

DEPARTEMENT DE MOSELLE



COMMUNE DE
SAINTE-MARIE-AUX-CHENES

PLAN LOCAL D'URBANISME

1^{ère} REVISION SIMPLIFIEE

5 - Règlement



l'Atelier des Territoires

BUREAU D'ETUDES

57000 METZ
Tél : 03.87.63.02.00

Approbation de la 1^{ère} révision simplifiée
par DCM en date du 18/10/2013

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	2
Article 1 Champ d'application territorial du plan	3
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	3
Article 3 Division du territoire en zones	6
Article 4 Adaptations mineures	9
Article 5 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	9
Article 6 Sites Archéologiques	9
 II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	 10
Dispositions applicables à la zone Ua	11
Dispositions applicables à la zone Ub	16
Dispositions applicables à la zone Ue	21
Dispositions applicables à la zone Ux	25
 III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	 29
Dispositions applicables à la zone 1AU	32
Dispositions applicables à la zone 1AUa	38
Dispositions applicables à la zone 1AUe	44
Dispositions applicables à la zone 1AUx	48
Dispositions applicables à la zone 2AU	53
 IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	 55
Dispositions applicables à la zone A	56
 V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	 61
Dispositions applicables à la zone N	62
 ANNEXES	 66

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Sainte-Marie-aux-Chênes délimité sur les plans n°1 (échelle 1/5000^e) et n°2 (échelle 1/2000^e), par tiretés entrecoupés de croix.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R.111-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique. Il en est de même si les constructions projetées, par leur implantation à proximité d'autres installations, leurs caractéristiques ou leur situation, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique ».

L'article R.111-3-2

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R.111-4

« Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celles des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- a) à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- b) à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50% de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre. »

L'article R.111-14-2

« Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n°76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature, il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R.111-15

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R.122-22 ».

L'article R.111-21

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

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation du sol en vertu des dispositions des articles L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :
 - article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - article L.111-10 : projet de travaux publics
 - article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du PLU
 - article L.311-2 : ZAC
 - article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
 - article 7 de la loi n°85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.
4. Opérations d'utilité publique :

Le Permis de construire peut être refusé sur les terrains dans l'opération selon les dispositions de l'article L.421-4 du Code de l'Urbanisme.
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. Art. R123-11 :

Les zones U, AU, A et N sont délimitées sur un ou plusieurs documents graphiques.
Les documents graphiques du règlement font, en outre, apparaître s'il y a lieu :

 - a) Les espaces boisés classés définis à l'article L. 130-1 ;
 - b) Les secteurs où les nécessités du fonctionnement des services publics, de l'hygiène, de la protection contre les nuisances et de la préservation des ressources naturelles ou l'existence de risques naturels, tels qu'inondations, incendies de forêt, érosion, affaissements, éboulements, avalanches, ou de risques technologiques justifient que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols ;
 - c) Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées ;
 - d) Les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts, en précisant leur destination et les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires ;
 - e) Les secteurs dans lesquels, pour des motifs d'urbanisme ou d'architecture, la reconstruction sur place ou l'aménagement de bâtiments existants peut être imposé ou autorisé avec une densité au plus égale à celle qui existait antérieurement, nonobstant le ou les coefficients d'occupation du sol fixés pour la zone ou le secteur ;

- f) Les secteurs dans lesquels la délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la démolition de tout ou partie des bâtiments existants sur le terrain où l'implantation de la construction est envisagée ;
- g) Les périmètres, tels que délimités par le plan de déplacements urbains en application de l'article 28-1-2 de la loi n° 82-1153 du 30 décembre 1982 modifiée, à l'intérieur desquels les conditions de desserte par les transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, notamment lors de la construction d'immeubles de bureaux, ou à l'intérieur desquels le plan local d'urbanisme fixe un nombre maximum d'aires de stationnement à réaliser lors de la construction de bâtiments à usage autre que d'habitation ;
- h) Les éléments de paysage, les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique, et notamment les secteurs dans lesquels la démolition des immeubles est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir ;
- i) Les zones qui sont ou peuvent être aménagées en vue de la pratique du ski et les secteurs réservés aux remontées mécaniques en indiquant, le cas échéant, les équipements et aménagements susceptibles d'y être prévus.

Les documents graphiques peuvent également faire apparaître des règles d'implantation des constructions dans les conditions prévues au dernier alinéa de l'article R. 123-9.

7. Art. R123-12 :

Les documents graphiques prévus à l'article R.123-11 font également apparaître, s'il y a lieu :

1) Dans les zones U :

- a) Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles délimités en application du 9° de l'article L. 123-1 ;
- b) Les secteurs délimités en application du a de l'article L.123-2 en précisant à partir de quelle surface les constructions ou installations sont interdites et la date à laquelle la servitude sera levée ;
- c) Les emplacements réservés en application du b de l'article L. 123-2 en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements en précisant la nature de ces programmes ;
- d) Les terrains concernés par la localisation des équipements mentionnés au c de l'article L. 123-2 ;

2) Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

3) Dans les zones N :

Les secteurs protégés en raison de la qualité de leur paysage où est applicable le transfert des possibilités de construction prévu à l'article L. 123-4 ;

4) Dans les zones U et AU, les secteurs pour lesquels un plan de masse coté à trois dimensions définit des règles spéciales.

6. Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu, les éléments mentionnés aux articles R.123-13 et R.123-14.

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

Art. L.123-1-2 :

« 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.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant de l'alinéa précédent, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

En l'absence d'un tel parc, le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable peut être tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dans les conditions définies par l'article L. 332-7-1.

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 alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

Article L123-1-3

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat. Les plans locaux d'urbanisme peuvent en outre ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction de ces logements.

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

NOTA : Ordonnance 2005-1527 du 8 décembre 2005 art. 41 : La présente ordonnance entrera en vigueur à des dates fixées par décret en Conseil d'Etat et au plus tard le 1er juillet 2007.

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 à l'article R315-36 a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
 - Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L.315-2-1 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

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

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

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" et en zones Agricoles "zones A".

Ces 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 R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

« Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classés 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. » (Art. R.123-5 du Code de l'Urbanisme).

Le P.L.U. de Sainte-Marie-aux-Chênes comporte les zones urbaines suivantes :

☞ La zone Ua

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Elle couvre le centre ancien de la commune.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

☞ La zone Ub

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Elle correspond aux extensions urbaines plus récentes.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

☞ La zone Ue

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

☞ La zone Ux

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

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

« Les zones à urbaniser sont dites "zones AU". Peuvent être 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, les orientations d'aménagement 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 les orientations d'aménagement 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. » (Art. R.123-6 du Code de l'Urbanisme).

Le P.L.U. de Sainte-Marie-aux-Chênes comporte les zones à urbaniser suivantes :

☞ La zone 1 AU

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

Une orientation d'aménagement couvre la zone 1AU située au Nord de la ville, aux lieux-dits « Le Breuil » et « Ferré ». Il s'agit de l'Orientation d'aménagement n°1 « Quartier de la Source du Breuil » à laquelle il convient de se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

☞ La zone 1 AUa

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

☞ La zone 1 AUe

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

☞ La zone 1 AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques. La zone 1AUx et le secteur 1AUxc reçoivent des prescriptions particulières suivant les cinq critères de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et de paysages) permettant de ramener l'inconstructibilité de 100 mètres à 40 et 50 mètres par rapport à l'axe de l'A.4.

Elle comprend **le secteur 1AUxc** correspondant à la Z.A.C. Champelle.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

Une orientation d'aménagement couvre le secteur 1AUxc situé au Sud de l'autoroute A.4 en prolongement de la zone industrielle de Sainte-Marie. Il s'agit de l'Orientation d'aménagement n°2 « Z.A.C. Champelle » à laquelle il convient de se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

☞ 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.

Une orientation d'aménagement couvre la zone 2AU située au Nord de la ville, au lieu-dit « Le Breuil ». Il s'agit de l'Orientation d'aménagement n°1 « Quartier de la Source du Breuil » à laquelle il convient de se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être 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. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R.123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. » (Art. R.123-7 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être 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 L.123-4. 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. » (Art. R.123-8 du Code de l'Urbanisme).

Dans le P.L.U. de Sainte-Marie-aux-Chênes, la zone N comporte :

- **le secteur Nh** correspondant à un secteur d'habitations non liée à une activité agricole.
- **le secteur NI** correspondant à un secteur de loisirs.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

Une orientation d'aménagement concerne le secteur NI. Il s'agit de l'Orientations d'aménagement n°1 « Quartier de la Source du Breuil » à laquelle il convient de se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

Article 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse (Préfet de la Moselle) le 15 novembre 1996 prévoit, entre autres, les objectifs et mesures suivants :

- contrôler strictement l'extension de l'urbanisation dans les zones inondables,
- limiter les facteurs aggravant les risques liés aux crues,
- etc.

Article 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

En matière d'archéologie préventive, il convient de se référer au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, ainsi qu'au Code du Patrimoine.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE Ua

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Elle couvre le centre ancien de la commune.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement 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", repérés au plan graphique par le symbole vvvvvv.

Article Ua 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension (inférieure ou égale à 300m² de SHOB) à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.N.43, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

II- Accès

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

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

Article Ua 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

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 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.

Article Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article Ua 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, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article Ua 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
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 inférieure à 3 mètres.
Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.
2. 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 faitage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
3. Les petits éléments d'architecture en saillie sur la façade de la construction tels que escaliers, perrons, marquises, balcons... ne sont pas soumis aux règles ci-dessus.
4. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
5. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.
6. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

Article Ua 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est fixée à 25 m² par unité foncière bâtie (hors emprise des piscines).
2. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m².

Article Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres et à R+3 niveaux maximum.
2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.
3. 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.
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 Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

2. Volume :

- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles, ou à défaut dans la volumétrie complexe des raccordements des différents bâtiments et cheminées.

3. Toiture :

- Les égouts de toits et faitages principaux lorsqu'ils existent seront parallèles aux voies de desserte, ou bien suivant l'orientation du bâti environnant.
- Les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées.
- Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.
- Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et les paraboles perceptibles depuis la voie publique.

4. Murs et façades :

- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, agglomérés divers...) est interdit.
- Les bardages bois sont autorisés (les constructions de type chalet sont néanmoins proscrites).
- Les enduits ne devront laisser apparentes que les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- Les maçonneries traditionnelles (linteaux, corniches, encadrements de baies...) seront conservées et si possible restaurées. En cas de remplacement, elles seront restituées selon leur aspect et leur matériau d'origine.
- Les couleurs et les enduits des murs et façades seront les couleurs traditionnellement employées dans la région : couleur des pierres, de la chaux, des sables...
- Les couleurs et les enduits des murs et façades des différentes constructions seront harmonisés entre eux, excepté pour les annexes traitées dans le paragraphe 6.
- Les murs pignons des constructions voisines dégagées par le projet doivent être traitées par le pétitionnaire avec des matériaux s'harmonisant avec les différentes façades.

5. Percements :

- Les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Les percements anciens seront conservés et si possible restaurés.
- Les volets en façade sur rue seront à battants. Toutefois, des volets roulants pourront y être ajoutés.
- Les volets roulants avec caissons disposés à l'extérieur sont interdits en façade sur rue.

6. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile. Pour les couvertures de piscine, les matériaux translucides sont autorisés.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie supérieure à 9 m² seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 9 m² seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

Article Ua 12 - STATIONNEMENT

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

- logement	1 emplacement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

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

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

6. Voir dispositions générales concernant le stationnement aux pages 5, 6 et 7 du présent règlement.

Article Ua 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE Ub

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services, équipements et activités diverses. Elle correspond aux extensions urbaines plus récentes.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone,
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement 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", repérés au plan graphique par le symbole vvvvvv.

Article Ub 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension (inférieure ou égale à 300m² de SHOB) à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

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

4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.4, de la R.N.43 et de la R.D.181, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub-1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

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

II- Accès

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

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

Article Ub 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

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 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.

Article Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article Ub 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.

1. Sauf dispositions 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 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

2. Cette règle ne s'applique pas aux constructions existantes ou à créer desservies par un chemin rural.

3. Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies publiques ou privées, cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions donnant sur la voie qui ne supporte pas l'accès véhicules des constructions.

4. La façade sur rue des constructions doit être implantée à au moins 3 mètres de l'alignement des voies suivantes :

- rue des Fauvettes,
- rue des Mimosas,
- rue des Muguets.

5. 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.

6. Les constructions d'habitation en seconde ligne sont interdites.

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

Article Ub 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. 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. Les petits éléments d'architecture en saillie sur la façade de la construction tels que escaliers, perrons, marquises, balcons... ne sont pas soumis à la règle ci-dessus.

3. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

4. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

Article Ub 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60% de la surface du terrain considéré.
2. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est fixée à 25 m² par unité foncière bâtie (hors emprise des piscines).
3. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m².

Article Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres.
2. Pour les constructions annexes et garages non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.
3. 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.

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 Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.
3. Les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées.
Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.
4. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :
 - La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile. Les matériaux translucides sont autorisés pour les couvertures des piscines.
 - Les façades des constructions annexes d'une superficie supérieure à 9 m² seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
 - Les façades des constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 9 m² seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
 - Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

5. Les clôtures sur rue :

- Les clôtures sur rue, si réalisées, seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur totale.
- Tout autre type de clôtures sur rue, notamment les clôtures pleines, ne pourront être autorisées que lorsqu'elles répondent à une nécessité ou une utilité tendant à la nature de l'occupation du sol et ne dépassant pas une hauteur maximum d'1,50 mètres.
- Les bâches en clôture sont interdites.

Article Ub 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,5 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

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

3. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

4. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

6. Voir dispositions générales concernant le stationnement aux pages 5, 6 et 7 du présent règlement.

Article Ub 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

2. Les espaces de plantations repérés au plan graphique par le symbole ○○○○○○ devront être maintenues ou à défaut, être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE Ue

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine réservée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article Ue 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol exceptées :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions à l'article Ue-2.

Article Ue 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'hôtellerie ou de restauration,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - de commerce,**à condition** qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les affouillements et exhaussements de sol,**à condition** qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.
3. Les dépendances des habitations admises sous conditions à l'alinéa 1 du présent article sont autorisées **à condition** qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.4 et la R.N.43, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.
5. Les occupations et utilisations du sol admises situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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

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

Article Ue 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

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 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.

Article Ue 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article Ue 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, des constructions ne doit pas s'implanter à moins de 5 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.

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

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

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

Article Ue 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 inférieur à 3 mètres.

2. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

Article Ue 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article Ue 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Article Ue 11 - ASPECT EXTERIEUR

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. Toutes les dispositions doivent être prises pour dissimuler les antennes et paraboles.

3. Les bâches en clôture sont interdites.

Article Ue 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.
3. Voir dispositions générales concernant le stationnement aux pages 5, 6 et 7 du présent règlement.

Article Ue 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
2. Les espaces de plantations repérés au plan graphique par le symbole ○○○○ devront être maintenues ou à défaut, être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article Ue 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain.

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

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à **condition** qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'elles soient rattachées au volume des constructions d'activité.
2. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, existantes à la date d'opposabilité du P.L.U..
3. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.4, de la R.N.43, de la R.D.181 et de la R.D.181a, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux-1 à **condition** qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et sous réserve du respect de l'article Ux-2.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à **condition** qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, qu'elles ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau et sous réserve du respect de l'article Ux-2.

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 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 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

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire. Les effluents devront être compatibles en nature et en charge avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra 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.

Les eaux pluviales transitant par un parking devront subir un traitement de déshuilage avant rejet dans le réseau public.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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.

Article Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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 :

- R.D.181a : 15 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

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. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

4. 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

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 70% de la surface de l'unité foncière.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les bâches en clôture sont interdites.

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.
3. Voir dispositions générales concernant le stationnement aux pages 5, 6 et 7 du présent règlement.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts dans la proportion d'au moins 20% de l'unité foncière.

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 1AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

Une orientation d'aménagement couvre la zone 1AU située au Nord de la ville, aux lieux-dits « Le Breuil » et « Ferré ». Il s'agit de l'Orientation d'aménagement n°1 « Quartier de la Source du Breuil » à laquelle il convient de se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article 1AU 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 constructions à usage d'activité agricole,
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,

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

- 1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

2. En outre, les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1 à condition qu'elles soient compatibles avec les principes figurant dans l'Orientation d'aménagement n°1 du « Quartier de la Source du Breuil ».

3. - 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...).

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 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 7 mètres d'emprise.

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

4. Les voies nouvelles (les principes de tracé et les profils de voies) ainsi que les cheminements piétons, cyclistes et rollers, devront être compatibles avec l'Orientation d'aménagement n°1 du « Quartier de la Source du Breuil ».

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. Les accès devront être compatibles avec l'Orientation d'aménagement n°1 du « Quartier de la Source du Breuil ».

Article 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

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 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article 1AU 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 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

2. Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies publiques ou privées, cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions donnant sur la voie qui ne supporte pas l'accès véhicules des constructions.

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

4. Les constructions d'habitation en seconde ligne sont interdites.

5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Article 1AU 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. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

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

Pas de prescription.

Article 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 45% de la surface du terrain considéré.

2. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est fixée à 25 m² par unité foncière bâtie (hors emprise des piscines).

3. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m².

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres pour les constructions individuelles, 12 mètres pour les immeubles collectifs.

2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

3. 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.

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 1AU 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. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.

3. Les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées. Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.

4. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile. Les matériaux translucides sont autorisés pour les couvertures des piscines.

- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

5. Les clôtures sur rue :

- Les clôtures sur rue, si réalisées, seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur totale.
- Tout autre type de clôtures, notamment les clôtures pleines, ne pourront être autorisées que lorsqu'elles répondent à une nécessité ou une utilité tendant à la nature de l'occupation du sol et ne dépassant pas une hauteur maximum d'1,50 mètres.
- Les bâches en clôture sont interdites.

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

Article 1AU 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	3 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,5 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2,5 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

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. Dans les lotissements et les groupes d'habitations, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des visiteurs seront réalisées sur les voies ouvertes à la circulation générale.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

7. Voir dispositions générales concernant le stationnement aux pages 5, 6 et 7 du présent règlement.

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

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement de plus de 12 places doivent être plantées ou aménagées en espaces verts dans la proportion d'au moins 20% de l'unité foncière.

2. Dans tous les cas, les plantations minimum suivantes seront exigées :

- par construction individuelle : 3 arbres de haute tige ou 6 arbustes ;
- par logement collectif : 1 arbre de haute tige ou 2 arbustes ;
- par tranche de 50m² de bureau, commerce ou équipement : 1 arbre de haute tige ou 2 arbustes.

3. La localisation des espaces verts devra être compatible avec l'Orientation d'aménagement n°1 du « Quartier de la Source du Breuil ».

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1AUa

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article 1AUa 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage industrielle
- les constructions à usage d'activité agricole,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,

Article 1AUa 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :
 - a) dans le cas de constructions à usage d'habitation, qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions.
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 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 7 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

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

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

Article 1AUa 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

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 1AUa 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article 1AUa 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 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

2. Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies publiques ou privées, cette règle de recul ne s'applique pas pour les constructions donnant sur la voie qui ne supporte pas l'accès véhicules des constructions.

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

4. Les constructions d'habitation en seconde ligne sont interdites.

5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Article 1AUa 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. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

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

Pas de prescription.

Article 1AUa 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 45% de la surface du terrain considéré.

2. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction principale est fixée à 25 m² par unité foncière bâtie (hors emprise des piscines).
3. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m².
4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

Article 1AUa 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7 mètres pour les constructions individuelles, 12 mètres pour les autres constructions.
2. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.
3. 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.
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 1AUa 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. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.
3. Pour les toitures à pans des constructions à usage d'habitation, les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées.
Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.
4. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :
 - La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile. Les matériaux translucides sont autorisés pour les couvertures des piscines.
 - Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
 - Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
5. Les clôtures sur rue :
 - Les clôtures sur rue, si réalisées, seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur totale.
 - Tout autre type de clôtures, notamment les clôtures pleines, ne pourront être autorisées que lorsqu'elles répondent à une nécessité ou une utilité tendant à la nature de l'occupation du sol et ne dépassant pas une hauteur maximum d'1,50 mètres.
 - Les bâches en clôture sont interdites.

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

Article 1AUa 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	1,5 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2,5 emplacements

2. Pour les occupations et utilisation du sol non mentionnées ci-dessus, les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

3. Dans les lotissements et les groupes d'habitations, des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des visiteurs seront réalisées sur les voies ouvertes à la circulation générale.

4. Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement au titre des obligations visées à l'alinéa précédent, elle ne peut être prise en compte, en tout ou en partie; à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Si les travaux ou construction ne sont pas soumis à l'obtention d'une autorisation prévue à l'article L.421.1, les dispositions contenues dans le plan local d'urbanisme relatives à la réalisation d'aires de stationnement s'appliquent.

5. A défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^e alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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

7. Voir dispositions générales concernant le stationnement aux pages 5, 6 et 7 du présent règlement.

Article 1AUa 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Pour les constructions à usage d'habitation, les surfaces libres de construction et les aires de stationnement de plus de 12 places doivent être plantées ou aménagées en espaces verts dans la proportion d'au moins 20% de l'unité foncière.

2. Dans tous les cas, les plantations minimum suivantes seront exigées :

- par construction individuelle : 3 arbres de haute tige ou 6 arbustes ;
- par logement collectif : 1 arbre de haute tige ou 2 arbustes ;
- par tranche de 50m² de bureau, commerce ou équipement : 1 arbre de haute tige ou 2 arbustes.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUa 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1AUe

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article 1AUe 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toute occupation ou utilisation du sol exceptées :

- les équipements publics ou d'intérêt collectif,
- les occupations ou utilisations du sol admises sous conditions à l'article 1AUe-2.

Article 1AUe 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS

1. Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances,
- d'hôtellerie ou de restauration,
- de bureaux ou de services,
- de stationnement,
- de commerce,

à condition :

- qu'elles soient liées au fonctionnement des équipements publics ou d'intérêt collectif.
- que leur conception et leur localisation ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et qu'elles soient compatibles avec le développement ultérieur de la zone.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les affouillements et exhaussements de sol,

à condition qu'ils soient nécessaires aux équipements publics ou d'intérêt collectif.

3. Les dépendances des habitations admises sous conditions à l'alinéa 1 sont autorisées **à condition** qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que volailles, lapins, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

4. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.4 et de la R.D.181a, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUe-1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et sous réserve du respect de l'article 1AUe-2.

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise.

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

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 1AUe 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

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 1AUe 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article 1AUe 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 5 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 A.4 : 100 mètres de part et d'autre l'axe de la voie ; ce recul s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- R.D.181a : 15 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Article 1AUe 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. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

4. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

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

Pas de prescription.

Article 1AUe 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article 1AUe 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Article 1AUe 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. Toutes les dispositions doivent être prises pour dissimuler les antennes et paraboles.

3. Les bâches en clôture sont interdites.

Article 1AUe 12 - STATIONNEMENT

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

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

3. Voir dispositions générales concernant le stationnement aux pages 5, 6 et 7 du présent règlement.

Article 1AUe 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUe 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1AUx

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

La zone 1AUx et le secteur 1AUxc reçoivent des prescriptions particulières suivant les cinq critères de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (nuisances, sécurité, qualité architecturale, qualité de l'urbanisme et de paysages) permettant de ramener l'inconstructibilité de 100 mètres à 40 et 50 mètres par rapport à l'axe de l'A.4.

Elle comprend **le secteur 1AUxc** correspondant à la Z.A.C. Champelle.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

Une orientation d'aménagement couvre le secteur 1AUxc situé au Sud de l'autoroute A.4 en prolongement de la zone industrielle de Sainte-Marie. Il s'agit de l'Orientation d'aménagement n°2 « Z.A.C. Champelle » à laquelle il convient de se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article 1AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1AUx 1, **à condition** :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
 - b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - c) 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 de la zone et qu'elles soient rattachées au volume des constructions d'activités en zone 1AUx, et intégrées au volume des constructions d'activités en secteur 1AUxc,

2. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.4 et de la R.D.181a, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AUx-1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et sous réserve du respect de l'article 1AUx-2.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des 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 8 mètres d'emprise.

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

4. Les voies nouvelles (les principes de tracé) devront être compatibles avec l'Orientation d'aménagement n°2 « Z.A.C. Champelle ».

II- Accès

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

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

2. Aucun nouvel accès ne doit être créé sur la R.D.181a.

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

4. Les accès devront être compatibles avec l'Orientation d'aménagement n°2 « Z.A.C. Champelle ».

Article 1AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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.

Le raccordement ultérieur, par le constructeur, au réseau collectif une fois établi, sera obligatoire.

Les effluents devront être compatibles en nature et en charge 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.

Les eaux pluviales transitant par un parking devront subir un traitement de déshuilage avant rejet dans le réseau public.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

Article 1AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article 1AUx 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 doit être implantée à au moins 5 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 A.4 : 50 mètres comptés depuis l'axe de la voie pour l'habitation, 40 mètres comptés depuis l'axe de la voie pour les autres constructions,
- R.D.181 – R.D.181a : 15 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

3. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

Article 1AUx 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. En secteur 1AUxc : les constructions devront s'implanter soit en limite, soit en recul d'au moins 5 mètres par rapport aux limites séparatives.

3. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

4. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

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

Pas de prescription.

Article 1AUx 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 70% de la surface de l'unité foncière.

En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

ARTICLE 1AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction est fixée à 20 mètres.

La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout du toit.

2. En secteur 1AUxc : la hauteur de chaque construction doit tenir compte de sa situation dans la topographie générale du site et de sa relation avec les volumes et hauteurs des autres bâtiments voisins.

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

Article 1 AUx 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.

2. Façades :

- Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec autant de soin et de qualité architecturale que la façade principale.
- Un soin particulier doit être apporté aux façades donnant sur l'A.4.
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses, agglomérés divers...) est interdit.
- Les matériaux apparents en façade et leur mise en œuvre doivent être choisis de telle sorte que la façade conserve un aspect satisfaisant dans le temps.

3. Ajouts et bâtiments annexes :

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux similaires ou compatibles en couleur et en aspect avec ceux du bâtiment principal.

4. Installations techniques :

- Les transformateurs, compteurs et installations diverses doivent être intégrés autant que possible dans le bâtiment. Dans le cas contraire, elles doivent être traitées dans la composition de l'ensemble et suivant un traitement architectural compatible avec les bâtiments qu'elles accompagnent.

5. Enseignes :

- Les enseignes doivent respecter les dispositions réglementaires issues du décret n°82-211 du 24 février 1982.

6. Clôtures en secteur 1AUxc :

- Les clôtures ne sont pas obligatoires.
- Lorsqu'elles sont prévues, les clôtures ne devront pas excéder 1,50 mètres de hauteur totale. Elles seront réalisées :
 - o soit par un muret de 0,40 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un grillage métallique rigide de ton vert ou bleu, doublé d'une haie végétale vive ;
 - o soit par un grillage métallique rigide de ton vert ou bleu, doublé d'une haie végétale vive.
- Sur justifications, tant en hauteur de muret qu'en hauteur totale de clôture, des dépassements pourront être autorisés avec accord de la commune et de la Communauté de Communes (cas de murets marquant une entrée ou supportant le nom ou le signe distinctif de la société, clôture répondant à des besoins de sécurité, ...).
- Dans toute la zone, les bâches en clôture sont interdites.

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.
3. Voir dispositions générales concernant le stationnement aux pages 5, 6 et 7.

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

1. Les surfaces libres de construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts dans la proportion d'au moins 20% de l'unité foncière.
2. Les aires de stockage et de dépôts à l'air libre devront être dissimulées par des végétaux et traitées avec soin, notamment celles perceptibles depuis l'A.4 et la R.D.181a.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 1AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

ZONE 2AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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.

Une orientation d'aménagement couvre la zone 2AU située au Nord de la ville, au lieu-dit « Le Breuil ». Il s'agit de l'Orientation d'aménagement n°1 « Quartier de la Source du Breuil » à laquelle il convient de se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

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

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 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

Article 2AU 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 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

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

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

Pas de prescription.

Article 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

Article 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Article 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Article 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

Article 2AU 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 P.L.U. et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U..

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.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les constructions à usage d'habitation, d'activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, de commerce, d'hôtellerie et de restauration, exceptées celles admises sous condition à l'article A 2,
- Les dépôts de véhicules,
- Les carrières et les décharges,
- Les habitations légères de loisirs,
- Les terrains aménagés de camping et de caravanage,
- Le stationnement de caravanes isolées,
- Les parcs résidentiels de loisirs,
- Les garages collectifs de caravanes,

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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
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 gîtes ruraux, les fermes-auberges et les locaux de vente à la ferme, à condition qu'ils soient liés à une exploitation agricole existante ou à un changement de destination d'un bâtiment agricole.
4. 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.

5. Les abris de jardin non liés à une exploitation agricole à condition qu'ils soient situés sur une même unité foncière bâtie et qu'ils n'excèdent pas 20m² d'emprise au sol.

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

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

8. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A-1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et sous réserve du respect de l'article A-2.

9. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.4, de la R.N.43, de la R.D.181 et de la R.D.181a, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article A3 - 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 A4 - 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

Pas de prescription.

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 5 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 A.4 : 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie ; ce recul s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- R.N.43 : 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie ; ce recul s'applique aux constructions et installations visées à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme.
- R.D.11 – R.D.181 – R.D.181a : 15 mètres comptés depuis la limite de l'emprise de la voie pour toutes les constructions.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne joute 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. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

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

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

Pas de prescription.

Article A 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction d'habitation est fixée à 25 m² par unité foncière bâtie (hors emprise des piscines).
2. Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m².
3. Les abris de jardin non liés à une exploitation agricole ne pourront excéder 20m² d'emprise au sol.

Article A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction d'habitation projetée est fixée à 7 mètres.
2. Pour les constructions annexes à l'habitation non accolées à cette dernière, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.
3. 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.
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 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 devront privilégier l'emploi du bois.
3. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.
4. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées.
Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.
5. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :
 - La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile. Pour les couvertures de piscine, les matériaux translucides sont autorisés.
 - Les façades des constructions annexes d'une superficie supérieure à 9 m² seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
 - Les façades des constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 9 m² seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
 - Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
6. Les bâches en clôture sont interdites.

Article A 12 - STATIONNEMENT

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

Pas de prescription.

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 ET
FORESTIERES**

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comporte :

- **le secteur Nh** correspondant à un secteur d'habitations non liée à une activité agricole.
- **le secteur NI** correspondant à un secteur de loisirs.

Cette zone est partiellement concernée par des risques d'aléa minier. Il convient de se reporter au P.P.R. Minier, document annexé au P.L.U..

Une orientation d'aménagement concerne le secteur NI. Il s'agit de l'Orientations d'aménagement n°1 « Quartier de la Source du Breuil » à laquelle il convient de se référer.

La zone est concernée par un périmètre de protection des eaux d'exhaure. Des préconisations particulières peuvent s'appliquer.

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 installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

Article N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. En zone N, l'adaptation et la réfection des constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U..
2. En secteur Nh, l'adaptation, la réfection et l'extension des constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, existantes à la date d'opposabilité du P.L.U..
3. En secteur NI, les installations de sports et loisirs, ainsi que les occupations et utilisations du sol liées (parc de stationnement, aire de jeux et de sports).
4. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

5. 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.

6. 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.

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

8. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-1 à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention du Risque Minier et sous réserve du respect de l'article N-2.

9. A l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de l'A.4 et de la R.D.181, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par les bruits de l'espace extérieur.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

Article N 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 N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par 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 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 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.

2. En secteur Nh : pour les constructions existantes à la date d'opposabilité du P.L.U. ne respectant pas ces dispositions, les extensions seront autorisées dans le prolongement des constructions existantes.

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

Article N 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. Les piscines devront respecter un recul de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.

3. Les annexes dont l'emprise au sol est inférieure à 9 m² devront être construites sur au moins une des limites séparatives.

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

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

En secteur Nh uniquement :

- L'emprise au sol maximale des constructions annexes non accolées à la construction d'habitation est fixée à 25 m² par unité foncière bâtie (hors emprise des piscines).
- Les annexes construites en matériaux différents de la construction principale ne pourront pas avoir une emprise au sol supérieure à 9 m².

Article N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur Nh uniquement : Pour les constructions annexes à l'habitation non accolées à cette dernière, la hauteur de la construction projetée est fixée à 2,50 mètres.

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

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, ainsi qu'aux équipements publics.

Article N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

2. Toutes les dispositions devront être prises pour dissimuler au mieux les antennes et paraboles.

3. Pour les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, les matériaux de couverture auront un aspect (en couleur et en forme) de tuile en terre cuite. Toutes les nuances du rouge, orangé au brun sont acceptées.

Pour les vérandas, les matériaux translucides sont autorisés.

4. Les annexes (abris de jardin, abris à bois, remises...) :

- La toiture des constructions annexes devra être recouverte de matériaux d'aspect tuile. Pour les couvertures des piscines, les matériaux translucides sont autorisés.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie supérieure à 9 m² seront harmonisées en couleur et en matériau avec la façade de la construction principale.
- Les façades des constructions annexes d'une superficie inférieure ou égale à 9 m² seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lasurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

5. En secteur Nh, les clôtures sur rue :

- Les clôtures sur rue, si réalisées, seront constituées par un mur bahut ne dépassant pas 1 mètre de hauteur, surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie, l'ensemble de la clôture ne dépassant pas 1,50 mètres de hauteur totale.

6. Dans toute la zone, les bâches en clôture sont interdites.

Article N 12 - STATIONNEMENT

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

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

Les espaces de plantations repérés au plan graphique par le symbole ○○○○○ devront être maintenues ou à défaut, être remplacées par des plantations au moins équivalentes.

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)

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

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

Article L123-2

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

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

Article L230-1

« Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L.13-15 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain.

En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L.111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L.111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L.311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L.230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L.13-10 et L.13-11 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-4

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

Article L230-5

« 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 L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6

« Les dispositions de l'article L.221-2 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 et II du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément à l'article L.222-1 du Code Forestier.
- 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.

L'autorisation de coupe et d'abattage d'arbres est délivrée dans les formes, conditions et délais déterminés par décret en Conseil d'Etat :

- a) dans les communes où un plan local d'urbanisme a été approuvé, au nom de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale ou de l'Etat, selon les cas et modalités prévus aux articles L.421-2-1 à L.421-2-8. Toutefois, par dérogation aux dispositions de la loi n° 82-213 du 2

mars 1982 modifiée relative aux droits et libertés des communes, des départements et des régions et à l'article L.421-2-4, la décision ne devient exécutoire que quinze jours après qu'il a été procédé à sa notification et à sa transmission au représentant de l'Etat. Les dispositions de l'article L.421-9 sont alors applicables

b) Dans les autres communes, au nom de l'Etat. »

3. Définition du COS

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme :

« Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette ou le nombre de mètres cubes susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.

Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.

Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L.123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.

Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.

Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.

Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées. »

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 autorisation (R.443-3 à R.443-5-3. 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 L.421-1 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 l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R.444-3 du Code de l'Urbanisme).

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

d) Les installations et travaux divers.

Ces opérations sont de trois sortes :

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

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