PLAN LOCAL D'URBANISME DE NEUFCHEF

Modification n°2

NOTICE DE PRESENTATION
(Complément au Rapport de Présentation)

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du Cliquez ici pour entrer une date.
A Neufchef, le .....
Mme Carla LAMBOUR, le Maire

Dossier d'enquête publique
Version du 16/05/2022

OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets
www.ote.fr

Sommaire

1. Coordonnées du maître d'ouvrage 4

2. Contexte général de la modification 5

2.1. Historique du document d'urbanisme 5

2.2. Présentation de l'objet de la modification et de l'enquête publique 6

2.3. Justification de la procédure 7

3. Modifications apportées au PLU 8

3.1. Evolution du rapport de présentation 8

3.2. Evolution du plan de règlement 15

3.3. Modification apportée au règlement écrit 16

2. Contexte général de la modification

2.1. Historique du document d'urbanisme

La commune de NEUFCHEF dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé par délibération du Conseil municipal le 5 février 2009.

Ce document a depuis lors fait l'objet de plusieurs évolutions rappelées dans le tableau suivant :

REVISIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MODIFICATIONS		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
1	22/10/2015	Règlement
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
REVISIONS ALLEGEES		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET		
N°	Date d'approbation	Pièces modifiées
	/	
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE		
N°	Date de l'arrêté préfectoral	Pièces modifiées
	/	
MISES A JOUR		
N°	Date de l'arrêté municipal	Pièces modifiées
1	26/01/2017	PPRm
2	14/03/2017	Plan des SUP

2.3. Justification de la procédure

Les évolutions envisagées n'ayant pas vocation à :

- changer les orientations définies par le PADD ;
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier ;
- créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC) ;

une procédure de révision du PLU ne s'impose donc pas.

En vertu des dispositions de l'article L153-36 du Code de l'urbanisme, les évolutions portant sur le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation, elles relèvent donc d'une procédure de modification du PLU ; compte-tenu de la nature des évolutions envisagées (majoration des possibilités de construire résultant de l'application des règles sur certains terrains), une procédure de modification simplifiée ne peut être envisagée.

L'article 2 des dispositions générales du PLU est modifié de la manière suivante :

- Dans le 1er paragraphe, les extraits du Règlement National d'Urbanisme sont supprimés et le règlement rappelle désormais que le règlement du PLU se substitue au Règlement National d'Urbanisme exception faite des dispositions d'ordre public, lesquelles ont évoluées à plusieurs reprises ces dernières années. Le pétitionnaire prendra désormais en compte directement les dispositions du Code de l'urbanisme ;
- Le second paragraphe est supprimé dans la mesure où la commune n'est concernée ni par la loi Montagne, ni par les nuisances acoustiques d'un aérodrome ;
- Dans le 3ème paragraphe, il n'est plus fait référence aux articles qui instaurent le sursis à statuer mais les cas dans lesquels la commune peut surseoir à statuer sont listés ;
- Le 5ème paragraphe qui liste partiellement les annexes du PLU est supprimé, celles-ci étant susceptibles d'évoluer, par voie d'arrêté de mise à jour, au fur et à mesure de la vie du document ;
- Au 6ème paragraphe, les dispositions relatives à la réalisation des aires de stationnement ont été simplifiées pour se limiter aux dispositions relatives à la localisation des aires de stationnement dues.

A l'article 5 (ex article 6) des dispositions générales du PLU, les références réglementaires relatives aux dispositions concernant les sites archéologiques sont mises à jour.

Aux articles U-2, A-2 et N-2, la référence à la loi 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit est remplacée par l'article L.571-1 et suivants du Code de l'environnement.

Aux articles U-4 et A-4, la référence à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif, abrogé par l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009, est remplacé par l'obligation de conformité à la réglementation en vigueur.

A l'article U-4, concernant les réseaux d'électricité, de téléphone et de télédistribution, le ban communal de Neufchef n'étant concerné ni par une réserve naturelle, ni par un site inscrit, l'obligation d'enfouissement des lignes dans ce contexte est supprimée.

A l'article U-12, le numéro de la loi du 31 mai 1990 visant à la mise en œuvre du droit au logement à laquelle il est fait référence est corrigé et le renvoi aux dispositions générales actualisé.

Aux articles 5 et 14 de l'ensemble des zones, la référence à l'article L.123-1-5 du Code de l'urbanisme est supprimée, celui-ci étant abrogé.

Aux premier et troisième alinéas de l'article A-2, les références aux zones UX et 1AUX sont supprimées puisque ces zones n'existent pas sur le territoire de Neufchef.

Aux articles A-6 et N-6, la référence réglementaire relative au recul applicable par rapport aux routes à grande circulation est mise à jour : l'article L.111-6 du Code de l'urbanisme se substitue à l'article L.111-1-4.

A l'article N-13, la référence réglementaire relative aux espaces boisés classés est mise à jour : l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme se substitue à l'article L.130-1.

Les annexes sont mises à jour avec les nouvelles dispositions applicables aux différents sujets évoqués.

3.1.5. Fermeture à l'urbanisation du dernier secteur 1AU

Ce secteur s'inscrit à l'arrière du front bâti au Sud de la rue du Conroy, à l'arrière du groupe scolaire et à proximité immédiate des terrains sportifs.
Il ne bénéficie d'aucune desserte viaire à partir du domaine public et d'aucun raccordement aux réseaux d'eau potable ou d'assainissement publics.

Pour éviter d'engager des frais non maîtrisés pour la commune, la zone est, dans l'attente que la desserte puisse en être assurée, reclassée en zone 2AU.

Le règlement de la zone 1AU est donc également supprimé.

b) Concernant les règles d'implantation par rapport aux voies

Afin d'améliorer la lisibilité du règlement et son application, les modalités d'implantation des constructions par rapport aux voies sont précisées en introduction de l'article U-6. Ainsi les règles d'implantation s'appliquent par rapport à l'alignement des voies publiques et à la limite d'emprise pour les voies privées. Par ailleurs, afin d'optimiser l'exploitation des terrains, une dérogation est introduite dans le règlement lorsqu'un espace vert public s'inscrit entre la voie et la propriété.

Dans les zones urbaines, le règlement impose que les constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre) respectent un recul minimal de 5 mètres par rapport aux voies. Or lorsque la propriété est desservie par plusieurs voies, ce recul empêche l'implantation de ces constructions annexes. Afin d'optimiser l'occupation du sol sur les parcelles déjà bâties, le règlement précise que le recul ne s'applique que par rapport à la voie sur laquelle l'unité foncière prend son accès principal.

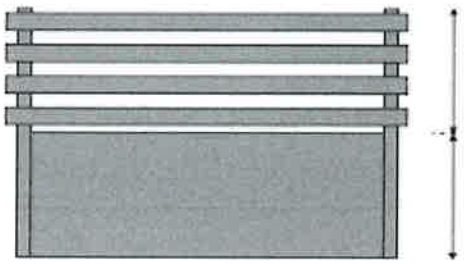
c) Concernant les toitures

Dans le secteur Ud, pour préserver les qualités urbaines de la commune, les toitures seront soit à 2 pans, soit à 4 pans, soit plates. De plus, les toitures à la Mansart qui ne correspondent pas aux caractéristiques architecturales locales ne sont plus admises.

De manière générale le terme de toitures terrasses est remplacé par celui de toitures plates pour éviter l'obligation de toitures accessibles que laisse entendre le terme de terrasse.

d) Concernant les clôtures

Dans le secteur Ud, les dispositions réglementaires relatives aux clôtures le long des emprises publiques, confrontées à la mise en œuvre du PLU depuis quelques années, montrent qu'elles ne sont pas adaptées aux besoins et attentes de la population.
La commune souhaite donc faire évoluer ces dispositions réglementaires en admettant une hauteur globale plus élevée. Celle-ci est donc portée à 1,80 mètre le long des voies, notamment les routes départementales, qui supportent un trafic plus important mais maintenues à 1,20 m le long des voies qui se prolongent dans le centre ancien pour préserver les qualités urbaines de la commune.
Lorsque la hauteur est portée à 1,80 m, la hauteur des murs pleins est toutefois limitée à un mètre, pour préserver là aussi la qualité urbaine de la commune mais le matériau de l'éventuel dispositif à claire-voie qui prendrait appui sur le mur plein n'est plus imposé.

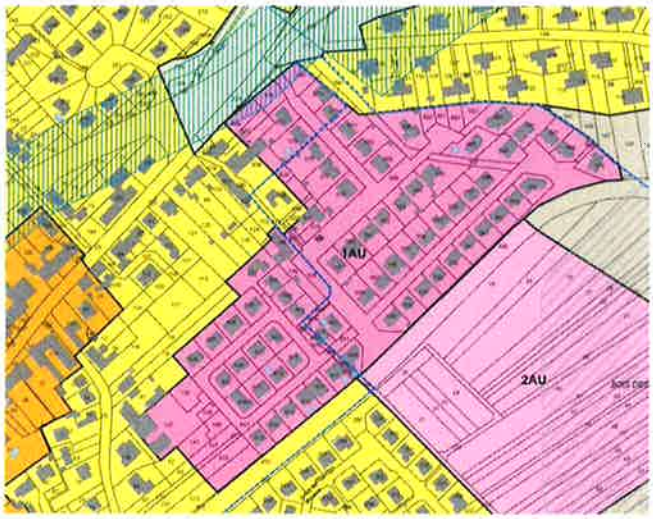
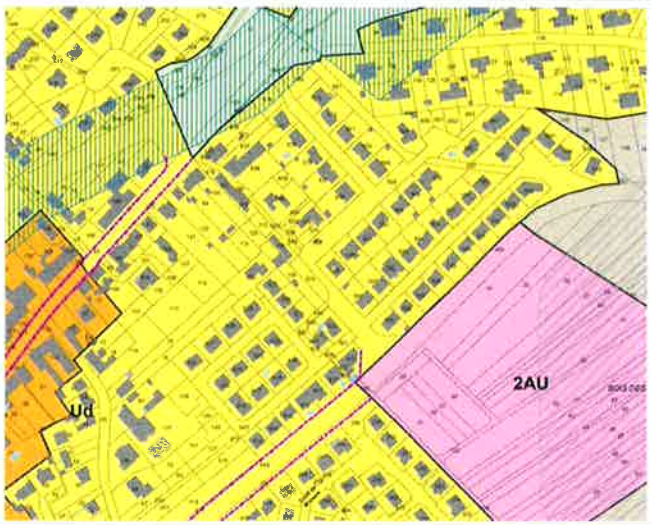
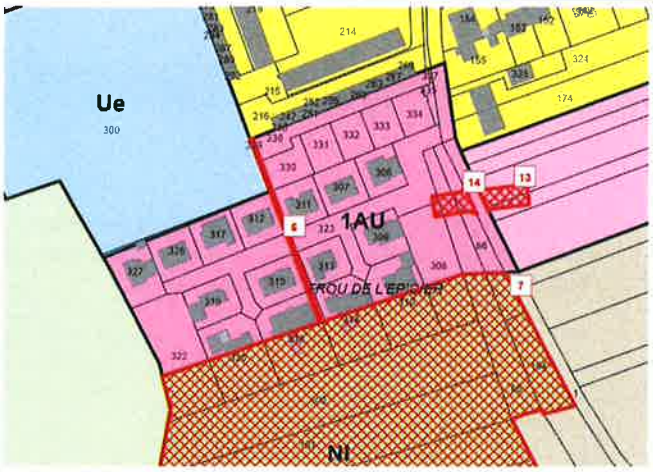
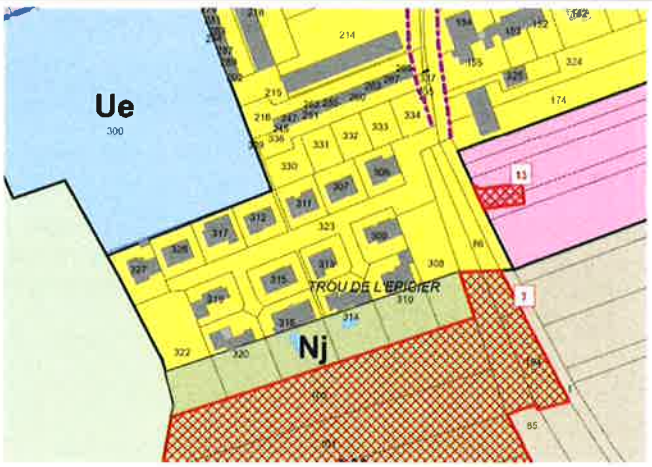
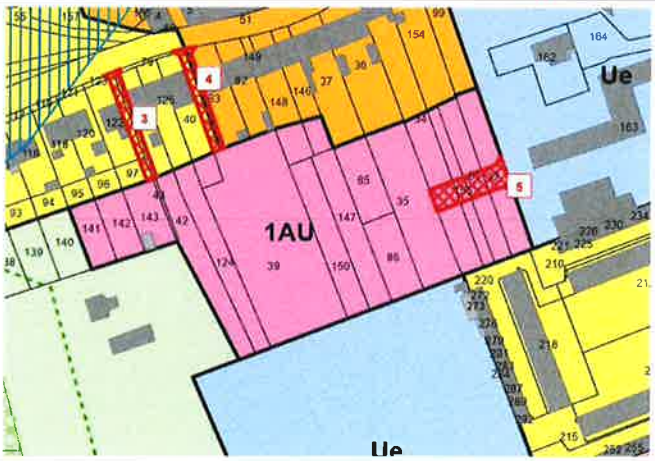
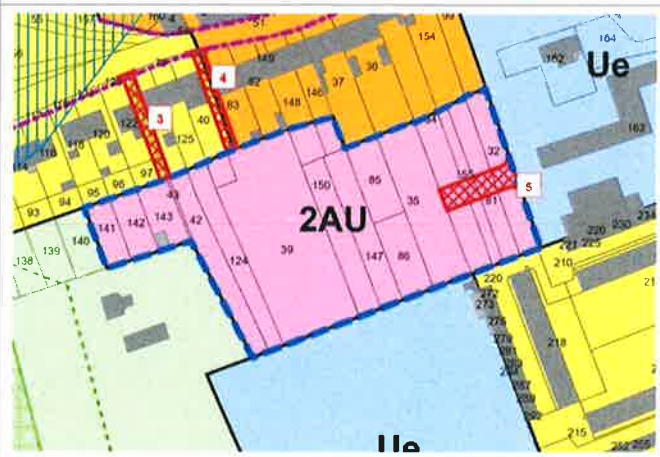


Dispositif à claire-voie jusqu'à une hauteur de clôture totale maximum de 1,80 m le long des voies publiques et 2,00 m sur limites séparatives

1 mètre maximum de mur plein

Enfin, l'article U-13 ne comprenant pas de liste d'essences pour les haies vives, le renvoi à cet article est supprimé.

3.2. Evolution du plan de règlement

PLU en vigueur	EVOLUTION
	
	
	

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
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. L~~es 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.~~	1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme exception faite des articles d'ordre public (voir Code de l'urbanisme – article R111-1 et suivants).

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
~~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 :~~ ~~• Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;~~ ~~• Les zones d'aménagement concerté ;~~ ~~• 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 ;~~ ~~• 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 ;~~ ~~• 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.~~	3. 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.

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
~~Article L123-1-13 (Modifié par LOI n°2014-1655 du 29 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 aire 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~~. [...]	
~~ARTICLE 5 – SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX~~	
~~Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse – Préfet de la Moselle – le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 "le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation". Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.~~	

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...]	
ARTICLE U-4 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS	
[...]	[...]
II – Assainissement	II – Assainissement
Eaux usées	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.	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~~.	Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.
La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.	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.
Eaux pluviales	Eaux pluviales
~~Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public.~~	Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration ou rejet vers le milieu récepteur. - Le rejet vers le réseau public d'assainissement peut cependant être admis par le gestionnaire du réseau : - Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle ; - Pour les projets dont le contexte impose des restrictions ou des interdictions vis-à-vis de l'infiltration ; - Dans les secteurs où le contexte physique, urbain et/ou réglementaire rendent particulièrement complexe voire impossible la mise en œuvre de ces principes de gestion des pluies. Les difficultés ou l'impossibilité doivent toutefois être démontrées.
III - Electricité - Téléphone - Télédistribution	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.	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.	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.	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 L123-1-5)~~, le contenu de cet article est supprimé.	Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] **ARTICLE U-11 – ASPECT EXTERIEUR**	
[...] **I. 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	[...] **I. Le volume et la toiture** Dans les secteurs Uc construits en ordre continu : - les pignons orientés sur la rue principale sont interdits - les toitures plates 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 seront soit à 2 pans, soit 4 pans, soit plates ; - les toitures à la Mansart ne sont pas admises ; - les paraboles en toiture auront une teinte identique au support qui la reçoit. Dans les secteurs Ue : Pas de prescription

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
[...] **ARTICLE U-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**	
Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 ~~(article L123-1-5)~~, le contenu de cet article est supprimé.	Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.
[...] **III – DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER** ~~**ZONE 1AU**~~	
Règlement supprimé	
ZONE 2AU [...] **ARTICLE 2AU-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 U-1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.	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 2AU-5 – CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**	
Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 ~~(article L123-1-5)~~, le contenu de cet article est supprimé.	Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.
[...] **ARTICLE 2AU-14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**	
Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 ~~(article L123-1-5)~~, le contenu de cet article est supprimé.	Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
ARTICLE A-3 – ACCES ET VOIRIE	
[...] **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.	[...] **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 A-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	
[...] **II – Assainissement** 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~~. [...] L'article ~~U~~-4 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.	[...] **II – Assainissement** 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 la réglementation en vigueur. [...] L'article A-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 L123-1-5)~~, le contenu de cet article est supprimé.	Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.
ARTICLE A-6 – IMPLANTATIONS 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.	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 L111-6 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.

REDACTION du PLU en vigueur	NOUVELLE REDACTION
ARTICLE N-6 – IMPLANTATIONS 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.	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 L111-6 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 N-13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS – ESPACES BOISES CLASSES	
1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L~~130~~-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.	1. Dans le secteur Nj, les espaces non bâtis ne seront pas imperméabilisés ; 2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'urbanisme, figurant sur les plans graphiques. 3. 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. 4. 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 L123-1-5)~~, le contenu de cet article est supprimé.	Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.