Département de la Moselle
Communauté d'Agglomération Portes de France-Thionville

COMMUNE DE FONTOY

Plan Local d'Urbanisme

08 – Règlement

Approbation du PLU	DCM	13/11/2009
Approbation de la Révision Simplifiée n°1	DCM	13/05/2011
Mise à Jour n°1	arrêté	16/02/2012
Mise à Jour n°2	arrêté	02/04/2014
Approbation de la déclaration de projet emportant Mise En Compatibilité n°1	DCM	27/05/2014
Mise à Jour n°3	arrêté	07/12/2015
Approbation de la Modification n°1	DCM	13/12/2021
Mise à Jour n°4	arrêté	27/12/2022
Mise à Jour n°5	arrêté	30/09/2025
Approbation de la Modification Simplifiée n°1	DCM	09/12/2025
Prescription de la Modification n°2	arrêté	09/07/2026

Modification n°2 du PLU

Dossier pour avis et mise à disposition du Public

Date de référence : septembre 2026

SKAPE

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES page 4

Article 1. Champ d'application territorial du plan page 5
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols page 5
Article 3. Division du territoire en zones page 7
Article 4. Adaptations mineures page 9
Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux page 9
Article 6 Sites Archéologiques page 9
Article 7 Définition page 10

II- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES page 11

Dispositions applicables à la zone U page 12
Dispositions applicables à la zone Ux page 25

III- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER page 29

Dispositions applicables à la zone 1 AU page 30
Dispositions applicables à la zone 1 AUx page 35
Dispositions applicables à la zone 1 AUz page 40
Dispositions applicables à la zone 2 AU page 49

IV- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES page 52

Dispositions applicables à la zone A page 53

V- DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES page 58

Dispositions applicables à la zone N page 59

ANNEXES page 63

I
DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FONTOY délimité sur le plan n° 1 à l'échelle de 1/5000 par tireté entrecoupé de croix et les plans n°2.1 et n°2.2 à l'échelle du 1/2000.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 1 octobre 2007)

1. Les dispositions 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 et 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

   L'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 L110-1 et L110 -2 du Code de l'Environnement. Le projet peut 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

   Article R111-21 (D n°2007, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales ».

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 L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement – aménagement
- article L331-6 du Code de l'Environnement (création d'un Parc National)

4. Opérations d'utilité publique (L421-6 du Code de l'Urbanisme) :

   Le Permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.

5. 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.

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

   6.1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants.
   6.2. Les zones d'aménagement concerté.
   6.3. 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.
   6.4. 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.
   6.5. 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.
   6.6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
   6.7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1œ, 2œ et 3œ de l'article L126-1 du code rural. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre Ier du code minier.

   6.8. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier.
   6.9. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable.
   6.10. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111- 7 et L111-8.
   6.11. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9.
   6.12. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L571-10 du Code de l'Environnement.
   6.13. Le plan des zones à risque d'exposition au plomb.
   6.14. Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains.

6.15. Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent des dispositions particulières au SIS (système d'informations sur les sols) joint en annexe au document d'urbanisme PLU y compris le tableau des parcelles concernées sur le territoire communal.

7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :
   Article L123-1-2 (Ord. N° 2005-1527, 8 décembre 2005) du Code de l'Urbanisme
   Lorsque le Plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.
   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 premier et deuxième alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.
   Le règlement du plan local d'urbanisme peut, pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de constructions prévues aux articles R151- 27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme imposer la réalisation d'aires de répondre aux besoins des habitants
   L'article L151-34 du Code de l'Urbanisme ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD), aux résidences universitaires ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires (ces dispositions sont précisées aux articles 149 et 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »).
8. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :
   - Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu aux articles R462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
   - Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R442-6 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application e l'article L442-9 alinéa 2, figure dans les annexes du PLU.

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.

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

- La zone 1 AU
  Il s'agit d'une zone future non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

- La zone 1 AUx
  Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.
- La zone 1 AUz
  Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée correspondant au secteur du Pogin sur laquelle a été menée une réflexion d'ensemble orientée vers des problématiques environnementales

- La zone 2 AU
  Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

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

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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 PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par le Préfet coordonnateur du Bassin Rhin Meuse (voir articles L.111-1- 1, L.122-1-13 et L.123-1-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaitre 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 (article L552-1 à L552-4, L531, L541, L544, L621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) sont régies par les articles L552-1 à L522-4, L531, L541, L544, L621-26. Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L552-1 à L522-4 du Code du Patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

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

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

- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m2 d'emprise (y compris parkings et voiries) sur le reste du territoire communal.

En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie…) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6 place de Chambre 57045 METZ cedex tel 03 87 56 41 10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent pas 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 L114-3 à L114-5 du Code du Patrimoine.

En application du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 5 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- L'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 ha, de création de ZAC de plus de 3 ha, d'aménagements soumis à l'étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques et de travaux de plus de 10 000m² soumis à l'article 4- alinéa du décret précité.

ARTICLE 7 -DEFINITION

Annexe : bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres dépendances accolés ou intégrés à la construction principale en font partie et sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale.

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, aux cités minières, aux zones d'extension récentes d'habitat et aux zones d'équipements collectifs.

Cette zone comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 6 sous-zones correspondant à :

- Ua : centre ancien de la commune édifié le plus souvent en ordre continu,
- Ub : extensions récentes de l'habitat édifié le plus souvent en ordre discontinu,
- Uc : les cités minières,
- Ud : espace public en cœur d'îlot,
- Ue : zone d'équipements publics ou collectifs,
- Uf : zone de logements collectifs.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué :

- *dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.*

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 26 octobre 2007)
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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 dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plus de 3 mois au cours d'une même année d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés",
- sont interdites les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès individuel nouveau hors agglomération le long des routes départementales.

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

1. Les constructions à usage :
   - d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
     a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
     b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
     c) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation,
     d) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées dans les parties limitées par « deux traits parallèles » des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).
5. Les occupations et utilisations du sol- non interdites et admises sous conditions - sont autorisées à proximité du cimetière à condition qu'elles ne comprennent aucune construction ou partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

   L'alinéa 1 de l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales fixent les conditions d'obtention de l'autorisation prévue pour toute construction à proximité des cimetières.

   Nota : la règle d'interdiction de construire ne s'applique ***pas aux cimetières intra-muros****, quelle que soit l'importance de la commune (circulaire n° 78-195 du 10 mai 1978 relative à la création, à la translation et à l'agrandissement des cimetières).*

6. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés (sauf en sous zone Ub, uniquement pour les constructions existantes situées à moins de 30 mètres d'un espace boisé répertorié où la distance pourra être ramenée à 20 mètres).
7. En sous-zone Ud, sont admises toutes occupations et utilisations du sol à condition d'être liées à un usage de stationnement, de jardins, de parc d'attraction, aires de jeux et la réfection, adaptation ou extension des constructions.
8. En sous-zone Ue, les constructions à usage de logement de fonction, de restauration, de commerce, de services, de bureaux et hôtelier sont admises condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la sous zone.
9. Les ruchers sont autorisés à condition qu'ils soient de type familial avec un maximum de 2 ruches et qu'ils respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011-DDPP du 25 mars 2011 qui encadre l'implantation des ruches.

SECTION II - CONDITIONS DE L 'OCCUPATION DU SOL

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) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
   b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
   c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant

3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 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.

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 présente la capacité de collecte 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.

Toute construction ou installation devra en outre, respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22 septembre 2017.

2. Eaux pluviales

Dans tous les autres cas ou 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.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant si le règlement d'assainissement applicable à la commune le permet ou l'oblige.

Les aménagements doivent permettre la gestion à la parcelle des eaux pluviales et favoriser par ordre de priorité :

- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle
- le rejet vers les eaux superficielles
- le raccordement vers le réseau pluvial
- évacuation en réseau unitaire (dernier recours)

III- Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.
2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

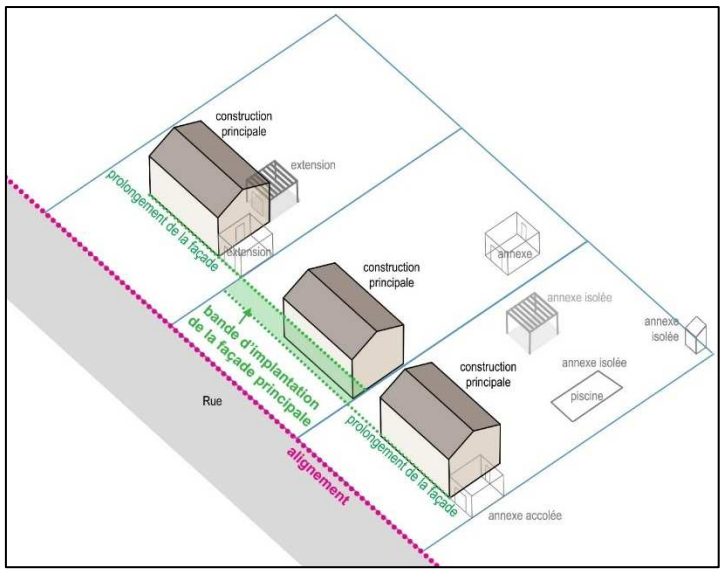
ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »

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

1. Dans les secteurs Ua et Uc

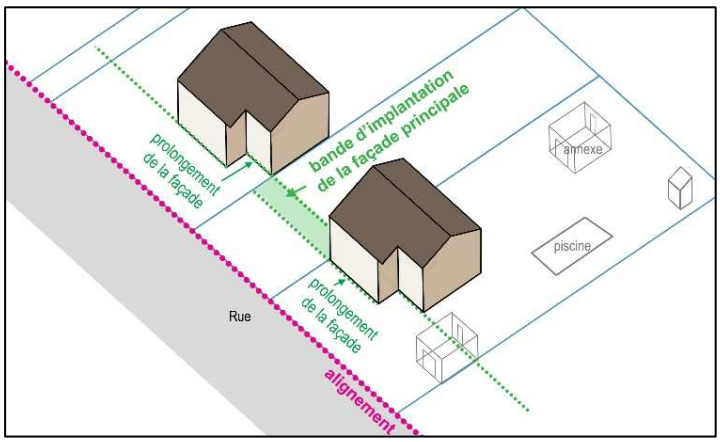
Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.



Dans le secteur Ua :

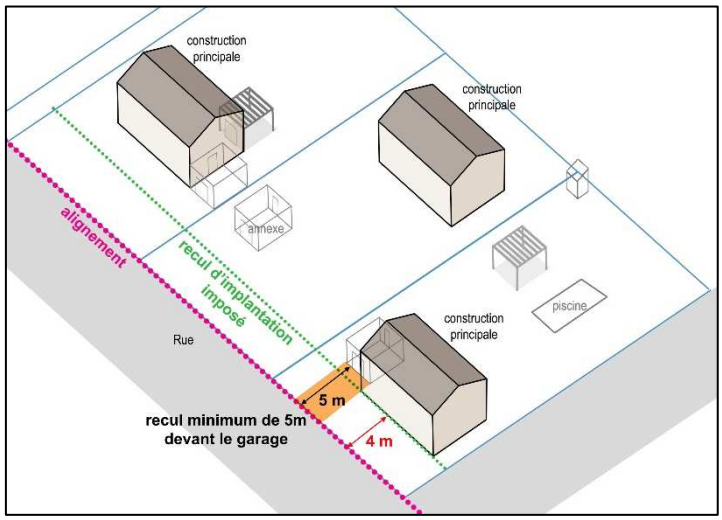
Ne sont pas comptés comme façade de référence des constructions voisines, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Si une façade de référence des constructions voisines comporte des décrochements en plan sur la même unité foncière, chaque plan qui la compose sera considéré comme une façade distincte.



En cas d'absence de constructions principales voisines, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer sachant que ce recul sera porté à 5 mètres devant le garage.

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

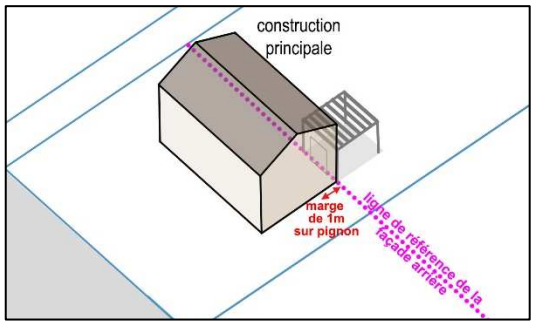


Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions de type annexe dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les dispositions ci-dessus.

Aucune construction ne pourra être implantée dans la bande comprise entre la façade sur rue de la construction principale et l'alignement des voies ouvertes (publiques ou privées) à la circulation publique existantes, à modifier ou à créer.

Dans le secteur Uc :

- Cité rue Gérardot : les annexes et les extensions devront respecter un recul minimum de 5,5 m par rapport à l'alignement.
- Cités rue de la Paix et rue de Metz : les annexes et les extensions devront être réalisées dans le prolongement des annexes existantes en respectant la même volumétrie.
- Cité rue Jean Burger : Les annexes et extensions seront autorisées à partir de la ligne de référence de la façade arrière.
  Les portails et murets pourront être autorisés sur une marge de 1 mètre en débordement sur le pignon à partir de cette façade arrière.



- Cités rue de l'école et rue du Moulin : Les annexes et extensions seront autorisées à partir de la ligne de référence de la façade arrière.
- Cités Sainte Barbe et cité Sainte Geneviève : Les extensions et les annexes ne seront pas autorisées en avant des façades sur rue.

2. Dans les secteurs Ub, Ud, Ue et Uf :

   La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer. Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
   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 ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - Autoroute 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la voie
   - RD 5 mètres comptés depuis l''alignement de la voie
   - VC 4 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
5. En sous-zone Ud, les constructions autorisées devront respecter les dispositions contenues dans le schéma d'implantation (joint en annexe du PLU).

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

Dans les secteurs Ua et Uc

1. Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

   Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.
3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs Ub, Ud, Ue et Uf :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur 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.
3. En sous-zone Ud, l'implantation des garages devra respecter les dispositions contenues dans le schéma d'implantation proposé (joint en annexe du PLU)

4. Les abris de jardins et piscines peuvent s'implanter entre la limite parcellaire et 1 mètre de la limite séparative.

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

Une distance de 6 mètres devra être respectée entre 2 constructions à plusieurs logements et une distance de 3 mètres devra être également respectée entre deux constructions (en sont exclues les piscines).

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les abris de jardins dont l'emprise ne peut excéder 15m² sur l'ensemble de la zone U et 20m² en sous-zone Ub et l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.

ARTICLE U 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à :
   - 8 mètres en sous- zones Ub et Uc,
   - 12m en sous-zones Ua, Ue et Uf

   sauf application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme (annexe PPRM).
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 section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes non accolées et en sous-zone Ud, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
4. 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.
5. En sous-zone Ua, la hauteur à l'égout de la construction ne peut pas être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse et de 1m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute.
6. En sous-zone Uc, la hauteur de la construction principale doit être conservée (surélévation interdite) en cas de réfection, transformation, extension ou reconstruction.

   La hauteur des extensions et des annexes ne devra pas dépasser 4m hors tout.

   Les règles de hauteur s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics ou collectifs sauf l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.

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 architectural du bâtiment d'origine en cas d'intervention sur

un existant, au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

1. Volume et la toiture :

- Les toitures auront une pente comprise entre 22° et 35°.

  Il sera autorisé une pente inférieure pour :
  - les extensions et annexes inférieures ou égales à 20 m² en façades avant et latérales,
  - les extensions et annexes aménagées à partir de la ligne de référence de la façade arrière,
  - les toitures terrasses accessibles,
  - les vérandas,
  - les pergolas bioclimatiques .

- Les toits arrondis sont interdits

- Les fenêtres de toiture sont autorisées, mais leur positionnement devra être dans l'axe des fenêtres existantes. Un décalage peut être autorisé pour des questions techniques.

- Dans le secteur Ua, tout élément de toiture formant une saillie tel que chien assis, lucarne, … est interdit en façade avant.

- Dans le secteur Ua, les terrasses tropéziennes ou terrasses de toit seront interdites en façade sur rue.

- Dans le secteur Uc, la volumétrie générale d'origine devra être respectée, aucune surélévation, isolation par l'extérieur en toiture comprise (sarking) ne sera autorisée.

2. Les matériaux, l'aspect et la couleur des toitures et éléments de toiture :

- Gouttières, descentes d'eau pluviale et autres zingueries en toiture et façade seront obligatoirement de la couleur gris zinc ou proche de la couleur du zinc naturel ou patiné sauf dans les secteurs Ub et Ue ;

- Les zingueries en cuivre ou de ton cuivre sont interdites sauf dans le secteur Ue ;

- Dans le secteur Ua, la couleur de toiture sera le ton « terre cuite naturelle » à l'exception des toitures en ardoises ou matériaux de substitution (types plaques de modules forme rectangulaire ou losange etc…) ;

- Dans le secteur Uc, la couleur de toiture sera de rouge à brun, à l'exception des toitures en ardoises ou matériaux de substitution (types plaques de modules forme rectangulaire ou losange etc…) ;

Nota : les toitures végétalisés ou toitures plates à faible pente (inférieure à 10°) ne sont pas concernées

- En particulier pour la sous-zone Ud :
  - les garages seront en matériaux traditionnels revêtus d'un enduit et auront une toiture végétalisée avec des plantations,
  - les abris de jardins seront en bois traités ou peints (ton vert ou brun) avec une toiture deux pans en bois ou en produits bitumeux (ton vert ou brun),
  - les éléments d'accompagnement devront s'harmoniser avec le contexte d'espace paysager,
  - les clôtures seront à maille sans muret,
  - les murs en pierre sèche existants des jardins en terrasse seront conservés (confortés ou reconstruits à l'identique en cas de nécessité)

- les dispositions spécifiques concernant les garages et abris de jardins s'appliquent également aux parcelles de la rue Albert Gérardot qui jouxtent la sous zone Ud.

3. Eléments de façades :

TEINTES

- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit.
- Les bardages d'aspect plastique sont interdits lorsqu'ils sont utilisés en apparent.
- Le blanc (RAL 9003 et RAL 9010), le noir, les couleurs vives, trop sombres (anthracite par ex) ou brillantes sont interdites en façades.
- Les murets de clôture et les bâtiments annexes (abris de jardin, garage…) seront traités soit dans le même esprit que la construction principale soit selon des tons « gris, beige, brun… ».
- Les clôtures en panneaux composites pourront être de teinte blanche, les éléments de clôtures type grillage seront obligatoirement de couleurs sombres (gris ou vert),
- les effets de couleurs en façades qui ne seraient pas liés à des modulations du volume de la construction ou à un élément architectural spécifique sont interdits (bande, ligne diagonale, motifs divers…).
- Sur une même façade, la même teinte sera choisie par typologie de menuiserie (volets, huisseries, portes, …)
- Dans les secteurs Ua et Uc, les teintes de façade et d'éléments architecturaux devront être choisies dans le document « Palette de couleurs » réalisé par le CAUE en annexe du règlement de manière à rester en harmonie avec la ou les maison(s) mitoyenne(s).

OUVERTURES

- Dans le secteur Ua, sont interdits sur rue les percements de façades entraînant la réalisation de balcons, loggias et terrasses.
- Dans le secteur Uc, Les ouvertures pourront être modifiées ou créées uniquement en partie arrière pour ouvrir sur les parties en extension ou une porte fenêtre sur terrasse ou jardin sauf pour les cités du quartier Sainte-Geneviève, du quartier Sainte-Barbe et de la rue de Metz ou aucune ouverture ne pourra être créée ou modifiée.

ELEMENTS ARCHITECTURAUX

- Les éléments architecturaux (statuaire, encadrements de baies, corniche, chaîne d'angle, soubassement, linteaux, tablettes …) ne devront pas être supprimés, recouverts ou peints, sauf si l'état de dégradation ne le permet plus.
- Les briques naturelles doivent être maintenues dans leur état et peuvent recevoir un revêtement peinture dans le ton brique initial ; le joint devra rester lisible, il devra être d'une teinte variant de gris clair à blanc.
- Les façades composées de pierre naturelle, pierre de taille, conçues pour être non recouvertes à l'origine (ne concerne pas les façades en moellons destinées à être enduites comme par exemple les façades typiques du bâti traditionnel lorrain) devront conserver ou retrouver l'aspect d'origine de la pierre sans la recouvrir d'un enduit ou de tout autre matériau.
- Les tubages en matériaux brillants ne devront pas être visibles depuis l'espace public (sauf les parties émergentes en toiture).

- Les ferronneries existantes à valeur patrimoniale (marquise, grille, barre d'appui, porte, portillon…) devront être conservées, valorisées et remises en état si l'opération est techniquement envisageable.
- Les caissons de volets roulants sont interdits en applique sur la façade extérieure.
- Dans les secteurs Ua et Uc :
  - Les volets battants existants seront conservés ou remplacés par un modèle similaire sur la façade sur rue. Ils pourront être doublés de volets roulants.
  - Les caissons de volets roulants seront non visibles en façade extérieure. (le capteur thermique et solaire lié au fonctionnement du volet peut être visible)
  - Les auvents sur les façades visibles depuis l'espace public seront interdits sauf pour retrouver le caractère d'origine. Les auvents d'origine seront préservés ou restaurés. Il est préférable de ne pas les refermer.
  - Les effets de faux encadrements autour des ouvertures sont interdits

4. <u>Adaptation au sol :</u>
   - Les adaptations mineures sont autorisées
   - Pas de disposition particulière

5. <u>Les coffrets :</u>
   - Implantation obligatoire en limite du domaine public et à intégrer en façade ou dans les éléments de clôtures existants ou à créer

6. <u>Dispositifs favorisant les économies d'énergie et l'adaptation climatique</u>
   - La conception bioclimatique est recommandée pour la construction des bâtiments neufs : constructions bénéficiant d'une orientation favorable aux apports solaires gratuits en hiver et protégées du rayonnement solaire direct en été, formes compactes, isolation performante, systèmes énergétiques efficaces et recours aux énergies renouvelables.
   - Les dispositifs destinés à économiser l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable dans les constructions, tels que les panneaux photovoltaïques, panneaux solaires, toitures végétalisées, coffrets techniques et dispositifs nécessaires à l'amélioration de l'isolation thermique, sont autorisés sous réserve que leur implantation et leur volumétrie s'intègrent harmonieusement au bâtiment et au cadre bâti environnant.
   - Pour les constructions à usage d'habitation, les panneaux solaires et photovoltaïques devront être positionnés sur la toiture de façon à créer une composition cohérente avec la façade correspondant au pan de toiture. Une implantation regroupée ou en bandeau sera privilégiée plutôt qu'une implantation dispersée ou constituée d'éléments isolés.
   - Les appareillages et équipements techniques nécessaires au fonctionnement, au confort, à la sécurité ou à la performance énergétique des constructions sont autorisés en façade et en toiture, y compris sur les parties donnant sur rue, sous réserve de leur bonne intégration architecturale et paysagère.

     Leur implantation devra rechercher une limitation de leur visibilité depuis l'espace public et ne devra pas porter atteinte à la qualité architecturale du bâtiment ni au caractère de la rue.

Sont notamment concernés les pompes à chaleur, climatiseurs, chaudières à ventouse, conduits et dispositifs d'évacuation, équipements de ventilation, ainsi que les équipements nécessaires à la production ou à l'utilisation des énergies renouvelables.

Les unités extérieures de pompes à chaleur et de climatisation devront, lorsqu'elles sont visibles depuis l'espace public, être complétées par un dispositif d'embellissement ou de dissimulation adapté, de type cache-clim, claustra, habillage architectural ou dispositif végétalisé, permettant d'en réduire l'impact visuel et de favoriser leur intégration au bâtiment et à son environnement.

Le dispositif d'embellissement devra être conçu de manière à ne pas compromettre le bon fonctionnement, la ventilation, les performances acoustiques ou la maintenance de l'équipement. Il devra présenter une qualité esthétique compatible avec les caractéristiques architecturales de la construction et du secteur.

Les équipements ne devront pas constituer une gêne pour la circulation des piétons ou empiéter sur le domaine public et devront respecter les dispositions techniques et réglementaires en vigueur.

- Dans les secteurs Uc, les dispositions du présent article sont complétées par les prescriptions particulières suivantes :

  Afin de préserver le caractère patrimonial du bâti, l'isolation thermique par l'extérieur n'est pas autorisée sur les façades visibles depuis l'espace public. Toutefois, une dérogation pourra être accordée lorsqu'un projet justifie que sa mise en œuvre permet d'améliorer significativement la performance énergétique du bâtiment sans porter atteinte à sa valeur patrimoniale ni à la qualité architecturale de la façade.

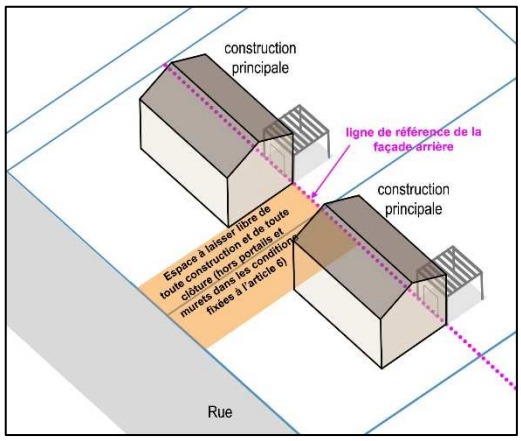
  Les dispositifs de production d'énergie renouvelable, notamment les panneaux photovoltaïques et solaires, ne devront pas être directement visibles depuis l'espace public. Ils seront prioritairement implantés sur les façades arrière ou les pans de toiture non visibles depuis la rue. Une implantation différente pourra être autorisée lorsqu'elle est justifiée par des contraintes techniques, énergétiques ou architecturales et qu'elle permet de limiter l'impact visuel du dispositif.

7. Les clôtures :

- La hauteur des clôtures est fixée :
  - Sur rue à 1.20 mètres maximum sauf pour les équipements publics et collectifs dont la hauteur sera adaptée aux nécessités de la sécurité de l'équipement public ou collectif concerné
  - En limite séparative à 2.00 mètres maximum
- Sont interdits en clôture, les matériaux destinés à un autre usage (tel que la tôle ondulée, le contreplaqué, les bâches, palettes…).
- Dans le secteur Uc :
  - Cas général : Les clôtures devront être constituées d'un muret de hauteur maximum de 50 cm surmonté ou non d'un grillage de type bordure parisienne ronde.
  - Cité rue Gérardot : Elles devront être constituées d'un muret de hauteur maximum de 50 cm surmonté d'un barreaudage vertical teinté blanc dont la proportion plein/vide devra se rapprocher de 1 pour 1.
  - Cité rue de la Paix : Le muret en pierre d'origine devra être conservé, il sera surmonté d'un grillage rigide ou d'un grillage de type bordure parisienne ronde.

- **Cité rue Jean Burger :** Sur la partie avant de la construction principale, les clôtures devront être constituées d'un muret de hauteur maximum de 50 cm surmonté ou non d'un grillage de type bordure parisienne ronde, le tout d'une hauteur maximum d'1m20.

  Afin de respecter le rythme des espaces construits et non construits, sur la bande libre entre 2 constructions, la clôture ne pourra être positionnée avant la ligne de référence de la façade arrière. Cette clôture restera libre de composition.



8. Pour la sous-zone Ue,
   - les équipements publics ou collectifs ne sont pas concernés par les différentes règles édictées aux paragraphes 1 à 8.

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 :

logement	*2 emplacements par logement*
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 5 places*
bureaux	*2 emplacements pour 30 m²*
hôpital, clinique	*1 emplacement pour 5 lits*
maison de retraite	*1 emplacement pour 5 lits*
artisanat	*1 emplacement pour 50 m²*
atelier automobile	*4 emplacements pour 100 m²*

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. Sous-zone Ua :
   - *En secteur continu* : pour toute opération d'aménagement et de construction de plusieurs logements sur une même unité foncière, il sera dès lors obligatoire de créer les aires de stationnement à raison d'un emplacement par logement créé.
   - *En secteur discontinu* : deux emplacements par logement créé sont obligatoires
4. Tout changement de destination autorisé dans les sous-zones Ua et Ub devra être conforme aux dispositions des articles 1, 2, et 3 de l'article U12.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme qui ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD), aux résidences universitaires ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires (ces dispositions sont précisées aux articles 149 et 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »).
6. Pour les constructions à plusieurs logements des emplacements réservés au stationnement des deux roues motorisées ou non, doivent être prévus dans une localisation adaptée à leur usage et seront de 1.5m² au minimum par logement pour les constructions à plusieurs logements.
7. Voir paragraphe 7 des dispositions générales.

ARTICLE U 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à permettre l'infiltration des eaux pluviales (les aménagements pourront ainsi utiliser tous revêtements perméables ou partiellement perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers drainants ou caillebotis…)
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
3. En sous-zone Ud, les jardins doivent être cultivés, plantés ou fleuris et entretenus de façon régulière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

ARTICLE U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- *dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.*

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 26 octobre 2007.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE Ux 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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,*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur la route départementale RD 952.

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

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux 1 situées dans les parties limitées par « deux traits parallèles » des documents graphiques à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).
3. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans la zone concernée.
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3- ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins

   a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire

   b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire

   c) 2 mètres d'emprise pour la voie à caractère piéton.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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.

ARTICLE Ux 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 doit 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.

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

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

ARTICLE Ux 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000 m2.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - *Autoroute 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la voie*
   - *RD 5 mètres comptés depuis l'alignement. de la voie*
   - *VC et voies de desserte 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie*
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, 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 Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 9- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.

ARTICLE Ux 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres auf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 11- ASPECT EXTERIEUR

3. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagne- ment (clôture, garage, boitiers de climatisation et autres boitiers techniques...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
4. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la façade ou dans la clôture si elle existe.
5. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés.

ARTICLE Ux 12 – STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité et le revêtement utilisé pour les places de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux de pluie.
3. Voir paragraphe 7 des dispositions générales.

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

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

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

III
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES 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.

La zone 1 AU comporte une sous-zone 1AUe correspondant à un équipement collectif essentiellement.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- *dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.*

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 26 octobre 2007).
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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 dépôts de toutes natures,
- Les carrières ou décharges,
- *Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,*
- *Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n°59a et n°952.

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 sauf en sous-zone 1AUe

   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.

2. Les constructions à usage :
   - d'artisanat, de services et d'activités et les installations classées à condition :

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

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1 situées dans les parties limitées par « deux traits parallèles » des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans ce paragraphe.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 6 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.

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

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.

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.

ARTICLE 1 AU 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800m2.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - *Autoroute 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie*
   - *RD 30 mètres comptés depuis l'alignement de la voie*
   - *VC 6 mètres comptés depuis l'alignement 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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, 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 1 AU 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription, sauf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).

ARTICLE 1 AU 9- EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).

ARTICLE 1 AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres sauf pour l'application des dispositions du plan PPRM (risques miniers).
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 section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
4. 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

Seront exclues les recherches de pastiches du passé (tours, frontons, colonnes) ou les architectures typiques de pays ou de provinces autres que notre région.

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagne- ment (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 toitures éventuellement végétalisées de faible pente sont autorisées)
   - les matériaux, l'aspect et la couleur,
   - l'adaptation au sol.
2. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés (les panneaux solaires en toiture seront installés dans le profil de toiture).
3. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la clôture si elle existe.

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 individuelle	*3 emplacements*
studio ou 1 pièce	*1 emplacement*
logement de 2 ou 3 pièces	*2 emplacements*

logement de 4 ou 5 pièces	*2 emplacements*
logement de 6 pièces ou plus	*2 emplacements + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)*
hôtel	*1 emplacement par chambre*
restaurant	*1 emplacement pour 10 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 5 places*
bureaux	*1 emplacement pour 15 m²*
hôpital, clinique	*1 emplacement pour 3 lits*
maison de retraite	*1 emplacement pour 5 lits*
artisanat	*1 emplacement pour 50 m²*
atelier automobile	*3 emplacements pour 50 m²*

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 le paragraphe 7 (pages 6 et 7 des dispositions générales).

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

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

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUx

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du 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 essentiellement aux activités économiques.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM 26 octobre 2007).
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1 AUx 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 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,

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n°59a et n°952.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUx 1, à condition :
   a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
   b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante 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,
   d) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées soit au volume des constructions d'activités, soit sur l'emprise foncière de ladite activité,

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUx 1 situées dans la partie limitée par « deux lignes parallèles » des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM) risques miniers.
4. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
5. L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans ce même article.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 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 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire (qui ne pourra pas être une voie en impasse) dont une circulation piétonne
    b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
    c) 2 mètres d'emprise pour la voie piétonne.

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.

ARTICLE 1 AUx 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

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 doit 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

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.

III- Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AUx 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

1. En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m2.

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - Autoroute 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie
   - RD 30mètres comptés depuis l'alignement de la voie
   - VC et voie de desserte 10 mètres comptés depuis l'alignement 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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUx 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUXLIMITES SEPARATIVES

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, 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 1 AUx 8- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PARRAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 9- EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).

ARTICLE 1 AUx 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres sauf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUx 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, aires de stockage, enseignes, mats...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages existants.
2. Les clôtures pourront s'appuyer éventuellement sur un mur bahut de 0,40m de hauteur maximum (sauf pour l'encastrement des coffrets techniques) et la couleur ne devra pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants (pas de couleurs vives ou blanches).
3. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrées dans la clôture si elle existe.
4. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés.
5. Les antennes paraboliques seront positionnées sur la façade la moins visible de la voie d'accès ou en recul sur la toiture en cas de toiture à faible pente.

ARTICLE 1 AUx 12- STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs, et du trafic lié à l'activité (le revêtement utilisé pour les places de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux de pluie).

3. Voir paragraphe 7 des dispositions générales.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts sur 30% minimum de l'emprise foncière et entretenues régulièrement.
2. Plantations : il sera planté 1 arbre de haute tige d'essence locale par 200m2 d'emprise foncière (en bordure des routes départementales, les arbres de haute tige seront plantés en alignement dans la bande de reculement ou une plantation de haies vives diversifiées).

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

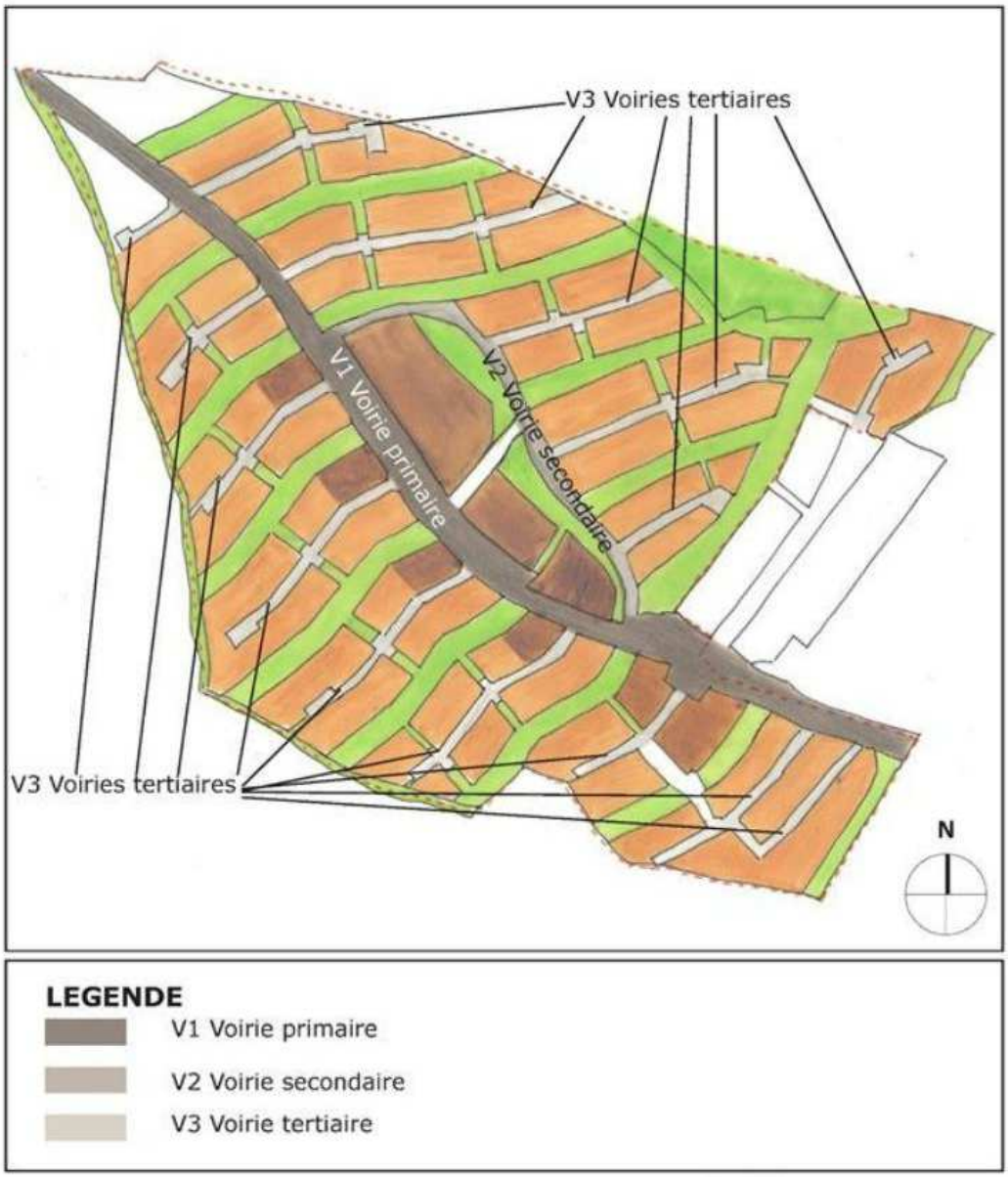
Pas de prescription

ZONE 1AUz

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.

Un schéma de principe des différentes voies de la ZAC du Pogin est intégré dans la partie « règlement écrit » de la zone 1AUz pour permettre un repérage du dispositif de voirie (*source Atelier A4 architecture et urbanisme durable*).

ZAC du Pogin - Schéma de repérage des voies



architecture et urbanisme durables
Noëlle Vix-Charpentier Architecte D.P.L.G.
6, rue du Chanoine Collin - 57000 METZ
Tel : 03 87 76 02 32 Fax : 03 87 74 82 31
n v c @ a t e l i e r - a 4 a r c h i

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AUz est une zone d'urbanisation future équipée partiellement et qui correspond au secteur du Pogin.

Il s'agit d'une zone sur laquelle a été menée une réflexion d'ensemble orientée vers des problématiques environnementales avec intégration d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).

Cette démarche HQE s'inscrit dans les orientations annoncées du PADD.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP pièce n°16 du dossier de PLU) a été créée pour cette zone. Il est nécessaire de s'y référer.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans les secteurs qui présentent des risques naturels, miniers ou technologiques

Le schéma annexé au présent règlement de zone permet d'identifier les voiries V1, V2 et V3.

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

RAPPEL :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1 AUz 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- Les dépôts de toutes natures ;- Les carrières ou décharges ;
- Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain;
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés" ;
- Les modifications de terrain de type remblais et déblais sont interdites, sauf pour les cas visés à l'article 1AUz 2;

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n° 59a et n°952.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUz1 1, à condition :
   a) Qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone ;
   b) 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 ;

2. Les constructions à usage :
   a) D'artisanat, de services et d'activités et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ;

b) La construction d'une unité de chauffage centralisé (bois, géothermie…) à condition que le bâtiment soit dimensionné par rapport aux besoins existants ou futurs d'un ou plusieurs bâtiments ;

3. En zone 1AUz, les modifications de terrain de type remblais et déblais en limites parcellaires et fond de parcelle qui génèrent des talus, sont autorisées à condition d'être limitées à une hauteur maximale d'1 mètre.

   Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies, la limite sur rue sera celle où l'accès véhicule est pris en compte.

4. En limites des bandes boisées comprenant les noues paysagères entre chaque terrasse, les constructions sont autorisées à condition de respecter un retrait de 5 mètres minimum.

SECTION II-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUz 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 6 mètres d'emprise;
3. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre ;
4. Les cheminements d'accès carrossables aux jardins familiaux devront avoir une largeur minimale de 3 mètres ;

II- Accès

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

a) Défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
b) 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.

ARTICLE 1AUz 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.

Toute construction ou installation devra en outre respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22 septembre 2017.

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.

Se référer au zonage d'assainissement collectif et assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public et vers les plaines d'infiltration ou bassins de rétention prévus à cet effet.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant de limiter les débits dans ce réseau collecteur.

III– Electricité- Téléphone- Télédistribution

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

IV- Déchets

Par phase, des emplacements seront dédiés à la collecte des ordures ménagères ; ils seront situés en limite des voies principales et secondaires et devront être dimensionnés de telle sorte de pouvoir correspondre à une gestion des déchets en tri sélectif.

Son intégration sera soignée et elle ne devra en aucun cas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux constructions, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 1AUz 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription (article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »)

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

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

Le long de la V1 :

- Les façades des constructions principales de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m ;
- Les façades des constructions principales des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement ;
- Les façades des constructions principales des terrasses 13-14, 15-16, 17 et 18 devront être implantées avec un recul de 3 m ;

Le long de la V2 :

- Les façades comprenant l'accès à la parcelle des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie ;
- Les façades des constructions principales sur les terrasses à l'ouest de la V2 devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et un recul de 6 m par rapport à l'alignement ;

Le long des voiries tertiaires V3 :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres de recul par rapport à l'alignement ;
- Toutefois le retrait pour la partie garage ne doit pas présenter un recul inférieur à 6 mètres ;

Lorsqu'un terrain est bordé par de l'espace public autre que de la voirie (sentiers piétons ou cyclables, parkings, places, placettes, terrains de jeux et espaces verts…), la façade de la construction principale donnant sur cet espace public peut s'implanter sur les limites ou à 3,00 mètres de ces emprises publiques.

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

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

Généralités :

a) les limites séparatives le long des V1 et V2 :

Pour les parcelles le long de la V1 :

- Les façades latérales des constructions de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m ;
- Les façades latérales des constructions des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement ;

Pour les parcelles le long de la V2 :

- Les façades latérales des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie ;
- Les façades latérales des constructions sur les terrasses à l'ouest de la V2 s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 6 m par rapport à la limite parcellaire avec le domaine public ;

b) Pour les parcelles desservies par les voiries tertiaires :

- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait ;
- Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres ;

Pour tout nivellement du terrain, les éventuels murs de soutènement devront être implantés à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite de fond de parcelle.

c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, vérandas, piscines et serres.

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

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

Généralités :

Entre deux constructions non contiguës d'une emprise au sol supérieure à 20 m², une distance minimale de 8 mètres sera respectée.

ARTICLE 1AUz 9- EMPRISE AU SOL

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

L'emprise au sol autorisée est de 70 % maximum pour une parcelle d'une superficie inférieure ou égale à 3,5 ares.

L'emprise au sol autorisée est de 60 % maximum pour une parcelle d'une superficie supérieure à 3,5 ares.

Les abris de jardins doivent avoir une surface au sol de 12 m² maximum.

ARTICLE 1AUz 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Généralités :

a) La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement nécessaire à la construction à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
b) Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
c) 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.

Construction de plusieurs logements, équipements, activités et services :

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 15 mètres, sans dépasser pour les constructions de plusieurs logements, 4 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de- chaussée + trois étages + attique ou rez-de-chaussée + 4 étages).

Constructions individuelles :

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6.50 mètres à l'égout et 9 mètres hors tout pour les toitures à pan.

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7.00 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (plates).

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m sur rue et à 2.00 m sur les limites latérales et de fond de parcelle.

Pour tout nivellement du terrain en cas de pente, la hauteur des murs de soutènement n'excèdera pas 0.60m.

Cabanes des jardins familiaux et abris de jardins :

1. La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres hors tout.

ARTICLE 1AUz 11- ASPECT EXTERIEUR

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Seront exclues les recherches de pastiches du passé (tours, frontons, colonnes).

I – Matériaux

a) 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 toitures de faible pente seront dans la mesure du possible végétalisées) ;
   - Les matériaux, l'aspect et la couleur ;
   - L'adaptation au sol ;

b) Les matériaux de construction et de parement utilisés devront répondre aux exigences environnementales en vigueur.

c) Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire seront favorisés.

   Ces dispositifs seront nécessairement intégrés à la construction.

d) Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la clôture si elle existe ou dans un muret technique.

II- Toitures des constructions :

Dans la mesure du possible, les toitures terrasses seront végétalisées.

Les constructions situées le long de la V1 possèderont obligatoirement des toitures terrasses

III- Clôtures des constructions :

En limite du domaine public :

Les clôtures sont proscrites au profit de limites naturelles paysagères en harmonie avec l'environnement immédiat du type « haies au port libre composées d'essences locales ».

Pour les parcelles situées le long des voiries tertiaires (V3) :

La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement, mais devra être implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction

Pour les parcelles situées dans le prolongement des voiries tertiaires (V3) :

La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement mais devra s'implanter au minimum en recul de 6 mètres dudit alignement.

Sont interdits :

- Les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant et les éléments préfabriqués en béton dit « décoratif », les panneaux PVC ou bois pour clôture ;
- Le coloris blanc pour les clôtures ;

Pour les jardins familiaux :

Les jardins familiaux seront clos.

IV – Adaptation au sol :

- Les pentes naturelles du terrain devront être respectées pour obtenir un rapport déblai /remblai* proche de l'équilibre ;
- En cas de pente, le terrain pourra être nivelé en terrasses successives, retenues par un muret ;
- Les éventuels talus en fond de parcelle ne devront pas générer une pente supérieure à 34° (ou 66%) ;

ARTICLE 1AUz 12 – STATIONNEMENT

Généralités :

a) Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessous est arrondie à l'unité supérieure ;

b) 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;

c) Les stationnements aériens seront situés sur les terrasses et dans le talweg de manière à réduire l'impact visuel des automobiles ;

d) Les stationnements de type carport* (couvert mais non clôturé) seront autorisés ;

e) Il est interdit de réaliser des places de stationnement sur des terrains ayant comme seul accès une voie piétonne ;

Pour les constructions à usage d'habitation :

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupation et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit à minimum :
   - Maison individuelle : 3 emplacements
   - Construction à plusieurs logements : 2 emplacements par logement
   - Un emplacement visiteurs pour 4 logements.
2. Pour les constructions à plusieurs logements des emplacements réservés au stationnement des deux roues motorisées ou non, doivent être prévus dans une localisation adaptée à leur usage et seront de 1.5m² au minimum par logement
3. Les stationnements devront être réalisés :
   - En aérien
   - En carport*
   - Dans le bâtiment en rez-de-chaussée (garage), en sous-sol ou demi sous-sol.

Pour les constructions à usage autre que l'habitation :

hôtel	*1 emplacement par chambre*
restaurant	*1 emplacement pour 10 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 5 places*
bureaux	*1 emplacement pour 15 m²*
hôpital, clinique	*1 emplacement pour 3 lits*
maison de retraite	*1 emplacement pour 5 lits*
artisanat	*1 emplacement pour 50 m²*
atelier automobile	*3 emplacements pour 50 m²*

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs ;
- Pour le stationnement des cycles dans un espace clos spécifique d'au moins 3 m2 ou espace extérieur prévu à cet effet, à raison d'une place de vélo minimum pour 10 personnes ;

ARTICLE 1AUz 13- ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Généralités

a) Les surfaces libres sans construction ni aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ;

b) Une identité commune est recherchée sur le site du Pogin. Les végétaux utilisés devront être spécifiques à la région ;

c) Des plantations adaptées seront déterminées en fonction des zones et usages :

- Les espaces boisés seront constitués de végétation aléatoire, essences locales, évoquant les sous-bois (Baliveaux et cépées de hêtres, chênes, Frênes, Erables et Charmes) ;
- Les noues* et la plaine d'infiltration seront accompagnées d'essences végétales évoquant la présence de l'eau ; (saules, charmes, graminées…) ;

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUz 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUz 15- PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

La gestion des eaux pluviales est réalisée à l'échelle du projet d'ensemble du Pogin.

Toutefois un coefficient de ruissellement s'applique sur la parcelle, celui-ci ne doit pas être supérieur à 0.5.

Une note de calcul de ce coefficient sera jointe au permis de construire.

Dans le cadre de la démarche HQE du site du Pogin, les zones de stationnement seront impérativement perméables et végétalisées.

Les voies piétonnes ou cyclables, et les cheminements seront également réalisés en matériaux perméables.

ARTICLE 1AUz 16- OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

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 œuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2 AU comporte 1 sous zone 2AUe correspondant à des équipements publics ou collectifs pour du stationnement.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- *dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.*

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

RAPPEL :

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 26 octobre 2007).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 2 AU 1-OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU2.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sols qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n°59a et n°952.

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - Autoroute 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la voie.
   - RD 30 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
   - VC et voie de desserte 6 mètres comptés depuis l'alignement de la voies

   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, ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, 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 ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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 sauf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)

ARTICLE 2 AU 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription sauf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)

ARTICLE 2 AU 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagne- ment (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

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.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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.

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

La zone A comporte une sous zone Aa où peuvent être autorisés les abris de jardins et une sous zone Ab qui correspond à une aire de stationnement pour les gens du voyage.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- *dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,*
- *dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.*

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM 26 octobre 2007).
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE A 1- OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.
2. Les dépôts de véhicules.
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
4. Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès nouveau sur les départementales n°58, n°59a et n°952.

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 agricole 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, 1AUz, 2AU).

2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires 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 affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 situées dans la partie limitée par « deux traits parallèles » des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.
7. Les constructions à usage d'hébergement à condition qu'elles soient liées à des activités touristiques locales :
   - gîte rural et d'étape pour randonnés pédestres
   - ferme auberge
   - centre équestre
8. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.
9. Le changement de destination des bâtiments agricoles repérés sur le plan de zonage, à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole.
10. Les constructions ou installations à condition d'être liées à des équipements publics ou collectifs pour des activités de plein air, sportives, touristiques et de loisirs.
11. Dans le secteur Ab, toute installation qui s'avèrerait nécessaire à l'aménagement de l'aire de stationnement pour les gens du voyage.
12. L'exploitation de carrières sous réserve du réaménagement des terrains au terme de l'exploitation.
13. Les décharges ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental.
14. Les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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 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.

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

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.

ARTICLE A 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1000m2.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique 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 et leurs extensions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - Autoroute 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie
   - RD : 30 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
   - VC et voie de desserte 10 mètres comptés depuis l'alignement 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, ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, 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 ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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 sauf pour le secteur Aa pour lequel l'emprise au sol maximale des abris est fixée à 20m2 et l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.

ARTICLE A 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Pas de prescription pour le secteur Aa pour lequel la hauteur maximale des abris est fixée à 3m au faîtage et l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.

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. Les abris à animaux seront en bois.
3. Les bâtiments en état manifeste de délabrement ou d'abandon ou non achevés doivent être démontés ou démolis avec une remise en l'état initial du terrain d'assise suite à un arrêté de péril.
4. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la façade ou dans la clôture si elle existe.
5. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés

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.

ARTICLE A 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.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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.

En zone N, peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

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

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- *dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,*
- *dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.*

La zone N comprend une sous-zone Nz correspondant à un secteur de la ZAC du Pogin destiné à accueillir des jardins familiaux.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM 26 octobre 2007).
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
4. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

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'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée sans changement d'affectation lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi que les constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
3. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site et à des activités touristiques (gîtes, ferme auberge, centre équestre, cabanon de chasse…).

   Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site ou aux activités touristiques autorisées.
4. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
5. Les décharges, les déchetteries ou les installations de traitement des ordures ménagères à condition qu'elles soient prévues par le Schéma Départemental
6. Dans la sous-zone Nz uniquement, secteur destiné aux jardins familiaux, sont autorisés les abris de jardin fermés à condition à que la surface de chacune des constructions ne dépasse pas 12m² d'emprise au sol.

SECTION II- CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

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

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique 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 leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
   - Autoroute 100 mètres comptés depuis l'axe de la voie
   - RD 30 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
   - VC et voie de desserte 10 mètres comptés depuis l'alignement 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, ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
4. Dans la sous-zone Nz, la façade de la construction, sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes ou à modifier ou à créer.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, 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, ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, vérandas, piscines et serres.

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 sauf dans la sous-zone Nz, où la surface de chacune des constructions ne dépassera pas 12m² d'emprise au sol.

ARTICLE N 10- HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription, sauf pour les bâtiments d'activités touristiques ou les habitations et dépendances liées aux constructions autorisées sous conditions sur la zone pour lesquels la hauteur maximale à l'égout est fixée à 6 mètres calculée à partir du terrain naturel.

Cabanes de jardins familiaux et abris de jardins : elles doivent avoir une hauteur maximale de 4 mètres hors tout.

ARTICLE N 11- ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Les coffrets d'électricité ou de gaz devront se trouver intégrer dans la façade ou dans la clôture si elle existe.
3. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés
4. Les jardins familiaux seront clos.

ARTICLE N 12- STATIONNEMENT

Voir paragraphe 7 (p. 6 et 7 des dispositions générales).

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.

SECTION III- POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14- COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

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 (article L123-17 du Code de l'Urbanisme)

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

3. Lexique

4. Définitions utiles

5. Palette de couleur

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

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

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

<u>Article L123-2</u>

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

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

<u>Article L230-1</u>

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.

<u>Article L230-2</u>

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 imposés en application du d) de l'article L123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui 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 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 à concessionnaire d'une opération d'aménagement.

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

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

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

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

Article L230-4

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

Article L230-4-1

Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d) de l'article L123-2, le 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 d'un

délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L230-3 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 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 (article L130-1 du Code de l'Urbanisme)

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

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

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier - Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'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 local d'urbanisme a été prescrit, 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 du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, agréé conformément à l'article L222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article 8 et de l'article L222-6 du même code.
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du centre régional de la propriété forestière.

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

Article R130-1

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable dans les bois, forêts et parcs situés sur le territoire des communes ou parties de communes sur lesquels l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit mais où ce plan n'a pas encore été autorisé ainsi que dans les espaces boisés classés.

1. Toutefois cette déclaration n'est pas requise :
2. Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts.
3. Lorsque les bois et forêts sont soumis au régime forestier et administrés conformément aux dispositions du titre I du livre 1er de la première partie du code forestier.
4. Lorsque le propriétaire a fait agréer un plan simple de gestion dans les conditions prévues aux articles L222-1 à L222-4 et à l'article L223-2 du code forestier. Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral pris après avis du centre régional de la propriété forestière en application de l'article L130-1 (5ème alinéa).
5. Lorsque les coupes font l'objet d'une autorisation délivrée au titre des articles R222-13 à R222-20, R412-6 du code forestier, ou du décret du 28 juin 1930 pris pour l'application de l'article 793 du code général des impôts.
   La demande d'autorisation de défrichement présentée en application des articles L312-1 et suivants du code forestier dans les cas prévus au quatrième alinéa de l'article L130-1 vaut déclaration préalable de coupe ou d'abattage d'arbres au titre de cet article.

3. Lexique

Abris de jardin

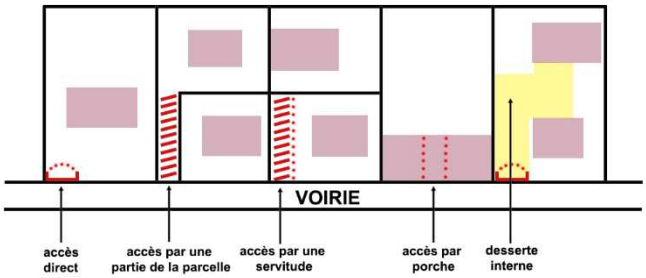
Construction à usage de rangement de matériel ou de bois, installé dans un jardin. S'il est annexé à une construction principale, il ne peut se situer entre celle-ci et la voie d'accès principale à cette construction.

Accès

L'accès est le passage entre une voie et une parcelle. Il correspond au linéaire :

- de façade du terrain (portail), dit « accès direct » ;
- de façade de la construction (porche) ;
- de l'espace ouvert (bande de terrain) ;

par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain à partir de la voie de desserte ouverte à la circulation publique.



Accès carrossable

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation publique automobile.

Acrotère

Dans l'architecture moderne, on appelle « mur acrotère », en abrégé « acrotère », un muret situé en bordure de toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement

L'alignement correspond à la limite entre l'emprise du domaine public routier et celle du domaine privé des propriétés riveraines.

Le règlement fixe souvent l'implantation des constructions par rapport à l'alignement des voies et emprises publiques ou à la limite qui s'y substitue.

Définition juridique : ligne séparative des limites latérales des voies publiques terrestres par rapport aux propriétés privées riveraines (Attention aux différents sens du terme : des constructions « alignées » dans une rue, au sens commun du terme, ne sont pas forcément implantées à « l'alignement » du domaine public, au sens juridique du terme, seul utilisé dans le règlement).

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

« L'alignement ou la limite qui s'y substitue » : la limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

Annexe

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Bâtiment

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :Un bâtiment est une construction couverte et close.

Bâtiment principal ou construction principale

Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.

Clôture

Dispositif situé ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

Plusieurs types de clôture existent :

- Clôture en murs plein : Clôture constituée d'un mur de plus de 50cm de haut
- Clôture muret : Clôture constituée d'un muret de moins de 50cm de haut

Mur plein

Muret

Muret surmontée d'un grillage

Clôture en panneaux pleins

Clôture à claire-voie

Muret surmontée d'un grillage de type bordure parisienne ronde

Clôture en canisse

Clôture végétale

Clôture en grillage

Construction

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

Construction existante

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Déblai

Modification ponctuelle du niveau de sol par un retrait de terre.

Dépôt de véhicules

Espace en plein air dédié au stockage des véhicules

Emprise au sol

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Espace libre de construction

Espace hors voie libre de construction en élévation. Cet espace exclut les surfaces surplombées par des éléments de construction.

Essences locales

- plantes spontanées ou indigènes qui appartiennent à des associations végétales "écologiques" résultant de l'évolution naturelle

- plantes subspontanées ou naturalisées dont l'introduction remonte à des temps anciens et qui, dans la région, ont fini par acquérir un caractère traditionnel

- plantes cultivées et agricoles souvent d'origine extérieure au pays mais sélectionnées et utilisées fréquemment et qui font aujourd'hui partie du paysage.

Extension :

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

Extension mesurée

L'extension mesurée correspond à l'agrandissement d'un bâtiment existant et doit se faire en continuité avec celui-ci. Elle est limitée à 15 % de la surface de plancher de la construction existante.

Façade

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Faîtage

Ligne de rencontre haute de deux versants d'une toiture.

Hauteur

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasses en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Installations et travaux divers

Ces opérations sont de trois sortes :

- Les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes.
- Les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres. Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sans mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

Limites séparatives

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Remblai

Modification ponctuelle du niveau du sol naturel par ajout de terre.

Sarking

Isolation thermique par l'extérieur en toiture

Stockage

Espace de conservation d'objets divers

Superstructure

Ensemble des organes situés au-dessus de terre qui composent un ouvrage

Surface de plancher

Article L111-14 du code de l'urbanisme, créé par ordonnance n°2015-1174 du 23 septembre 2015 : 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.

Terrain d'assiette

Terrain sur lequel est implanté un ou plusieurs bâtiments formant un ensemble.

Terrain naturel

Terrain qui existe dans son état antérieur aux travaux entrepris pour la réalisation d'un projet de construction. Terrain vierge de tout remaniement.

Unité foncière

Ilot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision (CE, 27 juin 2005, n°264667, commune Chambéry c/Balmat).

Vieille ferraille

Ferraille utilisée, qui ne sort pas de l'usine.

Voies ou emprises publiques

Selon le Décret n°2015-1783 du 28 décembre 2015 :

La voie publique s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (ex : parc, place, …).

Au sein des voies publiques, on distinguera les voies ouvertes à la circulation automobile et les chemins doux ou voies cyclables, non ouverts à la circulation automobile.

4. Définitions utiles

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à déclaration préalable (R421-23 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire :

- dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs, ou plus de six tentes ou caravanes, ou résidences mobiles de loisirs
- pour le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10% le nombre des emplacements (article R421-19 du Code de l'Urbanisme)

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs (lorsque le terrain de camping comprend moins de 175 emplacements) ou 20 % du nombre des emplacements.

La pratique du camping est réglementée par les articles R111-41à R111-43 du Code de l'Urbanisme.

c) Les parcs résidentiels de loisirs et habitations légères de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels un permis d'aménager est obligatoire (Article R421-19 du Code de l'Urbanisme).

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs (article R111-31 du Code de l'Urbanisme). Leur implantation est encadrée par les dispositions des articles R111-34 à R111-36 du Code de l'Urbanisme.

d) Les résidences mobiles de loisirs.

Sont regardées comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisirs, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction, mais que le code de la route interdit de faire circuler (article R111-33 du Code de l'Urbanisme). Leur installation est encadrée par les dispositions des articles R111-34 à R111-36 du Code de l'Urbanisme.

5. Palette de couleur

COMMUNE DE FONTOY

PALETTE DE COULEURS

MAI 2025

Cette palette de couleurs a pour objectif de préserver et **renforcer l'esthétique locale du centre ancien et des cités de Fontoy** à long terme et **éviter les couleurs extrêmes et inadaptées** qui nuisent à la cohérence du cadre de vie.
Pour s'orienter vers les **bons choix techniques, de matériaux, de polychromie et de finitions**, il est indispensable d'analyser au cas par cas chaque bâtiment, au regard de son époque de construction, de la composition des murs, de l'environnement urbain, de ses propres caractéristiques, de ses transformations au cours du temps.

Ce nuancier s'applique aux zones Ua *(centre ancien)* et Uc *(cités)* du plan de zonage du PLU de manière prescriptive.
Il peut aussi être utilisé comme guide dans les autres zones, sans y avoir pour autant de valeur prescriptive.

57 Moselle
c|a.u.e
Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement
SKAPE

COULEURS DOMINANTES

TEINTES DES FAÇADES

DE MANIÈRE GÉNÉRALE SONT INTERDITS :

▶ *Le blanc pur et le noir, les couleurs vives, trop sombres (anthracite par exemple) ou brillantes.*
▶ *L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (moellons, parpaings…).*
▶ *De changer de teinte de façade pour créer un effet «gratuit» (exemple une bande ou un losange) qui ne met pas en valeur un élément de l'architecture de la façade, un volume ou un décor en relief.*
▶ *De venir recouvrir / enduire les pierres de taille composant les façades de certaines constructions (rue de Metz en zone Uc par exemple) ou les façades en briques (12 rue de Metz visible depuis la rue de l'Hôtel de ville en zone UA par exemple).*

▶Les teintes de façades de ce nuancier font référence à l'utilisation de sables et pigments locaux dans les **enduits traditionnels**, dans les familles des teintes sables, beiges, ocres terre, ocres jaunes, orangés, greiges, rosés.

NCS S 1005 - Y40R page 27 du nuancier NCS K 9255	NCS S 1005 - Y30R page 27 du nuancier NCS K 9096	NCS S 0507 - Y40R page 24 du nuancier NCS K 9117	*Sables*	*Ocres terre*	NCS S 1515 - Y20R page 32 du nuancier NCS K 9092	NCS S 1510 - Y30R page 31 du nuancier NCS K 9253	NCS S 3020 - Y30R page 59 du nuancier NCS K 9248
NCS S 0907 - Y10R page 24 du nuancier NCS K 9076	NCS S 2010 - Y30R page 34 du nuancier NCS K 9251	NCS S 1510 - Y10R page 31 du nuancier NCS K 9332	*Beiges*	*Greiges*	NCS S 1505 - Y20R page 30 du nuancier NCS K 9294	NCS S 1505 - Y40R page 30 du nuancier NCS K 9292	NCS S 1005 - Y50R page 27 du nuancier NCS K 9295
NCS S 1015 - Y40R page 29 du nuancier NCS K 9154	NCS S 1010 - Y30R page 28 du nuancier NCS K 9115	NCS S 1020 - Y20R page 43 du nuancier NCS K 9053	*Ocres orangés*	*Ocres jaune*	NCS S 1020 - Y page 43 du nuancier NCS K 9036	NCS S 0510 - Y page 25 du nuancier NCS K 9037	NCS S 1015 - Y20R page 29 du nuancier NCS K 9075
NCS S 1515 - Y50R page 32 du nuancier NCS K 9132	NCS S 1510 - Y70R page 31 du nuancier NCS K 9192	NCS S 2010 - Y70R page 34 du nuancier NCS K 9190	*Rosés*				

L'ensemble de la palette est exprimée en **références des nuanciers suivants :** KEIM, RAL et NCS - Natural Colour System. Les couleurs exposées sur ce document, qu'il soit au format papier ou numérisé, peuvent différer des couleurs réelles référencées. Il appartient donc au pétitionnaire de voir avec les artisans / fournisseurs afin de **faire les correspondances**.

COULEURS SECONDAIRES

TEINTES DES ANNEXES ET MURETS

▶ Les constructions annexes (murets de clôture, garages, appentis, ...) peuvent être de **teinte plus sombre ou plus discrète** que celle du bâtiment principal.
Ces coloris peuvent également être utilisés pour les **soubassements des constructions de la zone Uc** *(cités)* uniquement.

NCS S 2020 - Y60R page 50 du nuancier NCS K 9129	NCS S 3020 - Y30R page 59 du nuancier NCS K 9248	NCS S 3010 - Y20R page 58 du nuancier NCS K 9268	NCS S 2010 - Y20R page 34 du nuancier NCS K 9271	NCS S 3010 - Y30R page 58 du nuancier NCS K 9288	NCS S 4010 - Y30R page 71 du nuancier NCS K 9285

COULEURS SECONDAIRES

TEINTES DES DÉCORS DE FAÇADE

▶ Les éléments des décors de façades (soubassements, encadrements de portes et de fenêtres, corniches, tablettes, chaînages d'angle, ...), devront être mis en valeur par **des tons rappelant la pierre naturelle, le béton ou la brique**, ainsi que par des couleurs légèrement plus claires ou plus foncées que celles de la façade. Il s'agira de choisir leur teinte en harmonie avec celle de la façade. **Attention, lorsque ces éléments sont en pierres naturelles, il conviendra de laisser ces matériaux apparents et de ne pas les recouvrir ou les repeindre.**
Ces coloris peuvent également être utilisés pour **compléter un décor abîmé ou un parement existant.** Il s'agit alors de trouver la teinte la plus proche possible de la teinte naturelle de l'élément de décors.

Greige / béton	NCS S 2005 - Y30R page 33 du nuancier NCS K 9310	Pierre de Jaumont	NCS S 2020 - Y30R page 50 du nuancier NCS K 9091	NCS S 2030 - Y20R page 51du nuancier NCS K 9069	Briques	NCS S 3050 - Y70R page 57 du nuancier NCS K 9164	NCS S 4550 - Y70R page 57 du nuancier NCS K 9162

En cas de mise en peinture des briques, la teinte sera à choisir dans ce nuancier. On fera attention à ne pas peindre les joints

COULEURS PONCTUELLES

TEINTES DES MENUISERIES ET DES ÉLÉMENTS DE FERRONNERIES

▶ **Les volets et les portes** permettent de donner une note tonique aux façades présentant des tons neutres (sable, beige, ...). A l'inverse, lorsque la façade est colorée, il est préférable de choisir un ton plus neutre (privilégier les tons blancs cassés, gris à taupe). Les teintes doivent donc être choisie en harmonie avec la couleur de la façade.
Une seule teinte sera utilisée pour l'ensemble des volets et des portes.
Pour les **châssis des fenêtres**, ils pourront soit être dans les **tons blanc ou blanc cassé** (RAL 9001 et RAL 9002), ainsi qu'en **bois naturel**.
Les **ferronneries** sont à mettre dans un ton sombre, à choisir en harmonie avec les portes et les volets.

La teinte des volets et portes sera choisie parmi les teintes ci-dessous, une teinte proche pouvant également être acceptée.

Teintes applicables en zone Ua (centre ancien)

Famille des gris/bleus				Famille des bleus				Famille des turquoises			
NCS S 3502 - B p. 9 du NCS RAL 7040	NCS S 5010 - B10G p. 9 du NCS RAL 7000	NCS S 4020 - R80B p. 151 du NCS RAL 5014	NCS S 8010 - R90B p. 165 du NCS RAL 5008	NCS S 3030 - B p. 146 du NCS RAL 5024	NCS S 5040 - B p.158 du NCS RAL 5009	NCS S 4040 - R90B p. 153 du NCS RAL 5007	NCS S 6030 - R90B p. 163 du NCS RAL 5001	NCS S 1030 - B50G p. 135 du NCS RAL 6027	NCS S 4030 - B70G p.152 du NCS RAL 6033	NCS S 3040 - B40G p. 147 du NCS RAL 5018	NCS S 6030 - B30G p. 163 du NCS RAL 5020

Famille des verts				Famille des gris/verts				Famille des gris/bruns			
NCS S 3020 - G30Y p. 195 du NCS RAL 6021	NCS S 4030 - G30Y p. 203 du NCS RAL 6011	NCS S 4030 - B90G p. 203 du NCS RAL 6000	NCS S 7020 - G p. 215 du NCS RAL 6028	NCS S 3005 - G80Y p. 21 du NCS RAL 7032	NCS S 5005 -G20Y p. 19 du NCS RAL 7033	NCS S 5020 - G50Y p. 202 du NCS RAL 6013	NCS S 5010 - G90Y p. 71 du NCS RAL 7002	NCS S 4010 - G90Y p. 71 du NCS RAL 7034	NCS S 5005 - G80Y p.11 du NCS RAL 7003	NCS S 6020 - Y p. 73 du NCS RAL 7008	NCS S 7010 - G90Y p. 72 du NCS RAL 7013

Teintes applicables en zone Ua (centre ancien) et Uc (cités)

Famille des bruns				Famille des rouges/bordeaux				Famille des blancs/gris			
NCS S 4050 - Y30R p. 65 du NCS RAL 8001	NCS S 4050 - Y70R p. 67 du NCS RAL 8004	NCS S 6030 - Y80R p. 122 du NCS RAL 8012	NCS S 7020 - Y50R p. 75 du NCS RAL 8011	NCS S 2070 - Y90R p. 104 du NCS RAL 3011	NCS S 2570 - Y80R p. 105 du NCS RAL 3016	NCS S 2570 - R p. 105 du NCS RAL 3003	NCS S 6030 - R p. 122 du NCS RAL 3005	NCS S 0603 - Y40R p. 22 du NCS RAL 9001	NCS S 1002 - Y p. 4 du NCS RAL 9002	NCS S 2502 - Y p. 7 du NCS RAL 7044	NCS S 7005 - B80G p. 18 du NCS RAL 7010

A VOUS DE CHOISIR LA BONNE COULEUR, AU BON ENDROIT SUR...

▶... LE CORPS DE FACADE

avec une teinte claire s'harmonisant avec les constructions et le paysage avoisinants.
Attention à l'enduit utilisé : les maçonneries anciennes nécessitent des enduits adaptés, à la chaux et sans ajonction de ciment.

▶... LES ÉLÉMENTS DE DÉCORS ET CEUX EN RELIEF

(encadrement, chaîne d'angle, corniche...) avec une teinte qui s'harmonise avec la couleur et le style de la façade. Les matériaux nobles (pierre de taille) et les décors sont restaurés et maintenus sans peinture pour mettre en avant le matériau.

▶... LE TOIT

en terre cuite de couleur rouge à rouge/brun.

▶... LES MURETS ET ANNEXES (garage, appenti, murets, parfois le soubassement) avec une couleur plus sombre et neutre (tons rompus plus discrets) que les façades de l'habitation pour ne pas lui voler la vedette.

▶... LES MENUISERIES (portes, volets, fenêtres)

Les volets donnent une touche tonique, sombre ou plus lumineuse avec du blanc cassé. Les portes sont généralement soit de la même couleur que les volets, soit de la même famille de couleur mais plus sombre que les volets, parfois blanc cassé comme les chassis des fenêtres.

▶... LES FERRONNERIES (barre d'appui, grille de jardin, marquise, garde-corps de balcon, de perron, etc.) sont sombres pour souligner les lignes fines.

▶... LES ZINGUERIES (gouttières et descentes d'eau de pluie, zinguerie de planche de rive, de souche de cheminée, etc.) sont en zinc à l'état naturel, plus ou moins patiné. Le noir prépatiné est à exclure.

▶... LES GRILLAGES sont toujours sombres (vert foncé, gris foncé,...) pour se fondre dans le décor et la végétation.

INTERDIT

▶ De **réaliser l'ensemble des éléments de façade dans une couleur unique** qui tend à faire disparaître les spécificités de la façade. (décors, menuiseries, boiseries, ferronneries, zingueries, murets...).

BESOIN D'UN CONSEIL ?

L'architecte-conseiller du Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle vous conseille gratuitement et en toute neutralité, sur simple demande au 03 87 74 46 06 ou contact@caue57.com

PRISE DE CONTACT AVEC LA COMMUNE

Il est recommandé de prendre contact en mairie de FONTOY avec la cellule d'urbanisme, pour tout projet de travaux et ravalement de façade au 03 82 84 88 88 / info@ville-fontoy.fr

POINT DE VIGILENCE SUR LA CORRESPONDANCE DES TEINTES

Pour un bon aperçu des couleurs, se reporter aux originaux des nuanciers utilisés. Un **nuancier NCS est disponible en mairie** afin de faciliter la recherche de correspondances avec d'autres marques.
Chaque choix de teinte peut être confirmé par un **échantillon sur place**, avant travaux. En effet, un coloris peut sembler différent entre la palette et sa mise en oeuvre en façade. Sa perception sera également influencée par les coloris environnants.
A noter que le recours à la palette, obligatoire en zone Ua *(centre ancien)* **et Uc** *(cités)* **du plan de zonage du PLU, ne dispense pas des autorisations administratives.**

Palette de couleurs intégrée au PLU de Fontoy
Mai 2025
par le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement de la Moselle,
Laureline MASSON, chargée de mission - sous la direction de Arnaud SPET