dans des cas très précis et exceptionnel de conservation des alignements pour des parcelles d'angles ou enclavées.

#### **6.5- Dans le secteur AU-Bb :**

##### **6.5.1- Dans le cas d'opération d'ensemble :**

6.5.1.1- Toute construction pourra être édifiée à l'alignement où à la limite qui s'y substitue ou en recul (sauf RD 400).

6.5.2- Dans les autres cas, les constructions devront s'implanter à au moins 5m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de la limite qui s'y substitue (sauf RD 400).

#### **6.6- Dans le secteur AU-Bc :**

6.6.1- Toute construction pourra être édifiée à l'alignement où de la limite qui s'y substitue ou en recul (sauf RD 400).

#### **6.7- Dans le secteur AU-Bd :**

6.7.1- Les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de la limite qui s'y substitue (sauf RD 400).

6.7.2- Les extensions et transformations des constructions existants ne respectent pas cette règle sont admises dans leur prolongement.

#### **6.8- Dans le secteur AU-Be :**

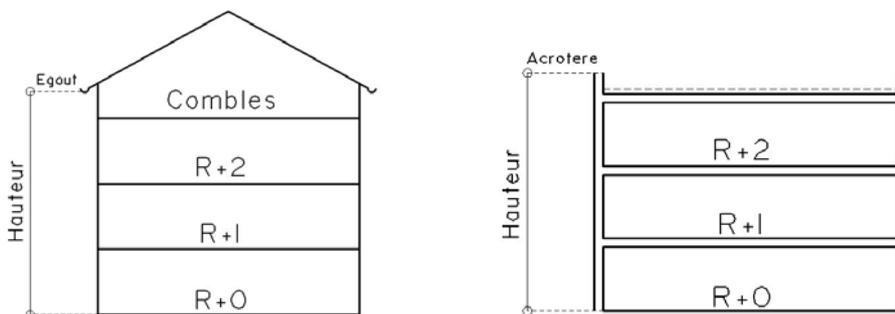
6.8.1- Les constructions nouvelles devront s'implanter à au moins 5m de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ou de la limite qui s'y substitue.

## ARTICLE AU-B 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

### 7- Dans tous les secteurs

- 7.1-** Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
- 7.2-** Toute construction sauf dépendances en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- 7.3-** Les dépendances des constructions d'habitat individuel seront obligatoirement édifiées, si elles ne sont pas contiguës à la construction existante ou en limite séparative, en recul d'au moins un mètre de la ou les limites séparatives.
- 7.4- Hauteur relative par rapport aux limites séparatives**  
La hauteur sous égout ou sous acrotère de la construction projetée ne doit pas excéder deux fois sa distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction, soit  $H < 2L$ .
- 7.5-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
- 7.6-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

### Rappels :



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

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

## ARTICLE AU-B 9 : EMPRISE AU SOL

9- Dans les sous-secteurs AU-Ba et AU-Bb

9.1.1- Les dépendances isolées sont limitées à :

- 20 m<sup>2</sup> maximum de SHON par logement de moins de 70m<sup>2</sup>,
- 30 m<sup>2</sup> maximum de SHON par logement de plus de 70 m<sup>2</sup>.

<b>ARTICLE AU-B 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS</b>
--

10-

**10.1- Dans toute la zone**10.1.1- Hauteurs relatives (rappel des articles 6 et 7)

10.1.1.1- Face à l'alignement d'une voie automobile, la hauteur sous égout ou sous acrotère de la construction projetée ne peut excéder deux fois la distance à l'alignement des voies automobiles, soit  $H < 2L$ .

10.1.1.2- Par rapport aux limites séparatives de l'unité foncière, la hauteur sous égout ou sous acrotère de la construction projetée ne peut excéder deux fois la distance aux limites séparatives qui ne jouxtent pas la construction soit  $H < 2L$ .

10.1.2- Hauteur maximale

La hauteur à l'égout ou à l'acrotère de la construction à prendre en compte, est celle calculée avant tout remaniement du terrain naturel ou à défaut à partir du niveau de la plate-forme nouvelle réalisée par l'aménageur.

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

10.1.3- La hauteur des dépendances et garages annexes non intégrés à la construction est limitée sur l'ensemble des secteurs à 3 m à l'égout et/ou acrotère.

10.1.4- Ne sont pas soumis à ces règles :

Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements collectifs publics et/ou privés ainsi que les équipements d'infrastructures de toute nature.

**10.2- Dans le secteur AU- Ba :**

10.2.1- La hauteur maximum autorisée est de 3 niveaux + 1 seul niveau de combles (ou Mansard ou attique) ; hauteur maximum 10 m sous égout ou acrotère.

10.2.2- Des surhauteurs ponctuelles sont admises uniquement pour les constructions faisant l'objet d'un plan d'ensemble dans la mesure où l'édifice participe de par sa volumétrie, son architecture à affiner le parti d'aménagement.

Ces surhauteurs ne pourront excéder 30 % de la surface globale du projet

**10.3- Dans le secteur AU-Bb :**

10.3.1- La hauteur maximum autorisée est de 2 niveaux + 1 seul niveau de combles (ou Mansard ou attique) ; hauteur maximum 7 m sous égout ou acrotère.

#### **10.4- Dans le secteur AU-Bc :**

10.4.1- non réglementé.

#### **10.5- Dans le secteur AU-Bd :**

10.5.1- La hauteur maximum autorisée est de + 1 m par rapport à l'égout de toiture du bâtiment existant.

#### **10.6- Dans le secteur AU- Be :**

10.6.1- pour les activités diverses :la hauteur maximum autorisée est de 8 m sous égout et/ou à l'acrotère.

10.6.2- pour les logements autorisés : la hauteur maximum autorisée est de 2 niveaux + 1 seul niveau de combles (Mansard ou attique), hauteur maximum 7 m sous égout ou à l'acrotère.

### **ARTICLE AU-B 11 ~ ASPECT EXTERIEUR**

#### **11- Dans toute la zone**

**11.1-** 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.

#### **11.2- Architecture**

11.2.1- Pour les éléments de paysage repérés au plan par le symbole  :

14.1.1.1- La façade et la toiture devront être conservées, néanmoins les modifications nécessaires à la mise en conformité du bâtiment sont autorisées.

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

#### **11.3- Enduits et coloration de façades**

11.3.1- Les dépendances accolées à la construction principale auront la même teinte que cette dernière

11.3.2- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts ou peints (parpaings, briques creuses, tôles...) est interdit.

#### **11.4- Toitures**

11.4.1- Les constructions doivent être couvertes, de manière dominante, par des toitures en matériaux qui présentent la coloration de terre cuite traditionnelle, des toitures-terrasses et de l'ardoise pour les toits mansard autorisés. Toutefois, les matériaux de type zinc, bac acier, cuivre, et verre, peuvent être utilisés notamment pour des éléments d'architecture ponctuels.

11.4.2- Dans le cas de toiture traditionnelle recouverte de tuiles ou ardoises, les pentes seront comprises entre 25° et 40°.

Pour les autres couvertures, pas de prescription.

11.4.3- Les combles à la Mansart sont uniquement autorisés pour les bâtiments d'habitats collectifs et de services

11.4.4- Les toitures traditionnelles seront à deux pans avec faitage principal parallèle à la voie. Cependant, les toitures 4 pans sont autorisées pour les constructions de logements collectifs et les constructions d'habitats individuels comportant un niveau complet sur rez-de-chaussée.

11.4.5- Cette disposition ne s'applique pas pour les parcelles enclavées, les parcelles d'angles et les opérations faisant l'objet d'un projet d'ensemble.

### **11.5- Clôture sur domaine public.**

11.5.1- Les clôtures en limite des espaces publics devront être traitées en harmonie en tenant compte des constructions avoisinantes et sont limitées à 1,5 m de hauteur

### **11.6- Autres :**

11.6.1- Les murs et toitures des dépendances et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.

11.6.2- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.

11.6.3- Les dépendances tels que clapiers, poulaillers, abris, ne devront pas être réalisés avec des moyens de fortune.

11.6.4- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet, intégrés dans des murets maçonnés en limite de propriétés.

**ARTICLE AU-B 12 : STATIONNEMENT**

12-

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

**12.2- Habitat****12.2.1- Habitats individuels :**

12.2.1.1- 2 emplacements dont 1 couvert + 1 emplacement accessible non clos depuis la voie publique sans portail.

**12.2.2- Logements collectifs :**

12.2.2.1- - Studio / F1 : 1 emplacement dont 1 couvert  
F2/F3 1,5 emplacement dont 1 couvert  
F4 et + 2 emplacements dont 1 couvert

De plus, par opération d'habitats collectifs de plus de 5 logements :

- 2 places visiteur pour les 10 premiers logements
- + 1 place par tranche de 10 logements supplémentaires.

**12.3- Autres (les places de stationnement sont assurées à l'extérieur des bâtiments sur des emplacements aménagés)**

12.3.1- Foyer résidence pour personnes âgées ou assimilé : pour 1 chambre : 0,2

12.3.2- Bureaux et locaux professionnels (hors circulations, archives, annexes stockage sanitaires) :

**12.3.2.1- Surface ouverte au public :**

- pour 20 m<sup>2</sup> : 1 emplacement

**12.3.2.2- Surface non ouverte au public :**

- pour 40 m<sup>2</sup> : 1 emplacement à destination du personnel.

**12.3.3- Commerces / Restauration / Cafés / Services :****12.3.3.1- Surfaces de ventes ou ouvertes au public ≤ 100 m<sup>2</sup> :**

- Par tranche de 25 m<sup>2</sup> : 1 emplacement

**12.3.3.2- Surfaces de ventes ou ouvertes au public ≥ 100 m<sup>2</sup> :**

- Par tranche de 100 m<sup>2</sup> supplémentaires : 5 emplacements

**ARTICLE AU-B 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13-

**13.1- Pour les secteurs Au-Ba et Au-Bb :**

13.1.1- Toute demande d'autorisation de construire ou de lotir doit comporter un plan d'aménagement des espaces extérieurs. Ce plan détaillé doit comporter :

- La nature des matériaux pour le traitement au sol
- Les essences de plantations à réaliser
- Les arbres existants conservés

A l'exclusion de ceux nécessaires à l'implantation de la construction, les arbres existants seront impérativement conservés.

**13.2- Pour le secteur AU-Ba :**

13.2.1- Pour les opérations type lotissement, permis groupés, habitats groupés, l'aménageur devra réaliser 8% d'espaces verts collectifs de loisirs (aires de jeux, parcs) et/ ou aire minéralisée hors stationnement (placette plantée)

**13.3- Pour les secteurs AU-Bb et AU-Bd**

13.3.1- Sur les terrains privés, 30% au moins des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre à hautes tiges d'essence indigène pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre.

13.3.2- les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges d'essence indigène, à raison d'un arbre pour 4 emplacements (ils seront plantés en alternance ou plantés par massifs ou regroupement).

13.3.3- Pour les opérations d'aménagement d'ensemble, type lotissement, permis groupés, habitats groupés, l'aménageur (Aménageur ZAC ou autre) devra réaliser 8% d'espaces verts collectifs de loisirs (aires de jeux, parcs) et/ ou aire minéralisée hors stationnement (placette plantée)

**13.4- Pour le secteur AU-Bc**

13.4.1- Non réglementé.

**13.5- Pour le secteur Au- Bd :**

13.5.1- Sur l'ancienne Place d'Armes, tout abattage d'arbres existants est interdit (sauf état phytosanitaire dégradé démontré)

**13.6- Pour le secteur AU-Be :**

13.6.1- 15% au moins des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts et plantés, à raison d'un arbre à hautes tiges d'essence indigène pour 100 m<sup>2</sup> d'espace libre

13.6.2- Les aires de stationnement doivent être plantées d'arbres de hautes tiges d'essence indigène, à raison d'un arbre pour 4 emplacements (ils seront plantés en alternance ou plantés par massifs ou regroupement).

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

#### **ARTICLE AU-B 14 - POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

14- Pas de prescription

## **CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE AU-P, « POLYGONE »**

**CARACTERE DE LA ZONE : Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée ou partiellement équipée, destinée à recevoir des activités artisanales, de services ou commerciales.**

### **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).

Toute occupation ou utilisation du sol doit respecter les règles du présent PLU et tenir compte des servitudes d'utilité publique.

#### **II – Sont soumis à autorisation ou à déclaration en raison de l'existence du PLU**

. Les clôtures sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du C.U.).

. Les installations et travaux divers (article R.442.2 du Code de l'Urbanisme) et tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par un plan local d'urbanisme en application du §7 de l'article L.123.1 et non soumis à un régime d'autorisation doivent faire l'objet d'une autorisation préalable au titre des installations et travaux divers dans les conditions prévues par décret en Conseil d'Etat (article L.442.2 du Code de l'Urbanisme).

#### **III – Permis de démolir**

Néant

#### **IV – Zones de bruit**

##### **En application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.**

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 de la **voie RD 11b de classe 4** et de la **voie RD 400 de classe 3 ou 4** selon les sections sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**En application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.**

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 ferrées n°70 et n°32 de classe 1** sont soumises à des normes d'isolement acoustique, conformément aux dispositions de l'arrêté du 31 août 1998 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.

**ARTICLE AU-P 1 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL INTERDITES****1- Sont interdits****1.1- Les constructions destinées :**

1.1.1- à l'exploitation agricole

1.1.2- à l'exploitation forestière

**1.2- Les lotissements à usage d'habitation sauf cas visés en AUP-2****1.3- Les carrières****1.4- Les caravanes isolées****1.5- Les installations et travaux divers suivants :**

. les garages collectifs de caravanes,

**ARTICLE AU-P 2 : OCCUPATION ET UTILISATION DU SOL SOUMISES A DES  
CONDITIONS PARTICULIERES****2- Sont admis sous conditions**

**2.1-** Les constructions au coup par coup destinées à l'habitation et les lotissements à usage d'habitation dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements (et services généraux de la zone). Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

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

3-

**3.1- Accès**

3.1.1- Toutes occupations et utilisations du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé et notamment, si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

**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- La création de voies automobiles publiques ou privées communes ouvertes à la circulation est soumise aux conditions suivantes :

- largeur minimale de chaussée : 5 mètres
- largeur minimale de plate-forme : 8 mètres

3.2.3- Les voies publiques ou privées ouvertes à la circulation se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi tour.

3.2.4- Sur la RD 400, en dehors des accès et raccordements réalisés par l'aménageur, toute création d'accès autres que pour piétons et pour cycles est interdite.

**ARTICLE AU-P 4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX**

4-

**4.1- Eau potable**

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

**4.2- Assainissement**

4.2.1- La commune d'Ecrouves étant dotée d'un dispositif d'assainissement collectif (collecte + épuration) le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

4.2.2- Eaux usées

4.2.2.1- L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau public sera réalisée conformément à la réglementation en vigueur.

4.2.3- Eaux pluviales

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

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

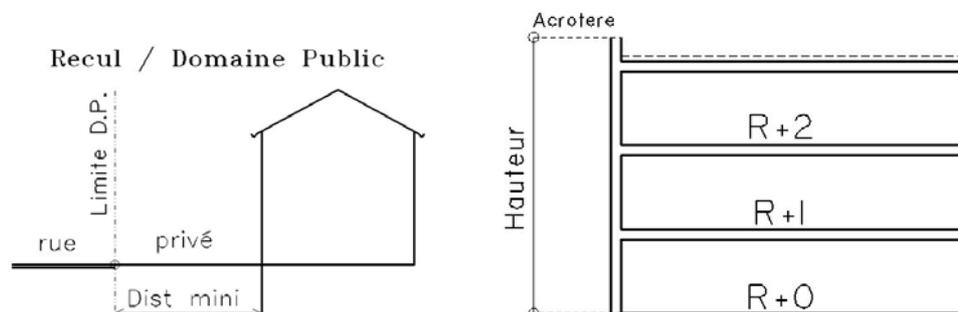
## ARTICLE AU-P 5 : CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

5- Pas de prescription.

## ARTICLE AU-P 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6-

Rappels :



**6.1-** Le long de la RD 400, les constructions autorisées seront édifiées avec un recul minimal de 15 m par rapport à l'emprise de la voie ou de la limite qui s'y substitue. *Le long de la RD 400, la clôture sera dans l'alignement des façades et/ou en recul de 15 m de l'emprise ou de la limite qui s'y substitue.*

**6.2-** Le long de la voie de desserte intérieure au secteur, les constructions à édifier devront observer un recul minimal de la demi hauteur du bâtiment ( $H/2$ ) avec un minimum de 5 m.

Néanmoins, les emprises des aires de manoeuvre nécessaires au déchargement et au chargement ne sont pas à considérer pour le calcul de ce recul. Elles s'implanteront au delà de la distance minimale de recul.

**6.3-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.

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

7-

- 7.1-** Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement indiqué au plan.
- 7.2-** Par rapport aux autres limites séparatives des unités foncières, les constructions devront être édifiées en limite ou en recul.  
Ce recul ne peut-être inférieur à 3 mètres en tout point.
- 7.3-** En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.
- 7.4-** Les ouvrages techniques d'intérêt collectif pourront être édifiés en limite ou en recul des limites séparatives.

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

8- Pas de prescription.

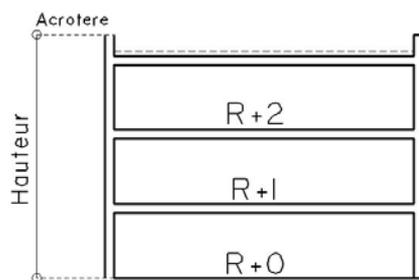
**ARTICLE AU-P 9 : EMPRISE AU SOL**

9- Pas de prescription.

**ARTICLE AU-P 10 : HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

10-

- 10.1-** La hauteur maximale est prise en tout point du bâtiment au niveau du sol naturel ou à défaut, de la plate-forme nouvelle jusqu'au-dessus de l'acrotère ou de l'égout du toit. Au-dessus de cette limite, seuls peuvent être réalisés des ouvrages indispensables ou de faible emprise, tels que souches de cheminées, de ventilation, ascenseur, climatiseurs, antennes, auvent sur entrée ou éléments ponctuels d'architecture.
- 10.2-** La hauteur maximale des constructions est fixée à 12 m.
- 10.3-** Ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux constructions d'intérêt collectif.



## ARTICLE AU-P 11 : ASPECT EXTERIEUR

11-

**11.1-** Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants.

### **11.2-** Toitures

11.2.1- Toute toiture sera non visible, sauf pour les éléments de construction du type verrière, véranda pour les entrées des bâtiments.

Cette disposition ne s'applique pas pour les équipements d'intérêt public ou collectif. La couverture des constructions, à l'exception des éléments verriers (serre, véranda, verrière etc...), sera de teinte mat et non réfléchissante.

### **11.3-** Locaux techniques

11.3.1- Les transformateurs, compteurs, locaux de poubelles et installations diverses devront être intégrés dans le bâtiment ou traités en édicules intégrés dans la composition architecturale du bâtiment.

11.3.2- Les locaux techniques en toiture seront obligatoirement habillés ou cachés par l'acrotère de la façade ou pans de toiture.

11.3.3- En dehors des antennes ou paraboles spécifiques à l'activité du constructeur, les implantations d'antennes ne seront pas visibles depuis l'extérieur.

### **11.4-** Clôtures

11.4.1- Les clôtures sur domaine public et en limite séparative seront uniquement constituées par grille à maille laquée, hauteur maxi 1.8 doublée ou non de haies vives.

**ARTICLE AU-P 12 : STATIONNEMENT**

12-

- 12.1-** La capacité de stationnement nécessaire pour une construction donnée doit être explicitées et justifiées.
- 12.2-** Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial, sur chaque parcelle, des surfaces suffisantes doivent être réservées :
- . Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service.
  - . Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.
- 12.3-** Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et activités devra être assuré en dehors des voies ouvertes à la circulation publique. Les aires de stationnement en bordure de la RD400 et de la voie intérieure seront assurées en dehors des marges de recul de constructibilité définies aux articles 5 et 6.

**ARTICLE AU-P 13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS**

13-

- 13.1-** Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées et convenablement entretenues. Une superficie minimum de 10 % du terrain privé doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.
- 13.2-** Les marges de recul de constructibilité par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts aménagés pelusés et /ou plantés.
- 13.3-** Le long de la ligne SNCF, une frange pelusée et plantée de bosquets d'épaisseur 10 m sera réalisée sur les parcelles privées.
- 13.4-** Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque la surface excédera 2 000 m<sup>2</sup>, ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
- 13.5-** Les aires de stationnement devront être plantées à raison d'un arbre d'essence indigène par 100 m<sup>2</sup> de terrain.
- 13.6-** Les zones comprises entre la voirie et la façade principale du bâtiment comprendront des espaces engazonnés.
- 13.7-** Les aires de stockage et de dépôt seront entourées d'une haie végétale afin d'en diminuer la perception.

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

**ARTICLE AU-P 14 ~ POSSIBILITES MAXIMALES D'UTILISATION DU SOL**

14- Pas de prescription.