

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de VILLERS-SOUS-PRENY.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R111-1. à R111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R111-2, R111-3-2., R111-4, R111-14-2, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :
2. 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.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ La zone U

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

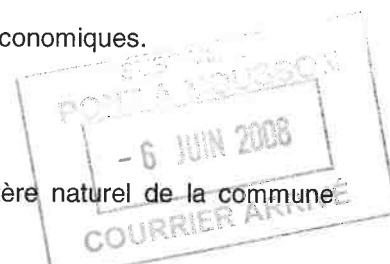
⇒ La zone Ux

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et



d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévue par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

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

▣ **La zone 1 AU**

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

▣ **La zone 1 AUx**

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

▣ **La zone 2 AU**

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

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

▣ **La zone 1 AUc**

Il s'agit d'une zone à urbaniser destinée aux activités de sports, de loisirs et culturelles qui correspondra aux pôles des services du village

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

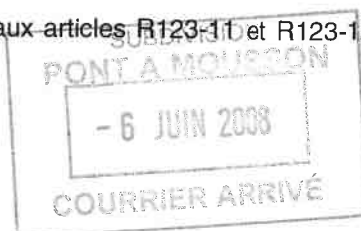
Sont classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière,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

Les zones peuvent être divisées en sous-zones. Nf (forêt), Nv(vergers), N captage

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES



L'article L123.1

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).

L'article R421.15 3^{ème} alinéa

Le service chargé de l'instruction instruit, au besoin d'office, les adaptations mineures au Plan Local d'Urbanisme en tenant lieu, aux prescriptions des règlements des lotissements ainsi qu'aux cahiers des charges des lotissements autorisés sous le régime en vigueur avant l'intervention du décret n° 77-860 du 26 juillet 1977, ou les dérogations aux dispositions réglementaires relatives à l'urbanisme ou aux servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol.

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 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

ARTICLE 6 -SITES ARCHEOLOGIQUES

1) « En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine, soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

2) En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m2 d'emprise sur le reste du territoire communal ».

ARTICLE 7 –PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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



ARTICLE 8 –PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

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

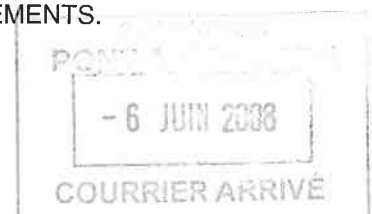
Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

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

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

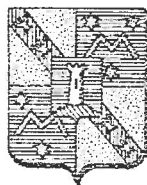
ARTICLE 9 –LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES

1. – LES CONSTRUCTIONS DESTINEES :
 - à l'habitation et leurs dépendances*
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - aux commerces
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
2. LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NECESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF
3. LES LOTISSEMENTS A USAGE
 - d'habitation
 - d'activité
4. LES INSTALLATIONS CLASSEES
 - soumises à déclaration
 - soumises à autorisation
5. CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception de caravanes.
6. LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
7. LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
 - les affouillements et exhaussements du sol
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
 - les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié au PLU
8. LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURES AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS.



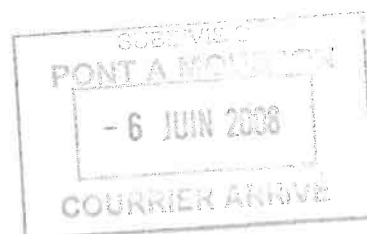
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

U



République Française
Département de la Meurthe & Moselle

Commune de VILLERS-SOUS-PRENY
36 Rue de la Libération
54700 VILLERS-SOUS-PRENY



ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une **zone urbaine qui correspond au centre aggloméré ancien de la commune et aux zones d'extension récentes d'habitat.**

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

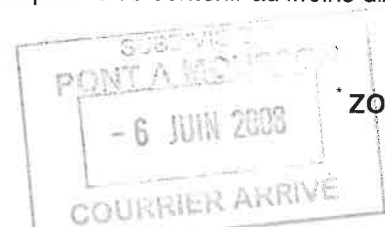
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière prévues aux articles L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
Dans cette zone le long des rues, secteurs de rue ou places repérés au plan par le symbole AAAAAAAAAAAA, le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les quartiers, rues ou places, monuments, façades sur rue, sites pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou écologique.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
Il est à noter que l'entretien de ces espaces est obligatoire et que les espaces boisés le long des deux bras du ruisseau du Trey soient protégés.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).
7. Les zones de bruit en application de l'arrêté du 6 octobre 1978 : NEANT

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges : ouverture ou extension,
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités



- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- les affouillements et exhaussements des sols de plus de 100m² et plus de 2 mètres de dénivelé excepté pour les constructions autorisées dans cette zone.
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".

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

1. Les constructions à usage : (sauf dans les terrains cultivés à protéger)
 - d'artisanat, commerce et entrepôts commerciaux, hôtelier, industriel, équipement collectif (aires de jeux, aires de stationnement, garages collectifs de caravanes), bureaux et services ainsi que les installations classées.
2. Les constructions à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation. agrandissement ou transformation des annexes techniques de constructions à usage agricole liées à une exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.
3. Les dépendances des habitations (annexes, abris de jardins) à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que des animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
Sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la bande de roulement
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. (*Véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*).
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1 mètre d'emprise.



II- Accès

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

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 des riverains sur la R.D.89 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au plan de zonage d'assainissement en vigueur en respectant la réglementation existante.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou réseau collectif s'il existe.

Les eaux pluviales doivent être traitées par le constructeur ou l'utilisateur des sols avant rejet dans l'émissaire naturel ou le réseau public.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés à l'opération et au terrain (correctement proportionnés) permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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



- ## ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

Diagram illustrating the alignment of a road (Axe de la Vigne) through a residential area, showing the required distance (Distance Imposée) between buildings and the road, and the alignment of the road (Alignement) and the road (Axe de la Vigne).

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique repéré au plan par ce symbole , la façade des constructions principales, sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, 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. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD : 8 mètres comptés depuis le domaine public
 - VC : 6 mètres comptés depuis le domaine public

Toute construction pourra s'en éloigner à condition d'aménager les espaces laissés libres.

4. Les équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.
5. Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:
Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :
 - a) à l'existant
 - b) au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie
 - c) au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie

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

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

6. Pour les rues et secteurs de rue, repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:
Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement de voies et l'alignement de façades au-dessus du niveau du sol, à l'exception de trappes de caves, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature ainsi que le mobilier urbain.
7. Néanmoins, pour les unités foncières concernées par une zone d'implantation obligatoire des constructions indiquée au plan de zonage, les constructions à usage d'habitation y seront édifiées en totalité.
8. Les extensions et transformations des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.

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

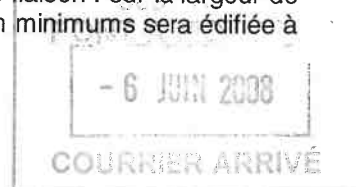
Pour les rues et secteurs de rue repérés sur le plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:

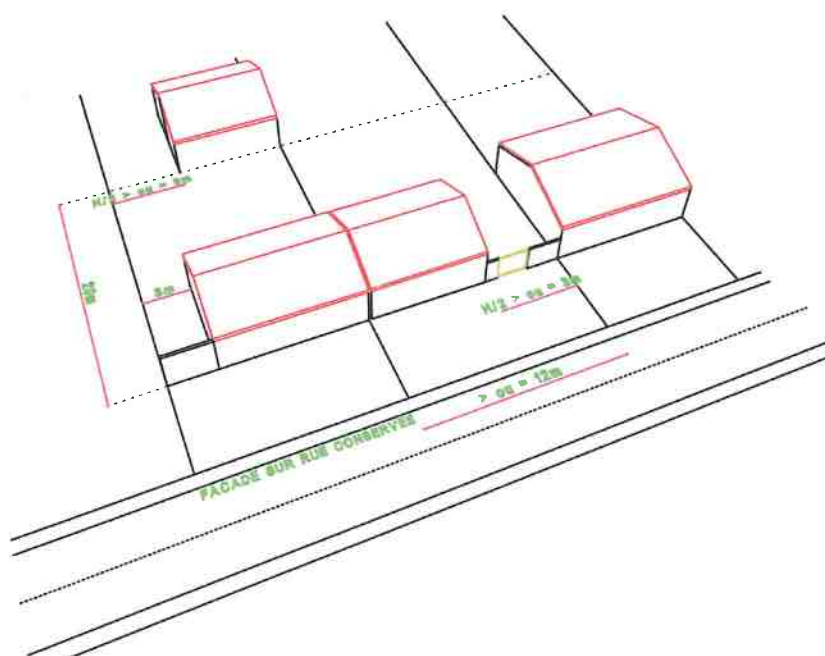
1. La façade sur rue des constructions doit être édifiée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

$$(H/2 > \text{ou} = \text{à } 3\text{m})$$

Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison : sur la largeur de façade laissée libre, une clôture opaque d'une hauteur de 2.00m minimums sera édifiée à l'alignement suivant les règles fixées à l'article 6.

Commentaire graphique :



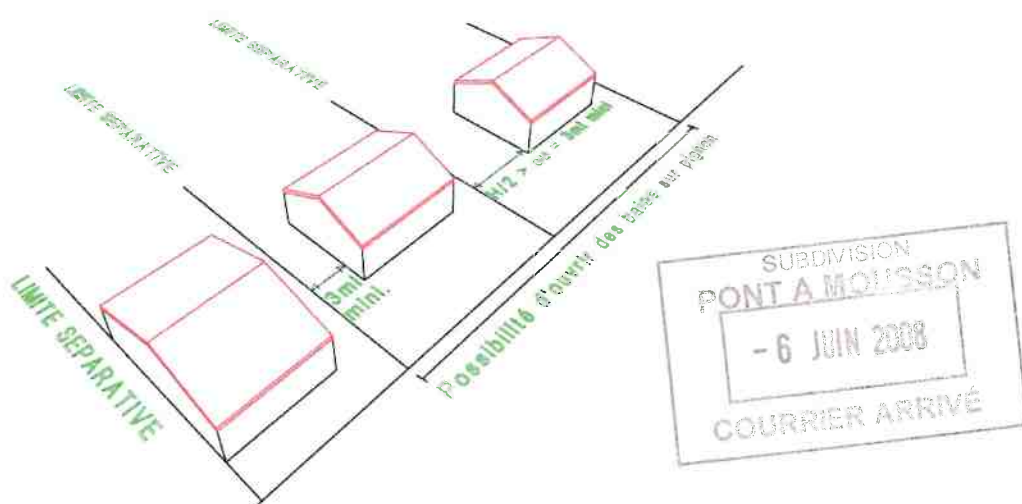


3. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est autorisée.

Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:

1. La construction contiguë à une ou plusieurs des limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3m

Commentaire graphique :



9. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

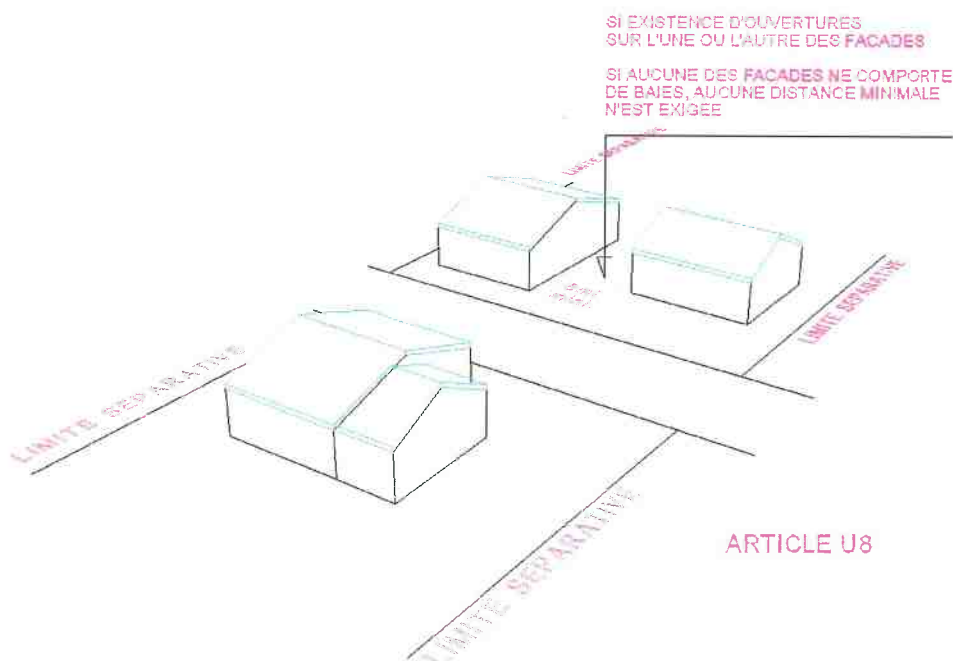
ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre les deux constructions

- ne soit pas inférieure à 6 ml, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures
- et sans être inférieur ou égal à 3 ml dans le cas où il n'y a pas d'ouvertures.

2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Commentaire graphique :



ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pour les rues et secteurs de rue repérés sur le plan par le symbole AAAAAAAAAAAA

1. dans une enfilade remarquable ou les égouts de toiture sur rue sont alignés : on s'alignera à la hauteur des égouts voisins.
2. Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - a. à l'existant
 - b. à égale hauteur d'un ou des égouts voisins
 - c. en dessous de l'égout le plus haut mais au-dessus de l'égout le plus bas

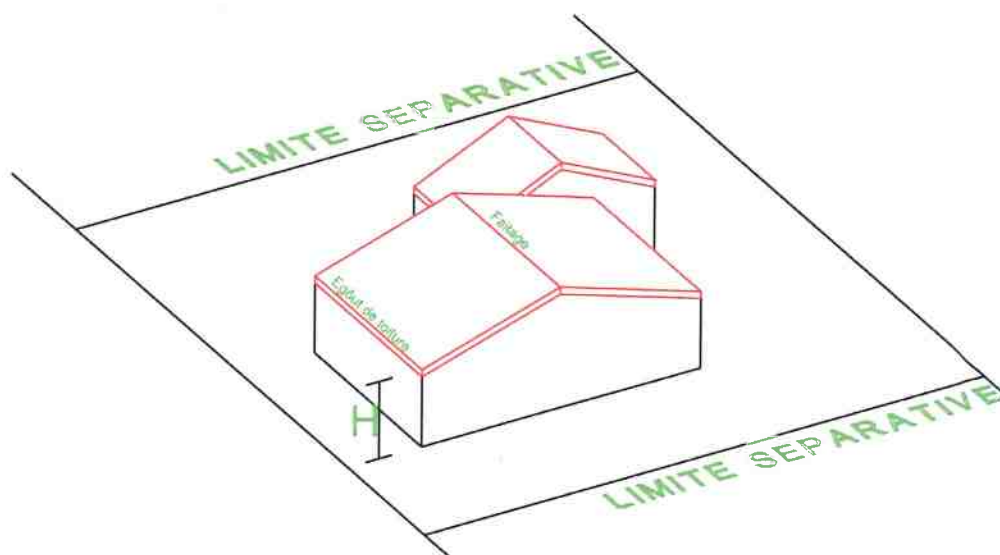


3. La hauteur de la construction (au niveau du faîtage) projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
4. La hauteur est calculée du terrain naturel sur rue (domaine public) avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
5. Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière, lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article U6, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.
6. 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.

Pour les autres rues et secteurs de rue non repérés au plan par le symbole $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$:

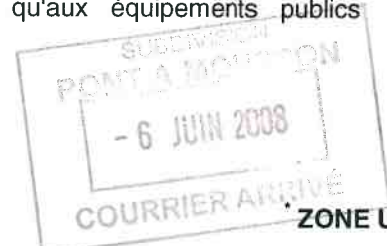
1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminées, locaux techniques...

Commentaire graphique :



2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel sur rue (domaine public) au point le plus haut et avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout (au niveau du faîtage) de la construction projetée est fixée à 8 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires et rendant un service d'ordre d'intérêt général, ainsi qu'aux équipements publics monumentaux tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR



1. Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.
2. L'autorisation de démolir peut être refusée ou n'être accordé que sous réserve du respect de prescriptions spéciales édictées pour le cas d'espèce si les démolitions, par leur situation, leurs importances sont de nature à porter atteinte au caractère des façades sur rue, des secteurs de rue ou places repérés au plan par le symbole AAAAAAAAAAAA pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural.
3. 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 naturels et à la conservation des paysages urbains notamment en ce qui concerne :

▣ **le volume et la toiture,**

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

- a) Le faîtage est placé dans le sens d'orientation de la rue
- b) La toiture est en principe à 2 pans, ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre)
- c) Tout système pour traiter les angles de rues et les extrémités de bande est admis sous réserve près qu'il assure la continuité des toitures.
- d) Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures
- e) Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, ceux qui en outre en présentent le grain devront y être préférés.
- f) La pente des toitures est en principe de 50% ou 26.5° avec une tolérance de + ou- 10%
Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.

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

- a) La toiture à une seule pente doit être réservée aux annexes des constructions à usage d'habitation destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
- b) Les toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour.
Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructures.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les panneaux solaires sur la toiture sont autorisés que se soit en superposition ou intégré dans la toiture.



*** ZONE U**

Sont interdits sur toute la commune de VILLERS-Sous-PRENY, les toitures-terrasses.

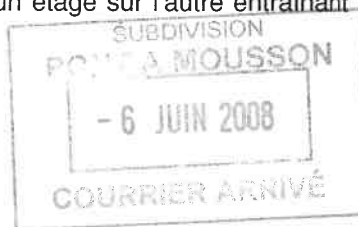
≡ **les matériaux, l'aspect et la couleur, (REFERENTIEL CAUE)**

- a) Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent
A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.
- Dans les alignements de façades en ordre continu le long des voies indiquées en plan par le symbole AAAAAAAAAAAA, les huisseries quelles que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.
- b) Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. (Tuiles teintées : rouge-brun/noire : flammées)
- c) Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- d) Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- e) Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc....) et les boîtes de branchements (PTT, TDF, etc....) devront être intégrés aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.
- f) Pour les secteurs de rues non repérés au plan par le symbole AAAAAAAAAAAA, les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.

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

Dans les alignements de façade en ordre continu le long des rues indiquées au plan par le symbole AAAAAAAAAAAA : dessin général de la façade sur la rue principale

- a) Les façades du village sont conçues selon le modèle très simple de murs percés de baies rectangulaires réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.
- b) Les fenêtres seront plus hautes que larges.
Pour arriver à ce résultat et pour conserver la variété des ouvertures, toutes les combinaisons seront permises : rapprochement de 2 fenêtres, etc....(uniquement pour les façades sur rue)
- c) Les parties voûtées seront conservées ou réutilisées :
 - les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés
 - la pierre de taille si son état est bon, devra être restaurée, nettoyée sans être peinte.
 - les « œil de bœuf » ou ouvertures d'aération des granges de forme carrée
- d) Les saillies de balcons sont interdites
- e) Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre entraînant un retrait de toiture.



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

☐ **l'adaptation au sol.** (pas de remaniement excessif du terrain naturel).

- a) L'aménagement du terrain entre la façade et les clôtures opaques édifiées suivant l'article U.6. et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception des marches d'escaliers, monuments, murs de soutènement, mobilier urbain, trappes de caves, etc....
- b) Le premier niveau aura son accès de plain-pied
- c) Cet article ne s'applique pas aux édifices publics et équipements divers dans la mesure où leur situation privilégiée peut le permettre (fermeture de perspective, bordure de place, etc. ...)
- d) Pour les éléments paysagers repérés au plan*(type calvaire, fontaine, arbres isolés...) :
- la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite
 - toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément
 - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public

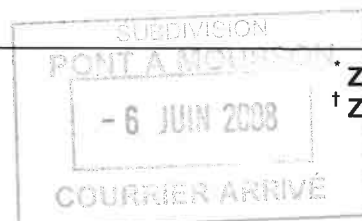
ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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:
 - 1 logement
1 emplacement par unité foncière
+ 1,5 emplacements à partir du 2ème logement créé (arrondi au chiffre supérieur)
 - hôtel
1 emplacement par chambre
 - restaurant
1 emplacement pour 12 m² de salle.
 - bureaux
1 emplacement pour 30 m²
 - artisanat
1 emplacement pour 100 m²
 - atelier automobile
1 emplacement pour 100 m²
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. La localisation des emplacements de stationnement des véhicules doit figurer au Permis de Construire.

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

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



2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.
3. Cf. Liste d'essences locales Parc Naturel Régional de Lorraine annexée au PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 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 PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une **zone réservée essentiellement aux activités économiques** et qui comporte déjà quelques activités industrielles et dont les équipements existants ainsi que la situation par rapport à l'agglomération permettent d'envisager le développement.

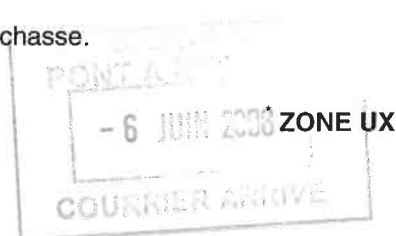
SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).
7. Les zones de bruit en application de l'arrêté du 6 octobre 1978 : NEANT*

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES sauf celles autorisées à l'article Ux 2

- les carrières ou décharges : ouverture ou extension,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- les parcs résidentiels de loisirs
- le stationnement de caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.
- les constructions à usage hôtelier
- les constructions à usage d'équipements collectifs
- les constructions à usage agricole
- les constructions à usage de stationnement de véhicules
- les constructions à usage d'abris de jardin, de pêche et de chasse.



- les lotissements à usage d'habitations
- les installations et travaux divers
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- les constructions à usage d'habitation*

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 direction, la surveillance et le gardiennage (sécurité et entretien) des établissements et services généraux de la zone.

Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités.

a) d'équipements collectifs dans les conditions suivantes :

- les bâtiments à usage collectif liés au fonctionnement de la zone

b) de stationnement de véhicules dans les conditions suivantes :

- les constructions à usage de stationnement de véhicules nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants utilisateurs de la zone.

c) Les installations et travaux divers dans les conditions suivantes :

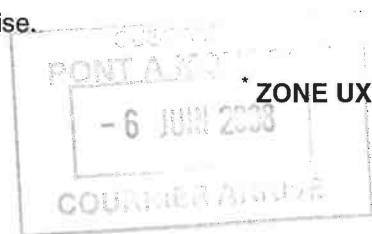
- les installations et travaux divers soumis aux dispositions des articles R.442. 1 à 13 du Code de l'Urbanisme s'ils sont nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise pour la bande de roulement
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules privés et des services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.[†]
4. Les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules lourds avec remorque.
5. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1 mètre d'emprise.



II- Accès

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

1. Tout nouvel accès supplémentaire est interdit : toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès devra se faire par les accès existants ou par un nouvel accès si un accès existant est supprimé.
Cet accès ou ces accès seront subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
2. 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 Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au plan de zonage d'assainissement en vigueur en respectant la réglementation existante.

VILLERS-SOUS-PRENY est en cours d'assainissement (collectif). Cette zone conservera un assainissement autonome

Lorsque le réseau existe, le branchement est obligatoire pour toute construction nouvelle qui engendre des eaux usées après traitement individuel en l'absence d'épuration collective.

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, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement individuel ou groupé sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante : toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau.

En cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

2. Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales ou de réseaux insuffisants, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés aux aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété dans les limites de la réglementation correspondante.

3. Eaux résiduaires industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

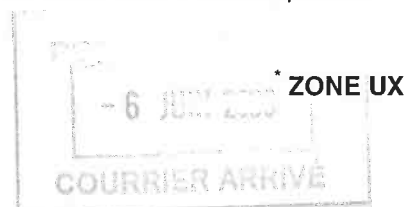
Pas de prescription

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.

Toutes les constructions, installations ou dépôts nouveaux doivent être implantés au minimum à 8m en recul de l'alignement de la RD 89

2. En cas d'extensions portant sur une construction existante et ne respectant pas la règle précédente, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction à condition que cette extension ne porte pas sur plus de 20% de la surface existante à la date d'opposabilité du PLU
3. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.



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

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

$H/2 > \text{ou} = \text{à } 3\text{m}$ par rapport aux limites séparatives.

2. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.
3. La hauteur relative par rapport aux limites séparatives : pas de prescription

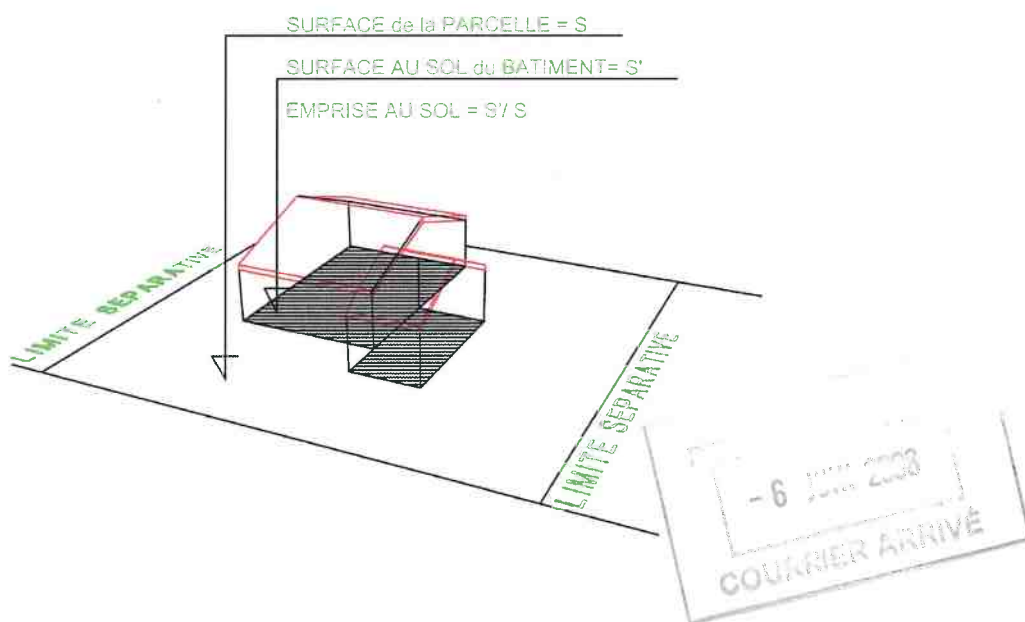
ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble, qui à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol des constructions de toute nature à l'exception des installations de traitements des eaux usées industrielles ne peut excéder 70% de la superficie de l'unité foncière.

Commentaire graphique :



ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 10 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture
 - les matériaux, l'aspect extérieur et la couleur
 - les éléments de façade tels que percements et balcons
 - l'adaptation au sol
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, 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. Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.
4. Les imitations de matériaux (faux moellons, fausses briques, faux bois,...) ainsi que l'emploi à nu en parement de matériaux destinés à être recouverts tels que carreaux de plâtre, briques creuses agglomérés sont interdits.
5. Est autorisé l'utilisation en éléments apparents des matériaux suivants :
 - tuiles teinte rouge brique/noire (flammée)
 - éléments de couverture ou de bardage en toiture teinte rouge brique/noire (flammée)
 - La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
 - Les toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour.Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructures.

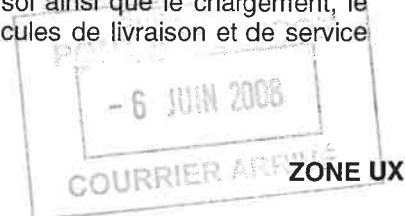
Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les panneaux solaires sur la toiture sont autorisés que se soit en superposition ou intégré dans la toiture.

Sont interdits sur toute la commune de VILLERS-Sous-PRENY, les toitures-terrasses.

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial et aux utilisations du sol ainsi que le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service 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.

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

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

Une superficie minimum de 10% du terrain doit être aménagée en espaces verts.

Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou de dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérés comme espaces verts.

2. Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives devront comporter des espaces verts avec des rideaux d'arbres de haute tige et buissons.
3. Des écrans boisés seront aménagés autour des parkings de plus de 1 000m². Lorsque la surface excédera 2 000m², ils seront divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives.
4. Les plantations aux abords des limites de propriétés sont conseillées pour toute nouvelle construction.
5. Cf. Liste d'essences locales Parc Naturel Régional de Lorraine annexée au PLU.

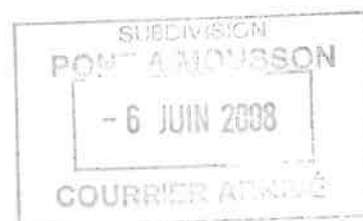
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le COS est fixé à 0.70

ARTICLE Ux 15 – DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

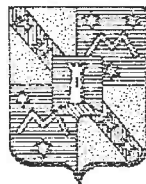
Pas de prescription



ZONE UX

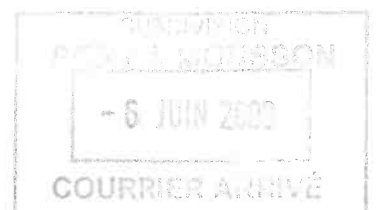
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

AU



République Française
Département de la Meurthe & Moselle

Commune de VILLERS-SOUS-PRENY
36 Rue de la Libération
54700 VILLERS-SOUS-PRENY



ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, et aux équipements collectifs. Elle est destinée à permettre l'extension du village : cette zone sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'opérations d'aménagement ou de constructions compatibles avec un aménagement cohérent de la zone.

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

- Rappel

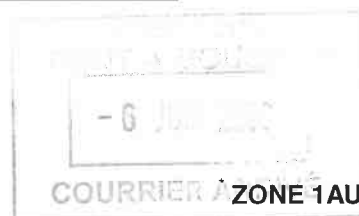
1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf celles nécessaires à l'activité agricole ou forestière (article L.441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Le projet de clôture devra obligatoirement figurer à la demande de permis de construire.

2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan. Il est à noter que l'entretien de ces espaces est obligatoire.
6. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
7. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).
8. Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5)
9. Zones de bruit en application de l'arrêté du 6 octobre 1978 : NEANT

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les constructions à usage :
 - hôtelier
 - d'équipement collectif



- de commerce et d'artisanat
- industriel
- d'entrepôts commerciaux
- agricole
- les lotissements à usage d'activités
- les dépôts de toutes natures,
- les installations classées
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- les parcs résidentiels de loisirs
- les caravanes isolées
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au PLU
- les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
- Les affouillements et exhaussements du sol non liés aux constructions et occupations du sol admises dans la zone.

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

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

- a) qu'elles fassent partie d'une opération au coup par coup
- 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.

Sont admis pour toutes les constructions :

- la reconstruction à l'identique en cas de sinistre
- les transformations ou extensions sur les constructions existantes à la date d'opposabilité du PLU

- a) que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - le réseau d'eau
 - le réseau de collecte d'eaux usées
 - le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire
 - le réseau d'électricité
 - le réseau d'éclairage public
 - la voirie
 - la protection incendie.

8. Les dépendances des habitations (annexes, abris de jardins) à condition qu'elles n'abritent pas des animaux autres que les animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
Sont interdits les bâtiments annexes sommaires tels que clapiers, poulaillers, abris, réalisés avec des moyens de fortune

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE



* ZONE 1AU

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 5 mètres d'emprise pour la bande de roulement
 - b) 3,50 mètres d'emprise pour la voie de desserte au lieu-dit Devant le Moulin
3. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1 mètre d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès des riverains sur la RD 89 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux (incendie, réseau collectif d'assainissement, voirie, éclairage public, EDF-GDF, Télécoms).

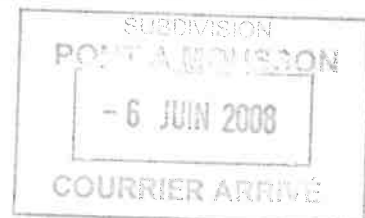
I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au plan de zonage d'assainissement en vigueur en respectant la réglementation existante.



* ZONE 1AU

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain.
2. Les paraboles ne devront pas être en façade sur rue,

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de
- 650,00 m2 avec un linéaire de façade minimal de 15ml de façade sur rue.

A l'exception de 1000,00 m2 avec un linéaire de façade minimal de 18ml de façade sur rue au Lieu-dit Chemin des Prés

afin de conserver le cachet architectural environnant (bâti aéré) et en raison de la nécessité de réaliser un assainissement autonome

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Toutes constructions, installations et dépôts devront être implantés au minimum à 8m de la RD 89.
3. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

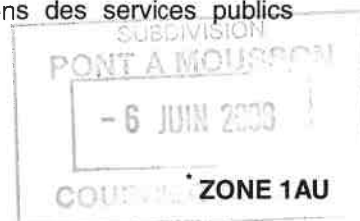
ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

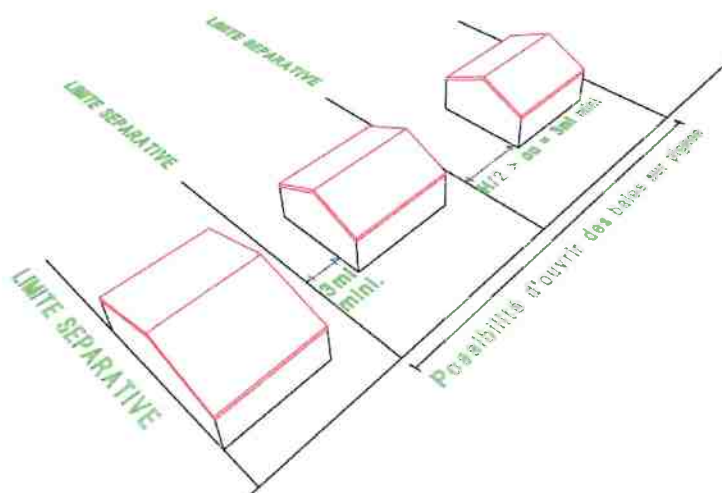
3. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure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

$H/2 > \text{ou} = \text{à } 3\text{m}$ par rapport aux limites séparatives.

- 2 Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

Commentaire graphique :





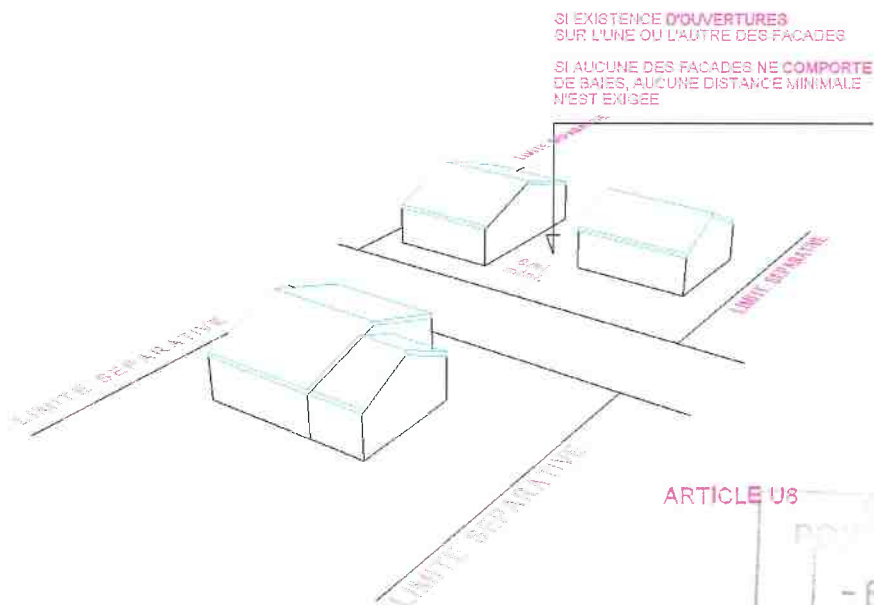
ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

1. Les constructions destinées à l'habitation non contiguës sur une même parcelle doivent être édifiées de manière que la distance entre les deux constructions

- ne soit pas inférieure à 6 ml, si l'une ou l'autre des façades qui se font vis-à-vis comporte des ouvertures
- et sans être inférieur ou égal à 3 ml dans le cas où il n'y a pas d'ouvertures.

2. Les bâtiments situés sur un terrain appartenant à un même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient pas masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

Commentaire graphique :



ZONE 1AU

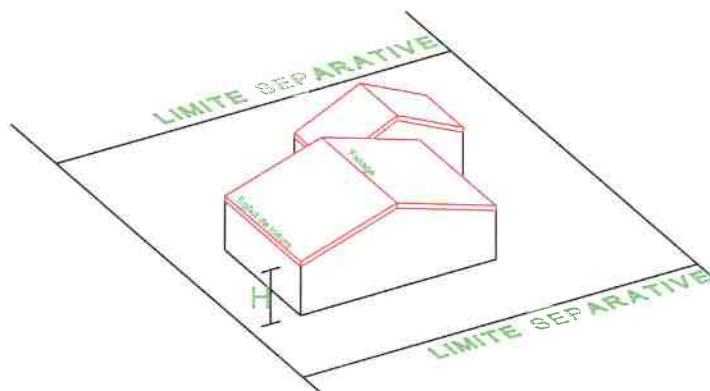
ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur de la construction projetée est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture.

Commentaire graphique :



2. La hauteur est calculée du terrain naturel sur rue (domaine public) avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

3. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ne sont pas concernés par cette prescription

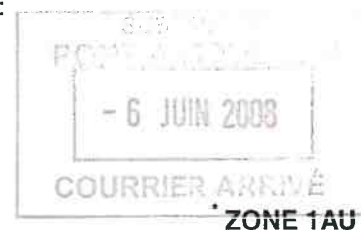
ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

2. 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,**

1. La toiture est en principe à 2 pans ou 4 pans



2. Les angles de rues et les extrémités de bande pourront être traités d'une façon particulière
3. La pente des toitures est de 50% ou 26.5° avec une tolérance de + ou – 10%
4. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
5. Les toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux vérandas.

Les panneaux solaires sur la toiture sont autorisés que se soit en superposition ou intégré dans la toiture.

Sont interdits sur toute la commune de VILLERS-Sous-PRENY, les toitures-terrasses.

les matériaux, l'aspect et la couleur,

1. Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent
2. Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale.
3. Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques
4. Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc....) et les boîtes de branchements (PTT, TDF, etc....) devront être intégrées aux constructions en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.
5. Les clôtures en limite du domaine public devront avoir un aspect aussi simple que possible.

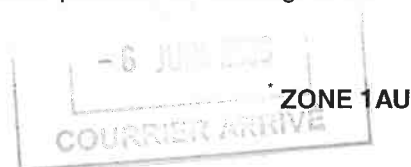
ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	2 emplacements hors garage
- 1 logement	1 emplacement minimum + 1 emplacement pour tout logement supplémentaire
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement, les marges de reculement réservées le long des voies, ainsi que les délaissés doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.



2. Les lotissements d'habitation doivent comporter :

- 8% de la surface de l'opération (hors voirie) sera traitée en espaces à dominante minérale ou végétale pour une utilisation commune à des fins ludiques ou d'agrément.

3. Toutes les constructions devront aménager leurs abords environnants et devront être accompagnées de deux arbres d'essences locales : les essences végétales locales sont à privilégier : fruitiers (pommiers, poiriers, mirabelliers, cerisiers, noisetiers...) et les charmes, hêtres, frênes, chênes...

Cf. Liste d'essences locales Parc Naturel Régional de Lorraine annexée au PLU.

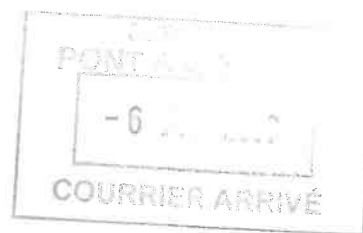
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,50.

Les possibilités d'occupation du sol ne sont pas applicables aux églises et constructions ou aménagements des bâtiments scolaires, sanitaires ou hospitaliers ni aux équipements d'infrastructures.

Cette disposition devant rester strictement limitée à ces équipements.



ZONE 1 AUc (collectif)

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 destinée aux activités de sports, de loisirs et culturelles qui correspondra aux pôles de services du village

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable sauf celles nécessaires à l'activité agricole et forestière (Art. L441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme).
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- b. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan (classement d'éléments remarquables du paysage).
- c. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
5. Les zones de bruit en application de l'arrêté du 6 octobre 1978 : NEANT

ARTICLE 1AUc 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières ou décharges : ouverture ou extension,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping et caravanning,
 - le stationnement de caravanes sur un même terrain
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités.
 - Les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié au PLU
 - les dépôts de vieilles ferrailles, de véhicules désaffectés, de matériaux de démolition, de déchets tels que pneus usés, vieux chiffons, ordures
 - Les constructions à usage industriel, artisanat, commerce et agricole

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou le fonctionnement des établissements et services de la zone.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants et utilisateurs de la zone

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 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 pour la bande de roulement
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 (*véhicules de lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères*).
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 1 mètre d'emprise.

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.
- Les accès des riverains sur la RD 89 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.
- Toutes constructions, installations et dépôts devront être implantés au minimum à 8m de la RD 89.

ARTICLE 1AUc 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au plan de zonage d'assainissement en vigueur en respectant la réglementation existante.



2. Eaux pluviales

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

Les eaux pluviales doivent être traitées par le constructeur ou l'utilisateur des sols avant rejet dans l'émissaire naturel ou 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 à l'opération et au terrain dans les limites de la réglementation correspondante permettant l'évacuation des eaux pluviales.

III - Electricité - Téléphone - Têlédistribution

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

ARTICLE 1AUc 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existante à modifier ou à créer.
2. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

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

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

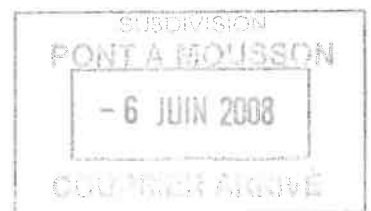
$$H/2 > \text{ou} = 3 \text{ m}$$

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUc 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.



ARTICLE 1AUc 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale, calculée du terrain naturel calculé au droit domaine public avant tout remaniement à l'égout de la toiture de la construction projetée, est fixée à 8 mètres.
2. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

ARTICLE 1AUc 11 - ASPECT EXTERIEUR

L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve que les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites naturels et à la conservation des paysages urbains.

ARTICLE 1AUc 12 - STATIONNEMENT

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

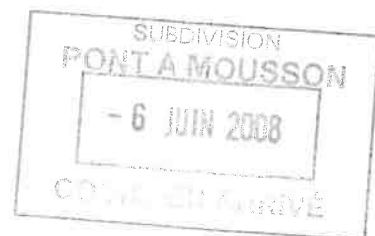
ARTICLE 1AUc 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts / minéral.
2. Devront être conservés les éléments paysagers repérés au plan * (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies, bois...) en application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme.
3. Toutes les constructions devront aménager leurs abords environnants et devront être accompagnées de deux arbres d'essences locale : les essences végétales locales sont à privilégier: fruitiers (pommiers, poiriers, mirabelliers, cerisiers, noisetiers...) et les charmes, hêtres, frênes, chênes...
Cf. Liste d'essences locales Parc Naturel Régional de Lorraine annexée au PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUc 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription. *



ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

- Rappel

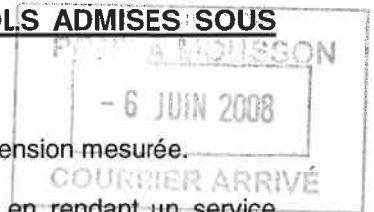
1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires en rendant un service d'ordre d'intérêt général



SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Toutes les constructions, installations et dépôts devront être implantés au minimum à 8m de la RD 89.
3. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

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

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

$H/2 > \text{ou} = \text{à } 3\text{m}$ par rapport aux limites séparatives.

- 2 Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

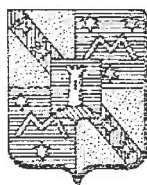
Pas de prescription.





IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

A



République Française
Département de la Meurthe & Moselle

Commune de VILLERS-SOUS-PRENY
36 Rue de la Libération
54700 VILLERS-SOUS-PRENY



ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, sauf celles nécessaires à l'activité agricole et forestières. (articles L441.1 et suivants du Code de l'Urbanisme)
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES sauf celles autorisées à l'article A 2

1. Les activités industrielles, d'artisanat, de bureau ou de services, et de commerce, non liées aux activités agricoles.
2. Les dépôts de véhicules,
3. Les constructions à usage hôtelier et de restauration,
4. Les stationnements de caravanes
5. Les constructions à usage d'habitation*



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

1. Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et que l'agrandissement, la transformation et les annexes techniques de constructions à usage agricole soient liées à l'exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement l'activité agricole, à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole existante à la date d'opposabilité du PLU.
3. Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient nécessaires à l'activité agricole
4. A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :
 - haras
 - centre équestre,
 - ferme pédagogique.
5. Sont autorisés les constructions ou/et la transformations de constructions à usage agricole existantes, destinées à des activités accessoires (gîtes ruraux, locaux de vente de produits à la ferme...) si ces activités sont liées à l'exploitation agricole.
6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole et à l'exploitation des carrières.
7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription

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.



Les accès des riverains sur la R.D.89 sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Se référer au plan de zonage d'assainissement en vigueur en respectant la réglementation existante.

L'assainissement autonome est obligatoire pour toute construction engendrant des eaux usées.

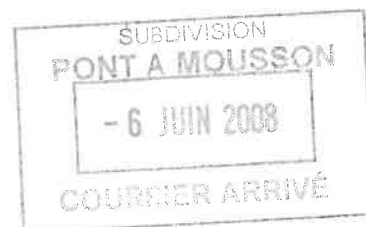
2. Eaux pluviales

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 aucune construction ne peut être implantée à moins
 - de 21mètres de l'axe de la route départementale N°89*

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le

plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

2. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

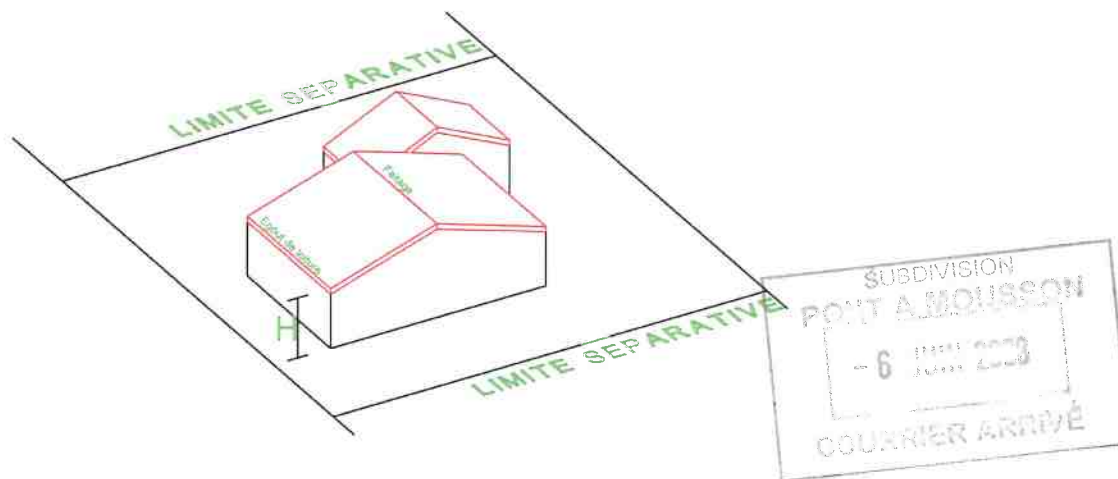
ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

Sauf pour les constructions à usage d'habitations :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres à l'égout de toiture, toutes superstructures comprises, à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que les souches de cheminées, locaux techniques...

Commentaire graphique :



2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel sur rue (domaine public) au point le plus haut et avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
3. Pour les constructions annexes liées à l'habitation, la hauteur hors tout (au niveau du faîtage) de la construction projetée est fixée à 8 mètres.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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 et 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.

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 naturels et à la conservation des paysages urbains notamment en ce qui concerne :

▣ **le volume et la toiture,**

- Les matériaux de toitures autorisés sont ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle, ceux qui en outre en présentent le grain devront y être préférés.
- La pente des toitures des constructions à usage d'habitations est en principe de 50% ou 26.5° avec une tolérance de + ou- 10%
Toutefois, une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
- La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration des bâtiments dans son site.
- Les toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour les adjonctions réduites à des bâtiments existants ou pour de petits bâtiments sur cour.
Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructures.

▣ **les matériaux, l'aspect et la couleur, (REFERENTIEL CAUE)**

- Le ton général des façades des villages est donné par le coloris des enduits dont la dominante est celle du sable (produit local) qui les composent
A défaut de toutes les combinaisons possibles à partir des compositions d'enduits, on peut y substituer des peintures sur enduits de ciment dont le coloris sera choisi en fonction de l'environnement.
- Les murs et les toitures des bâtiments annexes et des ajouts aux constructions à usage d'habitation doivent être traités en harmonie avec ceux de la construction principale. (Tuiles teintées : rouge-brun/noire : flammées)
- Les citernes de gaz liquéfié ou à mazout ainsi que les installations similaires doivent être intégrées dans le milieu environnant ou être placées en des lieux où elles sont peu visibles des voies publiques.
- Les postes électriques doivent être traités en harmonie avec les constructions avoisinantes, dans le choix des matériaux et revêtements.
- Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc....) et les boîtes de branchements (PTT, TDF, etc....) devront être intégrées aux constructions existantes ou en projet ou être placées en des lieux où ils sont peu visibles des voies publiques.

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

- Les fenêtres seront plus hautes que larges.
- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre entraînant un retrait de toiture.



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

- . Pour les éléments paysagers repérés au plan*(type calvaire, fontaine, arbres isolés...) :
 - la démolition, la destruction de tout élément paysager repéré au plan est interdite
 - toute modification est tolérée sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme ou la qualité de l'élément
 - tout déplacement est toléré à condition de conserver l'élément paysager sur le domaine public ou en limite du domaine public, ou sur le domaine privé si celui-ci reste visible depuis le domaine public

Le bardage bois sera préconisé pour les bâtiments agricoles

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription

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

Pas de prescription

Sauf que devront être conservés les éléments paysagers repérés au plan * (arbres isolés, alignement d'arbres, boqueteaux, haies , bois...) en application de l'article L123.1.7 du Code de l'Urbanisme.

Toutes les constructions devront aménager leurs abords environnants et devront être accompagnées de deux arbres d'essences locale : les essences végétales locales sont à privilégier: fruitiers (pommiers, poiriers, mirabelliers, cerisiers, noisetiers...) et les charmes, hêtres, frênes, chênes...

Cf. Liste d'essences locales Parc Naturel Régional de Lorraine annexée au PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

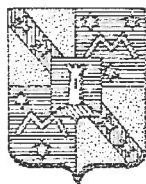
ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription*



V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

N



République Française
Département de la Meurthe & Moselle
Commune de VILLERS-SOUS-PRENY
36 Rue de la Libération
54700 VILLERS-SOUS-PRENY



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.

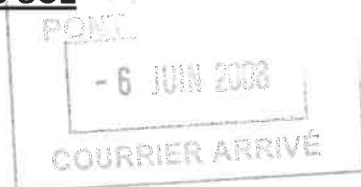
CARACTERE DE LA ZONE

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.

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 R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.
4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
6. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).



ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
2. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.
3. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

4. Toute installation nécessaire à l'exploitation de l'eau.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue 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 :
 - RD : 21 mètres comptés depuis l'axe de la route départementale N°89
3. Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

$H/2 > \text{ou} = \text{à } 5\text{m}$ par rapport aux limites séparatives.

- 2 Les équipements publics, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics peuvent s'implanter en limite ou en recul de cette limite.

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

Pas de prescription.



ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

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

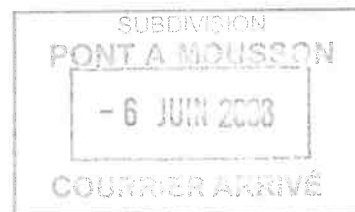
Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

Cf. Liste d'essences locales Parc Naturel Régional de Lorraine annexée au PLU.

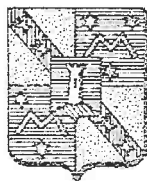
SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

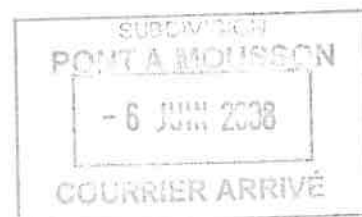


ANNEXES



République Française
Département de la Meurthe & Moselle

Commune de VILLERS-SOUS-PRENY
36 Rue de la Libération
54700 VILLERS-SOUS-PRENY



PREF. 54
08-02-08

08

COMMUNE DE **VILLERS-sous-PRENY**

REVISION DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

P.L.U.

Règlement

Approuvé par arrêté préfectoral en 1983
Modifié et approuvé par D.C.M. du 21/01/1997
Révision arrêtée par D.C.M. du 2/08/2005
Modification arrêtée par D.C.M. du 4/02/2008

- 6 JUIN 2008
COURRIER ARRIVÉ

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction JUILLET 2007

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES

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

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

- Dispositions applicables à la zone U
- Dispositions applicables à la zone Ux

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

- Dispositions applicables à la zone 1 AU
- Dispositions applicables à la zone 1 AUx
- Dispositions applicables à la zone 2 AU

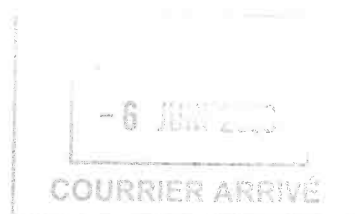
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

- Dispositions applicables à la zone A

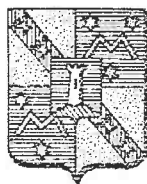
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

- Dispositions applicables à la zone N

ANNEXES



I - DISPOSITIONS GENERALES



République Française
Département de la Meurthe & Moselle

Commune de VILLERS-SOUS-PRENY
36 Rue de la Libération
54700 VILLERS-SOUS-PRENY

- 6 -
COURRIER ARRIVÉ

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

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

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

Article L230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

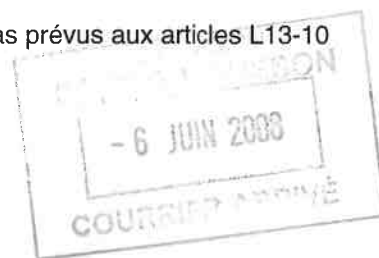
"A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble.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

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

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

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

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



Article L230-4

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

Article L230-5

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

Article L230-6

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

2. Définition des espaces boisés classés

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

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

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

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

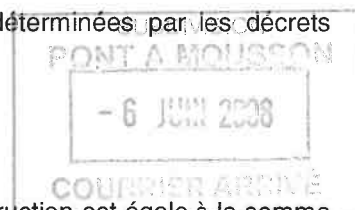
Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf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

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

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

3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS

La **surface de plancher hors oeuvre brute (SHOB)** d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.



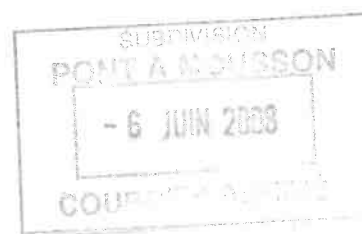
La **surface de plancher hors oeuvre nette (SHON)** d'une construction est égale à la surface hors oeuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre des combles et des sous-sols non aménageables pour l'habitation ou pour ces activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- b) des surfaces de plancher hors oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture de balcons, loggias et surfaces non closes situées au rez-de-chaussée.

- Le **coefficient d'occupation du sol (COS)** qui détermine la densité de construction admise est le rapport entre la surface hors oeuvre nette de la construction et la surface de terrain sur lequel est édifiée cette construction.
- 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 L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors oeuvre 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 L123-1 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 L123-4, 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 (R443-3 - R443-5-3. 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 L421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels 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 (R443-7 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.R443-3 du Code de l'Urbanisme).

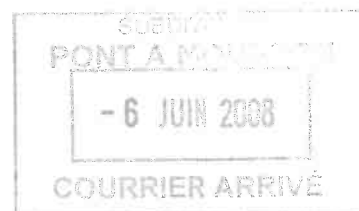
Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

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.



**PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS
RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

L'article R111-2

Article R111-2 (D n° 76-276, 29 mars 1976). « 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 ».

L'article R111-3-2

Article R111-3-2 (D. n° 77-755, 7 juillet 1977). « 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 R111-4

Article R111-4 (D n° 76-276, 29 mars 1976, D n° 77-755, 7 juillet 1977). « 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.

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 R111-14-2

Article R111-14-2 (D n° 77-1141, 12 octobre 1977). « 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 R111-15

Article R111-15 (D n° 76-276, 29 mars 1976 ; D n° 77-755, 7 juillet 1977 ; D n° 81-533, 12 mai 1981 ; D n° 83-812, 9 septembre 1983 ; D n° 86-984, 19 août 1986). « 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