REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 24 septembre 2015

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	**p. 3**
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p. 5
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols.	p. 5
Article 3. Division du territoire en zones	p. 9
Article 4. Adaptations mineures.	p. 10
Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p. 10
Article 6 . Sites Archéologiques	p. 11
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	**p. 13**
Dispositions applicables à la zone U	p. 15
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	**p. 27**
Dispositions applicables à la zone 1 AU	p. 29
Dispositions applicables à la zone 2 AU	p. 36
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	**p. 39**
Dispositions applicables à la zone A	p. 41
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	**p.47**
Dispositions applicables à la zone N	p. 49
ANNEXES	**p.-55**

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NEUFCHEF délimité sur le plan N° 4 à l'échelle de 1/5 000e par des pointillés et sur le plan N° 5 à l'échelle de 1/2 000e par des pointillés.

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

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15, R111-4 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R111-21

L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet 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 ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme

- L145-1 à L145-13 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L147-1 à L147-8 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

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

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

4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

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

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.
6. Les zones inondables

6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :

Article L123-1-12 (Modifié par LOI n°2014-1655 du 29 décembre 2014 - art. 44)

Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L. 111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.
Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.
Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même II. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.
Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.
Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 300 mètres autour de la construction projetée.

Article L123-1-13 (Modifié par LOI n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12 (V))

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une airc de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher, dans la limite d'un plafond fixé par décret en Conseil d'Etat.

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas.

7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.

- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.

- Au delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- **La zone U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

- **La zone 1 AU**

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

- **La zone 2 AU**

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

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

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

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

ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26), en liaison avec l'article R442-3-1 du Code de l'Urbanisme. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

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

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.

- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Thionville-Ouest.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part, au centre ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.
Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.
La zone U comporte 3 secteurs :

- Uc correspondant au centre ancien de la commune constitué d'un bâti construit en ordre continu
- Ud correspondant aux extensions récentes de la commune constituée d'un bâti en ordre discontinu
- Ue comprenant les équipements publics

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les bâtiments agricoles,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les étangs,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- en secteur Ue, les constructions autres que les équipements publics et que les logements de fonction qui s'y rattachent.

ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :

   - d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :

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

2. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques, que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

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

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.

4. Les constructions non mentionnées à l'article U 1, à condition qu'elles respectent les dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Se reporter à la pièce n°14 du P.L.U.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
   a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
   b) 6,60 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
   c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire

3. Les sentiers piétons à créer doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

4. Les sentiers piétons existants sont à conserver conformément au document graphique.

5. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Ces voies ne peuvent faire plus de 100 m de longueur droite.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
   - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
   - le ramassage des ordures ménagères.

2. Tout terrain enclavé est inconstructible (à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.)

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

L'article U 3 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

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

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

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

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

L'article U 4 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

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

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et Ud construits en ordre discontinu:

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

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

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

3. Les constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre), accolées ou non accolées à la construction principale s'implanteront avec un recul minimum de 5 m.

4. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.

5. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle d'implantation définie au paragraphe 1 du présent article, les extensions mesurées et les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées en dehors de la bande d'implantation telle que définie au paragraphe 1 du présent article.

6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ils s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

Dans le secteur Ue

Les constructions s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 m.
2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.
4. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas le recul de 3 m, les extensions dans le prolongement du bâti existant et les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées dans l'espace entre la construction et la limite séparative.
5. Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre), accolées ou non accolées à la construction principale, elles s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, ils s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, les hauteurs étant mesurées à l'égout de la toiture.
2. En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.
3. Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas le recul de 3 m, les extensions dans le prolongement du bâti existant et les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées dans l'espace entre la construction et la limite séparative.

4. Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre), accolées ou non accolées à la construction principale, elles s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, ils s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

Dans le secteur Ue

Les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 8 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Ue

Pas de prescription

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 60 % de la surface de la parcelle.

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

Dans le secteur Ue

Pas de prescription

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée. Cette variation s'applique à la hauteur sous égout.

Toutefois, la hauteur de référence peut ne pas être celle de la construction voisine, mais celle de l'ensemble des constructions, dans le cadre d'une rue présentant une unité de hauteur sous égout, avec le souci de respecter cette unité.

Les toitures à la Mansard ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.

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

   Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Pour les constructions annexes la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 4 mètres.

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

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.
   Les toitures à la Mansard ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.

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

   Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

3. Pour les constructions annexes la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.

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

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

le volume et la toiture,

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- les pignons orientés sur la rue principale sont interdits
- les toitures terrasses seront autorisées, végétalisées ou non, pour les volumes annexes
- les toitures à un, trois ou quatre pans seront autorisées soit pour des bâtiments d'angle, soit pour des bâtiments adossés ou implantés sur une limite séparative, soit pour des bâtiments associés sur cour
- les pentes de toitures seront comprises entre 20°et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
- les souches de cheminées seront enduites
- les paraboles en toiture auront une teinte identique au support qui la reçoit.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- les pentes de toitures seront comprises entre 20°et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
- les toitures terrasses seront autorisées, végétalisées ou non
- les paraboles en toiture auront une teinte identique au support qui la reçoit.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

les matériaux, l'aspect et la couleur,

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc. Le bac acier de couleur rouge est autorisé en réhabilitation dans le cadre de contraintes techniques spécifiques.
- Les capteurs solaires sont autorisés.
- Les enduits sont à réaliser à base de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Toutefois, les pieds de façades pourront être réalisés sur une hauteur

maximale de 25cm à base de ciment sans chaux afin de répondre aux exigences techniques de remontées d'humidité.

- pour aider au choix des couleurs d'enduit, le demandeur peut se rapprocher du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement qui prodiguera les conseils adéquats.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la construction.
- pour aider au choix des couleurs d'enduit, le demandeur peut se rapprocher du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement qui prodiguera les conseils adéquats.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

▭ **les éléments de façade, tels que percements et balcons,**

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- les volets roulants à caisson extérieur, la suppression de volets bois et persiennes, des portes cochères, la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes sont interdits.
- les groupes « froid » des systèmes de climatisation sont interdits en façades sur rue.
- la destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Les appareillages de pierres de taille et de briques de parement doivent rester apparents.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants les percements d'origine devront être respectés.
- Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail est interdit.
- Les menuiseries devront être peintes.
- Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants proches (enduits, peinture, pierre naturelle, ...).

- Pour aider au choix des couleurs d'enduit, le demandeur peut se rapprocher du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement qui prodiguera les conseils adéquats.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

l'adaptation au sol

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et Ud en discontinu :

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

Murs, clôtures et usoirs

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

Les murs existants devront être conservés ainsi que les portails et grilles en « fer forgé », s'ils doivent être remplacés ils seront réalisés en respectant la proportion initiale entre les parties pleines et les parties de vides.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins
- soit par des haies vives (voir pour les essences l'article 13)
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal.

- La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

- Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit par des haies vives (voir pour les essences l'article 13)
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 m (hors mur de soutènement) par rapport au terrain fini.

Dans les secteurs Ue :
Pas de prescription.

L'article U 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et les secteurs Ue:

- maison individuelle	2 emplacements
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2 emplacements
- par groupe de 5 logements	1 emplacement visiteur
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m² de salle.
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :	1 emplacement pour 50 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m²

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- maison individuelle	3 emplacements
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
- par groupe de 5 logements	1 emplacement visiteur
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m² de salle.
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m²

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

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

4. (voir **6**. - pages 7 et 8)

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE U 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs à réaliser sous forme d'une opération d'ensemble.

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

- **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 1 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les bâtiments agricoles,
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les étangs, hormis les bassins de rétentions et les réserves d'incendie

ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :

a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions.

b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.

c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

2. - Les constructions à usage :

- d'artisanat, de commerces, de services et d'équipements publics

à condition :

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

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

3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU-1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiquées sur le plan de zonage.

5. Les cabanes de chantier à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
   a) 10,00 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
   c) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
   d) 6,80 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.

3. Les sentiers piétons devront avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
   . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.

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

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

3. L'accès à l'ensemble de la zone 1AU riveraine de la RD17 devra faire l'objet d'une concertation avec les services du Département.

L'article U 3 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.

L'article U 4 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

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

1. La façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre), accolées ou non accolées à la construction principale, elles s'implanteront avec un recul minimum de 5 m.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ils s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

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

2. Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre), accolées ou non accolées à la construction principale, elles s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, ils s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contigües destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 8 mètres.

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

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 60 % de la surface de la parcelle.

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

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.

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

   Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

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

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
   - le volume et la toiture,
   - les matériaux, l'aspect et la couleur,
   - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
   - l'adaptation au sol.

   - **le volume et la toiture**,
   - les pentes de toitures seront comprises entre 20°et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
   - les toitures terrasses seront autorisées, végétalisées ou non.
   - les paraboles en toiture auront une teinte identique au support qui la reçoit.

   - **les matériaux, l'aspect et la couleur,**
   - Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la construction.
   - Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (enduits, peinture, pierre naturelle, ...).

- Pour aider au choix des couleurs d'enduits, le demandeur peut se rapprocher du Conseil en Architecture, en Urbanisme et en Environnement qui prodiguera les conseils adéquats.

▭ les éléments de façade, tels que percements et balcons,

Pas de prescription.

▭ l'adaptation au sol.

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

L'article U 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

- maison isolée sur sa parcelle	3 emplacements
- maison jumelée par 2	2 emplacements
- maison en bande de 3 ou plus	1 emplacement
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	2 emplacements
- logement 4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
- par groupe de 4 logements	1 emplacement visiteur
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m² de salle.
- commerce supérieur à 100 m² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m²

2. 1 emplacement par parcelle sera exigé sur le domaine public dans le cadre d'un aménagement global.

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

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

5. (voir **6.** - pages 7 et 8)

ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 1AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone pourra être mise en oeuvre après modification ou révision du PLU.

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

- **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.

ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée.

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

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

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

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

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

ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 2 AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone comporte un secteur Ac comprenant une exploitation agricole à vocation de ferme pédagogique et autorisant des constructions destinées à recevoir du public.

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

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

- **Rappel**

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures agricoles

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction, extension, adaptation ou réfection, non liée aux activités agricoles.
2. Les dépôts de véhicules.
3. L'aménagement de terrains pour le camping.
4. Le stationnement des unités mobiles ou le stationnement de plusieurs unités mobiles sur le même terrain.
5. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
6. Les carrières.

ARTICLE A 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.

3 Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, Ux, 1AU, 1AUx, 2AU).

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 à condition qu'elles respectent les marges de recul par rapport aux voies classées à grande circulation indiquées sur le plan de zonage.

5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.

6. Les constructions non mentionnées à l'article A 1, à condition qu'elles respectent les dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Se reporter à la pièce n°14 du P.L.U.

7. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :
   - ferme pédagogique
   - gîte rural
   - ferme auberge
   - vente de produits issus de l'agriculture.

8. Dans le secteur Ac :
   - les constructions destinées à recevoir du public liées à la ferme pédagogique
   - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole

9. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.

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

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

II- Accès

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

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

L'article U 3 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

1. Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

II – Assainissement

1. Eaux usées

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

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

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

L'article U 4 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - RD 57: 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie
   - A 30 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

   Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation autorisées à l'article 2 paragraphe 2 est fixée à 6 mètres.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

2. La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles, de tourisme et de loisirs doivent rappeler le milieu naturel. Des conseils concernant l'intégration des nouvelles constructions peuvent être prodigués par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ou par la Chambre d'Agriculture.

3. Les aires de stockage extérieur devront être masquées depuis les points les plus visibles des voies.

L'article U 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

2. Dans le secteur Ac, des emplacements devront être prévus pour l'accueil du public, permettant le stationnement de véhicules légers et de bus.

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

Le recul par rapport à l'espace boisé classé devra être conforme au document graphique.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE A 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend :

- trois secteurs Nl correspondant au site de Ste Neige, au site du vallon du Conroy, ainsi qu'au prolongement de la zone urbaine au sud-ouest, autorisant des aménagements et constructions liées aux loisirs sportifs et culturels
- un secteur Ne correspondant à un site d'aménagement pour un parking de covoiturage ainsi qu'au cimetière et à son extension possible.

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures agricoles.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION

1. Pour les constructions existantes, l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection.

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

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 à condition qu'elles respectent les marges de recul par rapport aux voies classées à grande circulation indiquées sur le plan de zonage.

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

5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.

6. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux réseaux de transport d'énergie ou de matières premières.

7. Les constructions non mentionnées à l'article N 1, à condition qu'elles respectent les dispositions de la loi du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit. Se reporter à la pièce n°14 du P.L.U.

8. Dans les secteurs Nl, les terrains de sports, les aires de jeux, les constructions à usage culturel, sportif ou de loisirs ainsi que les équipements d'accueil du public.

9. Dans le secteur Ne, les parcs de stationnement de véhicules légers, notamment pour favoriser le covoiturage, ainsi que les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du cimetière.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

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

1. La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - RD 57: 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie
   - A 30 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

   Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

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

2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Dans le secteur NI, pour les maisons d'habitation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres

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

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

2. La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles, de tourisme et de loisirs doivent rappeler le milieu naturel. Des conseils concernant l'intégration des nouvelles constructions peuvent être prodigués par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

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

Dans le secteur NI il sera exigé 1 emplacement par logement.

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

2. Espaces boisés classés :
   Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
   Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
   Le recul par rapport à l'espace boisé classé devra être conforme au document graphique.

3. Les essences utilisées en plantations seront d'essence locale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

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

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

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

Article L230-1
« Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.
La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.
Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L230-2
« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

Article L230-3
« La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.
En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.
A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.
Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue

définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.
La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.
La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.
Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.
Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 13-10 et L. 13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-4
« Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »

Article L230-4-1
« Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquérir dans ces délais. »

Article L230-5
« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6
« Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

2. Définition des espaces boisés classés

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L312-1 du Code Forestier.

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

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N°63.810 du 06 Août 1963.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L130-6.

3. Définition de la surface de plancher

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction se définit comme suit :

« Art. L. 112-1.-Sous réserve des dispositions de l'article L. 331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80 m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation.»