



N A N C Y

COUR BONSECOURS
258, Av. DE STRASBOURG
5 4 0 0 0 N A N C Y

TEL 03 83 85 60 60

FAX 03 83 85 60 69

*Approbation des révisions simplifiées par DCM du
15/10/2012*

Approbation de la modification par DCM du

15/10/2012

Le Maire,
Jacques IDOUX



3

Règlement

**Révisions simplifiées et
modification du
Plan Local d'Urbanisme de Morhange**

REGLEMENT P.L.U.

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES		3
Article 1	Champ d'application territorial du plan	5
Article 2	Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3	Division du territoire en zones	8
Article 4	Adaptations mineures	10
Article 5	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux	10
Article 6	Sites archéologiques	10
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES		 13
	Dispositions applicables à la zone UA	15
	Dispositions applicables à la zone UB	23
	Dispositions applicables à la zone UC	31
	Dispositions applicables à la zone UE	37
	Dispositions applicables à la zone UX	43
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES		 51
	Dispositions applicables à la zone 1AU	53
	Dispositions applicables à la zone 1AUX	59
	Dispositions applicables à la zone 1AUY	65
	Dispositions applicables à la zone 2AU	73
	Dispositions applicables à la zone A	77
	Dispositions applicables à la zone N	83
 ANNEXES : DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES		 87
1.	Définition des emplacements réservés	
2.	Définition des espaces boisés classés	
3.	Définition de la surface hors œuvre et du C.O.S.	
4.	Définitions utiles et informations réglementaires	

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MORHANGE délimité sur les plans N°5a et 5b à l'échelle 1/5000ème par tirets entrecoupés de croix, à l'exception des Z.U.P., Z.A.C et Secteur Sauvegardé délimités sur le plan.

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

• Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R. 111.1. à R. 111.27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R. 111.2, R.111.3.2., R.111.14, R.111.14.2, R.111.15 et R.111.21 du Code de l'Urbanisme qui sont et restent applicables sur le territoire communal :

L'article R 111-2

Article R 111-2 (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 R 111-3-2

Article R 111-3-2 (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 R 111-4

L'article R 111-4 (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 R 111-14-2

Article R 111-14-2 (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 R 111-15

Article R 111-15 (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 et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles, approuvés avant le 1er octobre 1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b) du deuxième alinéa de l'article R 122-22".

L'article R 111-21

L'article R 111-21 (D n° 76.276, 29 mars 1976, 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, 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".

• S'ajoutent aux règles du P.L.U. 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 P.L.U.

- Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques à titre d'information :

Les périmètres suivants :

- a) Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313.1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L.313.4.
- b) Les espaces naturels sensibles du département définis dans les conditions prévues aux articles L.142.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.
- c) Les zones délimitées en application de l'article L.430.1 à l'intérieur desquelles la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance d'un permis de démolir.
- d) Les périmètres des zones d'aménagement différé dans les cas prévus à l'article L.213.17 a) et b) du Code de l'Urbanisme.
- e) Les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (articles 69 à 72 de la loi du 07 Janvier 1983 et des Décrets du 25 Avril 1984).
- f) Les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L.38 ou de l'article L.42 du Code de la Santé Publique.
- g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi N°80.531v du 15 Juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- h) Les périmètres d'actions forestières et des zones dégradées (L.126.1 du Code Rural).
- i) Les périmètres miniers.
- j) Les périmètres de zones de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières (article 109, 109.1 du Code Minier).
- k) Les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (article L.111.5.2 du Code de l'Urbanisme).
- l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111.10 du Code de l'Urbanisme.
- m) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain (article L.211.1).
- n) Le périmètre des secteurs à l'intérieur desquels un Plan d'Aménagement d'Ensemble (PAE) a été approuvé (article L.332.9 du Code de l'Urbanisme).
- o) Le périmètre des secteurs concernés par les prescriptions d'isolement acoustique, en application de l'article 13 de la Loi 92.1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

- En cas de divergence entre le règlement du P.L.U. et le règlement d'un lotissement :

Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu à l'article R.315.36a) du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.

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

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au P.L.U. autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.L.U. et éventuellement complémentaires en application de l'article R 315-5 e) du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le présent Plan d'Occupation des Sols est entièrement divisé en Zones Urbaines et en Zones naturelles.

1 - LES ZONES URBAINES

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

- La zone UA

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

- La zone UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat. Elle comprend deux secteurs UB.a, UB.b.

- La zone UC

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat de type pavillonnaire. Elle comprend le secteur UC.a.

- La zone UE

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux équipements.

- La zone UX

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques. Cette zone comprend quatre secteurs UX.a, UX.b, UX.f et UX.s

2 - LES ZONES NATURELLES

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

- La zone 1AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non-équipée, destinée essentiellement à l'habitat. Cette zone comprend le secteur 1AU.a.

- La zone 1AUY

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à recevoir des établissements artisanaux, commerciaux ou de service, ainsi que des bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

- La zone 1AUX

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non-équipée, destinée à recevoir des établissements industriels et artisanaux, ainsi que des bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

- La zone 2AU

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

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du P.L.U. ou dans le cadre d'une procédure Z.A.C.

- La zone A

Il s'agit d'une zone de richesses du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles liées à l'exploitation de ces richesses. Cette zone comprend le secteur A.a

- La zone N

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de l'existence de risques ou de nuisances ou de la qualité du site ou des paysages, de la préservation d'équilibre écologique. Cette zone comprend trois secteurs N.j, N.l et N.l.

En règle générale, les constructions y sont interdites.

• Les zones peuvent être divisées en secteurs.

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

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés

(repérés au plan par un quadrillage et un cercle), les tracés, zones, quartiers, rues, monuments, sites et secteurs définis à l'article R 123-18 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion approuvé par le Préfet de la région Lorraine, Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 2 janvier 1997 prévoit : article D 51 "le principe est de préserver les zones inondables, naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation". Le P.O.S. 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 (6, Place de Chambre - 57045 METZ Cedex 1 - 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application 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 délimités sur le plan joint en annexe ;
- 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".

3) Les modes de saisine de la Direction Régionales des Affaires culturelles (Service régional de l'Archéologie) sont régies par les articles L.522-1 à L.522-4 du Code du patrimoine.

a. L'ensemble des demandes d'autorisation de lotir, de création de Z.A.C., d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés, de travaux

de plus de 10 000 m² soumis à l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme est transmis pour avis au Préfet de Région (DRAC).

b. Les demandes de permis de construire, de permis de démolir, d'autorisation d'installation et de travaux divers et, dans certaines conditions, de travaux soumis aux alinéas a et d de l'article R 442-3-1 du Code de l'Urbanisme, sont transmis pour avis au Préfet de Région à partir de 3 000 m² seulement.

L'article L 421-2-4 du Code de l'Urbanisme stipule "lorsque la réalisation d'une opération d'archéologie préventive a été prescrite, le permis de construire indique que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles".

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE UA

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond au centre ancien de la commune et qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Le P.L.U comporte une zone UA située au centre de la zone bâtie.

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Permis de démolir

Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les éléments suivants repérés au plan de zonage : revêtements de sol, bâtiments construits, venelles, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural. Ces éléments doivent faire l'objet d'un avis simple de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. Leur rénovation devra conserver le caractère originel.

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites sur l'ensemble de la zone :

- Les établissements et installations industriels.
- Les installations à usage d'exploitation agricole.
- Les installations soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parc d'attractions,
 - les affouillements et exhaussements des sols,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UA 1 :

- Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les constructions isolées à usage d'annexe à condition :
 - a) qu'une seule construction de ce type soit prévue par unité foncière,
 - b) que la construction se trouve en fond de parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 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.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.
- Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de faire demi-tour.
- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres 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,
- 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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement individuel.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

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.

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

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Les autres constructions (annexes, dépendances et extensions) ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Dans les rues désignées au plan n°4 par un graphisme approprié, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dès lors que le terrain concerné présente une façade sur rue inférieure à 16 mètres.

Lorsque ledit terrain présente une façade sur rue supérieure ou égale à 16 mètres, l'implantation de la construction sur l'une des limites séparatives est admise, un élément de liaison avec l'autre devant être prévu.

Cet élément de liaison, de type mur, mur bahut, devra être réalisé tel que défini dans l'article 11.

- Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas 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 égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres si celles-ci comportent des ouvertures en vis-à-vis.
- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol de la construction isolée à usage d'annexe, autre que garage édifiée sur une même propriété, ne peut excéder 12 m².

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

- a) Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale projetée ne doit pas excéder 12 mètres.

- b) Pour les constructions isolées à usage d'annexe, la hauteur maximale projetée ne doit pas excéder 3 mètres.

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.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

- Les toitures devront être à 2 pans. L'axe du faîtage sera orienté parallèlement à la rue.

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
Les façades devront être enduites.

- La création de balcons et loggias en façade sur rue est interdite.

- Les ouvertures de grandes dimensions seront interdites sauf rez-de-chaussée pour les porches et les boutiques.

- L'élément de liaison énoncé à l'article 7 sera un élément minéral de type mur ou mur bahut surélevé d'une grille. Le tout devra avoir une hauteur minimale de 2 mètres.

- Les portails et porches d'entrée peuvent être réalisés en recul pour répondre à des contraintes d'accès. Un dégagement par redents ou pans coupés est autorisé.

BÂTI ANCIEN

Toitures

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite, de teinte naturelle (rouge).

La pose d'ardoises naturelles, en remplacement de dispositifs existants dans le même matériau est autorisée.

Les tuiles à rabat en pignon sont interdites.

Les rives seront traitées en ruelle sans débord, ni planche de rive.

Les tuiles faîtières seront scellées au mortier de chaux.

Enduits

Les enduits sont à réaliser au mortier de chaux naturelle teinté par un sable local (ocre beige), en trois couches, posé à la truelle, finition talochée fin ou brossée, sans adjonction de ciment gris.

Les baguettes sont interdites pour les arrêtes.

Les enduits doivent être exécutés uniformément sur l'ensemble de la construction, sans différencier un soubassement du reste de la façade.

En ce qui concerne les pierres de tailles, les enduits seront légèrement (2 à 3 mm) en retrait par rapport au nu de tous les éléments de modénatures en pierre de taille (encadrements, corniches, bandeaux, chaînages...)

Modifications d'ouvertures

Les volets battants en bois anciens doivent être conservés ou remplacés à l'identique et non par des volets roulants.

Les volets sont pleins avec des barres (sans écharpes) ou à jalousie.

Les menuiseries des fenêtres sont à refaire à l'identique en bois, en respectant les sections et les modénatures des menuiseries en place.

Elles sont le plus souvent à deux vantaux ouvrants à la française, chaque vantail étant divisé en 2 ou 3 carreaux.

L'ensemble des menuiseries (portes, volets, fenêtres) sont à peindre.

Les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures, les vernis et le blanc pur sont exclus.

Les châssis de toiture devront être axés avec les percements ou les trumeaux en façade et seront de type encastré, sans costières apparentes.

Ils devront être encastrés dans le plan de couverture et ne devront pas excéder 0,78 m x 0,98 m.

CONSTRUCTION NEUVE

Toitures, enduits et matériaux

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite, de teinte naturelle (rouge).

Les enduits sont à réaliser au mortier de chaux naturelle teinté par un sable local (ocre beige), en trois couches, posé à la truelle, finition grattée ou brossée, ou enduit autre non pelliculaire, d'aspect équivalent.

Les baguettes sont interdites pour les arrêtes.

Les volets battants et les portes ne seront en aucun cas en PVC, mais en bois peint.

Implantation

Le terrain est à conserver sans remblais ni déblais.

L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin) se feront de plain-pied avec le terrain naturel.

Une tolérance de 0,50 m du niveau de la dalle basse du rez-de-chaussée et des terrasses extérieures est admise.

ARTICLE UA 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, soit au minimum :

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

Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nette.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

• Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UB

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à proximité immédiate du centre ville qui prolonge celui-ci en assurant les fonctions diversifiées d'habitats, de commerces, d'équipements, d'activités et de services. Cette zone est très diversifiée tant dans la configuration du bâti que dans ses formes urbaines.

Cette zone englobe le hameau de Rode qui a davantage des caractéristiques de village que de zone péri-urbaine. Ce hameau intègre les activités agricoles.

La zone UB comporte deux secteurs.

Secteur UB.a correspondant à un secteur à dominante d'habitat, de services et activités diverses, dont la configuration urbaine est proche de celle du tissu ancien.

Secteur UB.b correspondant au hameau de Rode et au lieu dit "le Paquis". L'assainissement sera assuré par des installations individuelles.

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux des 29 juillet 1999 et 09 novembre 2004, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 74 et de la voie ferrée sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

III - Permis de démolir

Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les éléments suivants repérés au plan de zonage : revêtements de sol, bâtiments construits, venelles, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural. Ces éléments doivent faire l'objet d'un avis simple de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. Leur rénovation devra conserver le caractère originel.

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les installations liées à l'exploitation agricole, sauf dans le secteur UB.b.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - le dépôt de véhicules (neufs ou usagés),
 - les exhaussements et affouillement des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UB 1 :

- Les constructions à usage d'artisanat, d'industrie et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les constructions isolées à usage d'annexe à condition :
 - a) qu'une seule construction de ce type soit prévue par unité foncière,
 - b) que la construction se trouve en fond de parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 -ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 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.

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

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

- Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres 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.

- 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.

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

ARTICLE UB 4 -DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement individuel.

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.

Dans le secteur UB.b, l'assainissement sera assuré par des installations individuelles.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

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 UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction doit être implantée dans une bande de 40 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Hors agglomération, la façade sur rue de la construction doit être implantée à 10 m. minimum de l'alignement de la RD 78a.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.

Secteur UB.a :

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
- Les autres constructions (annexes, extensions et dépendances) ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

Secteur UB.a :

- Dans les rues désignées au plan n°4 par un graphisme approprié, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre, dès lors que le terrain concerné présente une façade sur rue inférieure à 16 mètres.

- Lorsque ledit terrain présente une façade sur rue supérieure ou égale à 16 mètres, l'implantation de la construction sur l'une des limites séparatives est admise, un élément de liaison avec l'autre devant être prévu.

Cet élément de liaison, de type mur, mur bahut, devra être réalisé tel que défini dans l'article 11.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

- Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres si celles-ci comportent des ouvertures en vis-à-vis.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux dépendances (garages, abris...).

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol totale des constructions édifiées sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain.

- L'emprise au sol de la construction isolée à usage d'annexe autre que garage sur une même propriété ne peut excéder 12 m².

- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

a) Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur maximale projetée ne doit pas excéder 12 mètres.

b) Pour les constructions isolées à usage d'annexe, la hauteur maximale projetée ne doit pas excéder 3 mètres.

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.

• Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

• Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

• Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.

• Les façades devront être enduites.

• Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.

BÂTI ANCIEN

Toitures

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite, de teinte naturelle (rouge).

La pose d'ardoises naturelles, en remplacement de dispositifs existants dans le même matériau est autorisée.

Les tuiles à rabat en pignon sont interdites.

Les rives seront traitées en ruelle sans débord, ni planche de rive.

Les tuiles faîtières seront scellées au mortier de chaux.

Enduits

Les enduits sont à réaliser au mortier de chaux naturelle teinté par un sable local (ocre beige), en trois couches, posé à la truelle, finition talochée fin ou brossée, sans adjonction de ciment gris.

Les baguettes sont interdites pour les arrêtes.

Les enduits doivent être exécutés uniformément sur l'ensemble de la construction, sans différencier un soubassement du reste de la façade.

En ce qui concerne les pierres de tailles, les enduits seront légèrement (2 à 3 mm) en retrait par rapport au nu de tous les éléments de modénatures en pierre de taille (encadrements, corniches, bandeaux, chaînages...).

Modifications d'ouvertures

Les volets battants en bois anciens doivent être conservés ou remplacés à l'identique et non par des volets roulants.

Les volets sont pleins avec des barres (sans écharpes) ou à jalousie.

Les menuiseries des fenêtres sont à refaire à l'identique en bois, en respectant les sections et les modénatures des menuiseries en place.

Elles sont le plus souvent à deux vantaux ouvrants à la française, chaque vantail étant divisé en 2 ou 3 carreaux.

L'ensemble des menuiseries (portes, volets, fenêtres) sont à peindre.

Les tons bois (brun, chêne clair, châtaignier...), les lasures, les vernis et le blanc pur sont exclus.

Les châssis de toiture devront être axés avec les percements ou les trumeaux en façade et seront de type encastré, sans costières apparentes.

Ils devront être encastrés dans le plan de couverture et ne devront pas excéder 0,78 m x 0,98 m.

CONSTRUCTION NEUVE**Toitures, enduits et matériaux**

La couverture sera réalisée en tuiles de terre cuite, de teinte naturelle (rouge).

Les enduits sont à réaliser au mortier de chaux naturelle teinté par un sable local (ocre beige), en trois couches, posé à la truelle, finition grattée ou brossée, ou enduit autre non pelliculaire, d'aspect équivalent.

Les baguettes sont interdites pour les arêtes.

Les volets battants et les portes ne seront en aucun cas en PVC, mais en bois peint.

Implantation

Le terrain est à conserver sans remblais ni déblais.

L'ensemble des accès à la construction (entrée, garage, accès au jardin) se feront de plain-pied avec le terrain naturel.

Une tolérance de 0,50 m du niveau de la dalle basse du rez-de-chaussée et des terrasses extérieures est admise.

Secteur UB.a :

- L'élément de liaison énoncé à l'article 7 sera un élément minéral de type mur ou mur bahut surélevé d'une grille. Le tout devra avoir une hauteur minimale de 2 mètres.

- Les portails et porches d'entrée peuvent être réalisés en recul pour répondre à des contraintes d'accès. Un dégagement par redents ou pans coupés est autorisé.

ARTICLE UB 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, soit au minimum :

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

• Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nette.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

• Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

• Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1er de la loi 90-449 du 31/5/1990.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ZONE UC

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre 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 correspondant aux ensembles pavillonnaires à vocation principale d'habitat, mais également de bureaux et de services.

La zone UC comporte un secteur UC.a, correspondant à un secteur à dominante d'habitat, entre la RN 74 et le lotissement de Montmorency, qu'il n'est pas prévu de renforcer.

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 74 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

III - Permis de démolir

Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les éléments suivants repérés au plan de zonage : revêtements de sol, bâtiments construits, venelles, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural. Ces éléments doivent faire l'objet d'un avis simple de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. Leur rénovation devra conserver le caractère originel.

ARTICLE UC 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- les constructions à usage :
 - d'hôtellerie,
 - d'artisanat,
 - de commerce,
 - d'industrie,
 - d'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - le dépôt de véhicules (neufs ou usagés),
 - les exhaussements et affouillements des sols.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UC 1 :

- Dans le secteur UC.a, les constructions à usage d'habitation et leur dépendance sont admises à conditions qu'il s'agisse d'adaptation, de réfection ou d'extension des constructions déjà existantes.
- Les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants,
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- Les constructions isolées à usage d'annexe à condition :
 - a) qu'une seule construction de ce type soit prévue par unité foncière,
 - b) que la construction se trouve en fond de parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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.

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

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

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres 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.

- 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.

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

- Aucun accès nouveau sur la RN 74 n'est autorisé en dehors des limites de l'agglomération actuelle.

- Hors agglomération, le long des RD78 et RD78a, tout accès individuel nouveau est interdit.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement individuel.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité, Téléphone, Télédistribution

- Les nouvelles installations de distribution doivent être réalisées de manière à dissimuler le réseau de câbles.
- Les lignes doivent obligatoirement être ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernés par une réserve naturelle au titre de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, la construction doit être implantée dans une bande de 20 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
- Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Deux constructions à usage d'habitation, non contiguës, implantées sur une même propriété doivent respecter l'une par rapport à l'autre une distance au moins égale à 6 mètres si celles-ci comportent des ouvertures en vis-à-vis.
- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol de la construction isolée à usage d'annexe autre que garage sur une même propriété ne peut excéder 12 m².

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ne doit pas excéder 3 mètres.

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.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les façades devront être enduites.

- Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.
- En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle :	2 emplacements
- studio ou 1 pièce :	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces :	1 emplacement
- logement de 4 ou 5 pièces :	1 emplacement
- logement de 6 pièces ou plus :	2 emplacements
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits

Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.

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

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UE

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

CARACTERE DE LA ZONE

La zone UE est une zone urbaine à vocation d'accueil d'équipements. Equipements publics, sportifs et de loisirs, de services, et liés à l'enseignement et/ou à l'éducation.

Le P.L.U comporte une zone UE.

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

I - Rappel

L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Les démolitions sont soumises à une autorisation prévue à l'article L 430-1 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - d'industrie,
 - d'exploitation agricole.
- Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les exhaussements et affouillements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UE 1 :

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'artisanat,
 - de commerce.
 à condition :
 - a) qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone.
 - b) pour les constructions à usage d'habitation, que leur extension soit mesurée et/ou limitée.
- Les constructions isolées à usage d'annexe à condition :
 - a) qu'une seule construction de ce type soit prévue par unité foncière,
 - b) que la construction se trouve en fond de parcelle.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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.

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

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

Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres 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.
 - 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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement individuel.

2. Eaux pluviales

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

III - Electricité, Téléphone, Télédistribution

Les nouvelles installations de distribution doivent être réalisées de manière à dissimuler le réseau de câbles.

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

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction doit être implantée en recul minimum de 10 mètres de l'alignement des voies et emprises publiques existantes, à modifier ou à créer.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Néant.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel, avant tout remaniement, à l'égout de la toiture.
- La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas excéder 9 mètres.
- La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ne doit pas excéder 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

- Les constructions par leur situation, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, ne doivent pas être 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 doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.
- En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

- Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être assurés en dehors des voies publiques.
- Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.
- Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même aux obligations imposées en matière de réalisation d'aires de stationnement, il peut être tenu quitte de ces obligations soit en justifiant pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation, soit en versant une participation fixée par délibération du Conseil Municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine d'activités destinée à recevoir les établissements industriels, artisanaux, commerciaux ou de service, ainsi que les bâtiments d'habitations strictement nécessaires au fonctionnement des activités implantées sur la zone.

Cette zone comporte quatre secteurs :

Secteur UX.a, dont les gabarits autorisés diffèrent de ceux autorisés en zone UX, en raison de sa proximité avec le centre ville.

Secteur UX.b, dont les gabarits autorisés diffèrent de ceux autorisés en zone UX, en raison de la proximité de ce secteur avec les silos agricoles.

Secteur UX.f, où seules sont autorisées les installations d'infrastructure liées au réseau ferroviaire.

Secteur UX.s, où seuls sont autorisés les silos et les extensions des constructions existantes ainsi que les annexes destinées au fonctionnement de l'activité et au confort des employés

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux des 29 juillet 1999 et 09 novembre 2004, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 674 et de la voie ferrée sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage d'exploitation agricole.
- Les constructions isolées à usage d'annexe.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les parcs d'attractions.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article UX 1 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances :

à condition :

- a) qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- b) qu'il s'agisse de logements de service ou d'extension et d'amélioration des logements existants au profit du personnel des entreprises installées dans la zone.

- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sols admises dans la zone.

- **Dans le secteur UX.s,**

- la construction des silos est autorisée sous réserve que leur implantation respecte la réglementation en vigueur soit une distance d'éloignement des silos à céréales par rapport à toute installation fixe occupée par des tiers au moins égale à 1,5 fois la hauteur des silos sans qu'elle ne soit inférieure à 50 mètres.

Dans tous les cas, le bâtiment devra respecter la réglementation en vigueur à la date de la construction.

- les annexes destinées au fonctionnement de l'activité et au confort des employés (cantines – détente)

- **Dans le secteur UX.f,**

Les installations d'infrastructure liées à l'exploitation du réseau ferroviaire.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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.

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

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

II - Accès

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

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

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

- Aucun accès direct sur la RD 674 n'est autorisé.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**I - Eau potable**

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

II - Assainissement**1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à un dispositif de traitement réglementaire de capacité suffisante et en fonctionnement.

A défaut, dans les zones non raccordables, toute construction ou installation sera dotée d'une filière d'assainissement non collectif conçue respectivement à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations non collectif, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012:

- si le nombre d'équivalent/habitant est au plus égal à 20, cette filière devra répondre aux dispositions de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009
- si le nombre d'équivalent/habitants est supérieur à 20, la filière devra répondre aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

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

Néant.

ARTICLE UX 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**Zone UX et secteur UX.b :****• Implantation par rapport à la RD 674**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 25 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

• Implantation par rapport aux voies de desserte

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10 mètres par rapport aux voies extérieures, et 5 mètres par rapport aux voies intérieures.

• Hors agglomération, la façade sur rue de la construction doit être implantée à 10 mètres minimum de l'alignement de la RD 174G.

• Secteurs UX.a et UX.s :

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 15 mètres par rapport à l'axe de la voie **hormis pour le cas d'une annexe dans le secteur UX.s destinée au confort des employés qui pourra s'implanter en limite ou en recul.**

• Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

• Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

• Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments.

• Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...) **ainsi qu'une annexe (cantine) dans le secteur UX.s destinée au confort des employés.**

• Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Non réglementé.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 17 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

- **Secteur UX.a**

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée à partir du terrain naturel est fixée à 15 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

- **Secteur UX.b**

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée à partir du terrain naturel est fixée à 30 mètres.

- **Secteur UX.s**

La hauteur maximale hors tout de la construction projetée à partir du terrain naturel est fixée à 25 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- **Façades**

Les façades des bâtiments implantés sur un même lot devront être traitées dans un même esprit.

Les bureaux, logements de fonctions et les locaux industriels attenants auront un traitement de même nature (volumétrie, toiture, traitement de façades).

Un bâtiment en bardage sera bardé sur toute sa hauteur. Les murs bahuts surmontés de bardages sont interdits.

Les façades en maçonnerie enduite le seront sur toute leur hauteur.

Les alternances de tôles de bardages de teintes différentes sont interdites.

Les compositions de bardages de teintes différentes ou d'ondes différentes sont autorisées sous réserve que ceux-ci correspondent à une composition architecturale d'ensemble.

Il est interdit de laisser à nu les matériaux destinés à être recouverts.

Les matériaux réfléchissants sont interdits.

• Toitures

- Éclairage en toitures

Si des éclairages en toitures sont nécessaires, ceux-ci devront être réalisés en bandes continues parallèlement au faîtage ou au long pan du bâtiment.

L'alternance de plaques claires en quinconce est interdite

- Teintes

Les toitures en bac acier laqué ou en fibre ciment seront de teinte foncée

Pour indication :

Gris graphite RAL 7022

Ardoise RAL 5008

Brun rouge RAL 8012

Gris fumée RAL 7015

ou teintes équivalentes et au moins aussi foncées.

Les toitures en tôle inox étamé sont autorisées.

Les teintes de revêtements d'étanchéité seront choisies dans la même gamme que celles des bacs.

Les bardages de teintes vives sont interdits.

Les liserés de teintes vives sont autorisés.

Les teintes beige, sable et ivoire sont à éviter.

- Signalisation

La signalisation des différentes entreprises se fera au droit des accès à la zone par 2 grandes bornes collectives de 1,20 m de large par 3,60 m de haut. Aucun autre fléchage n'est autorisé.

Aucune enseigne ne sera située en limite de propriété.

Seules les enseignes sur bâtiments sont autorisées. L'indication de la raison sociale au droit du portail d'entrée sera conforme au modèle prescrit : borne de 2 m de haut par 50 cm de large.

Une signalisation sera réalisée le long de la route, par borne régulièrement espacée de 2 m de haut et 50 cm de large.

ARTICLE UX 12 – STATIONNEMENT

• Les stationnements devront être assurés à l'intérieur de chaque parcelle.

• Il est demandé au minimum 1 place de stationnement par poste de travail et 2 places de stationnement pour un logement de gardiennage.

Dans le cas d'activité nécessitant l'entrepôt de véhicules, autant de places de stationnement que l'activité le nécessitera seront prévues.

Tous les stationnements seront plantés d'arbres. Les sujets à mettre en place seront des arbres de hautes tige. À terme, la couronne sera formée à 2,50 mètres de hauteur minimum. L'essence sera unique. (ex. : le sorbier des oiseleurs).

Secteur UX.a et UX.s

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

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

• Les haies de clôtures

Les clôtures sur rue seront constituées d'une haie végétale doublée ou non d'un grillage d'une hauteur de 1,60 m. Essences imposées : Cornouiller mâle, Troène, Erable champêtre, Charme, Pyracantha, fusain d'Europe.

• Plantations à l'intérieur du site

Tous les espaces de stationnement extérieurs seront arborés.

Les sujets à mettre en place seront des arbres à haute tige.

La couronne sera formée à 2,50 m minimum de hauteur. L'essence sera unique (Ex. : le sorbier des oiseleurs).

La densité minimum sera d'un arbre par 75 m² de stationnement.

Un maillage entre 8 et 10 mètres est conseillé pour les stationnements de voitures légères.

Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre devront être végétalisés en arbres et arbustes, à raison de 10 sujets par tranche de 500 m².

• Secteur UX.a et UX.s

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

.....

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

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 Titre I du Règlement du P.L.U et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, sous forme organisée, de l'habitat et des activités traditionnelles compatibles avec de l'habitat.

La zone 1AU comporte

- un **secteur 1AU.a** sur lequel seuls sont autorisés des accès uniques de part et d'autre de la route départementale n°78.
- **Un secteur 1AU.b (lotissement du Val des Loups) où des préconisations particulières sont mises en place concernant les clôtures**
- un secteur 1AU.h dédié à l'hôtellerie.

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II - Permis de démolir

Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les éléments suivants repérés au plan de zonage : revêtements de sol, bâtiments construits, venelles, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural. Ces éléments doivent faire l'objet d'un avis simple de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. Leur rénovation devra conserver le caractère originel.

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - d'hôtellerie, **hormis en 1AU.h**
 - d'industrie,
 - d'exploitation agricole.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les installations classées.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés).

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 :

La construction de tout bâtiment est conditionnée par la réalisation de l'aménagement général de la zone en matière de voiries, de réseaux et de paysagement des espaces communs. Cet aménagement devra respecter le schéma de principe d'aménagement de la zone résultant de l'étude de principe d'aménagement des zones 1AU annexée au PLU. Un phasage de la réalisation est autorisé sous réserve de respecter les dispositions d'un plan d'aménagement général portant sur la totalité de la zone.

• Les constructions à usage :

- d'habitation et leurs dépendances
- d'équipement collectif,
- de bureaux ou de services

à condition :

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 3 logements.
- b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone.
- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

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

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

• Les constructions à usage de petit commerce et petit artisanat

à condition :

- a) qu'elles soient liées à une habitation et qu'elles ne génèrent pas de nuisances pour l'environnement, notamment olfactives, visuelles et sonores.

• Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

• Les constructions isolées à usage d'annexe :

à condition :

- a) qu'une seule construction de ce type soit prévue par unité foncière,
- b) que la construction se trouve en fond de parcelle.

• Les changements d'affectation des constructions existantes :

à condition :

- a) qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Dans le secteur 1AU.h, sont autorisées les constructions à usage d'hôtellerie et les annexes nécessaires à cette activité ainsi que les activités associées :

- restaurant
- spa
- bureaux

activités à vocation commerciales et touristiques ...

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Voirie**

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

Cette emprise intègre la chaussée, ainsi que les trottoirs ou voies piétonnes, pistes cyclables et les emplacements de stationnement.

Les emprises des voies nouvelles à double sens auront une largeur minimum de 10 mètres. Les voies à double sens ouvertes à la circulation doivent avoir au minimum de 5 mètres de chaussée.

Les emprises des voies nouvelles à sens unique auront une largeur minimum de 4 mètres. Les voies nouvelles à sens unique ouvertes à la circulation doivent avoir au minimum de 3 mètres de chaussée.

- Les voies piétonnes et les pistes cyclables lorsqu'elles existent doivent avoir au moins 2 mètres de large.

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.

- **Dans le secteur 1AU.a**, seuls seront autorisés des accès uniques de part et d'autre de la route départementale n°78.

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

ARTICLE 1AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public existant (constructions nécessitant une grosse consommation d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à un dispositif de traitement réglementaire de capacité suffisante et en fonctionnement.

A défaut, dans les zones non raccordables, toute construction ou installation sera dotée d'une filière d'assainissement non collectif conçue respectivement à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations non collectif, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012:

- si le nombre d'équivalent/habitant est au plus égal à 20, cette filière devra répondre aux dispositions de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009
- si le nombre d'équivalent/habitants est supérieur à 20, la filière devra répondre aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1AU 5 -CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Les constructions devront être implantées avec un recul minimum de 3 mètres par rapport aux voies et emprises publiques. Les garages, inclus ou non dans le bâtiment principal devront être implantés avec un recul minimum de 5 mètres

Dans le secteur 1AU.h, les constructions seront implantées avec un recul indiqué au plan de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 674 classée à grande circulation.

• Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres.

Dans le secteur 1AU.h, les constructions seront implantées en limite ou à 3 mètres de l'emprise foncière.

Un recul de 30 mètres sera observé par rapport aux espaces boisés classés pour toute construction.

Les ouvrages type gestion des eaux sont autorisés dans ce recul.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

- L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60 % de la surface du terrain.

- L'emprise au sol totale des constructions isolées à usage d'annexe édifier sur un même terrain ne doit pas excéder 12 m²,

- Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur 1AU.h : pas de prescription

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale de la construction projetée ne doit pas excéder 9 mètres.

La hauteur maximale des constructions isolées à usage d'annexe ne doit pas excéder 3 mètres.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Les constructions doivent respecter, en particulier, les prescriptions suivantes :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts.
- Les terrassements importants et les talutages excessifs sont interdits.
- En terrain plat, le plancher du rez-de-chaussée ne doit pas être à plus de 80 cm au-dessus du terrain naturel.

Dans le secteur 1AU.b (Lotissement du Val des Loups):

Les murets de clôture auront une hauteur de 0,80 m maximum en façade et de 0,50 m sur l'arrière et les côtés. Leur aspect sera identique à celui de la façade de la construction.

Le muret de clôture pourra être surmonté d'une grille ou grillage et doublé d'une haie vive, pour une hauteur maximum de :

- **1 mètre 80 en façade**
- **2 mètres sur les côtés et à l'arrière du terrain (hauteurs calculées à compter du sol).**

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

• Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être assurées en dehors des voies publiques soit au minimum 2 emplacements par logement.

• Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des usagers, des visiteurs et du trafic lié aux services et activités.

Dans le secteur 1AU.h une place de stationnement minimum par chambre est obligatoire. Des places supplémentaires devront être implantées également pour le personnel.

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

1. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 10 % de la surface totale du terrain sera réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement.

Ces espaces ont la double vocation d'être associés à la création d'espaces verts et d'agrément et de constituer des réserves foncières pour d'éventuels équipements publics à destination du quartier.

Ces espaces seront intégrés dans les plans de composition générale soit en cœur d'îlot soit en espaces ouverts sur les voies publiques.

Ils seront desservis par des voies piétonnes.

2. Les haies de thuyas sont interdites. À l'intérieur des parcelles, les sujets à planter seront des arbres fruitiers

3. Les emplacements de stationnement ne sont pas considérés comme des espaces publics ni espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Zone 1AUXa : Pas de prescription.

Zone 1 AUXb : Pas de prescription.

Tous les stationnements seront plantés d'arbres d'essence locale. Les sujets à mettre en place seront des arbres de haute tige.

À terme, la couronne sera formée à 2,50 mètres de hauteur minimum.

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

• Les clôtures

Les clôtures sur rue seront autorisées.

• Plantations à l'intérieur du site

Tous les espaces de stationnement extérieurs seront arborés.

Les sujets à mettre en place seront des arbres à haute tige d'essence locale.

La couronne sera formée à 2,50 m minimum de hauteur.

La densité minimum sera d'un arbre par 75 m² de stationnement soit 1 arbres pour 6 places. Un maillage entre 8 et 10 mètres est conseillé pour les stationnements de voitures légères.

Zone 1AUXa :

Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre, devront être végétalisés en arbres et arbustes, à raison de 10 sujets par tranche de 500 m².

Zone 1AUXb :

Les espaces extérieurs non affectés au stationnement, à l'exception des aires de manœuvre, devront être végétalisés en arbres et arbustes, à raison de 10 sujets (arbre de haute tige) par tranche de 1000 m².

• Secteur 1AUX.p :

La clôture sera implantée à 2 m de la limite de propriété. La hauteur maximale de la clôture est fixée à 2,40 m.

Une haie vive sera plantée sur cette bande de 2 m de large, entre la clôture et la limite de propriété. Essences imposées : Cornouiller mâle, Troène, Erable champêtre, Charme, Pyracantha, fusain d'Europe.

• En bordure extérieure du Secteur 1AUX.p :

Un espace boisé à planter sera composé de petits boisements arbustifs et de fleurs mellifères, sur une bande de 5 m à 10 m de large.

Zone 1AUXa :

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 15 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zone 1AUXb :

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 20 mètres. Les ouvrages et annexes techniques ponctuels (cheminée, antenne, cuve, édicule technique, organe de process) nécessaires au bon fonctionnement des installations pourront dépasser cette hauteur limite sans toutefois dépasser 30m.

Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1 AUX 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire peut être refusé si les constructions, par leur situation, leurs dimensions, l'aspect extérieur, les traitements des abords 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 et paysages naturels et urbains ainsi qu'à la conservation des ordonnancements architecturaux.

Toutes les formes de toitures seront tolérées dans les conditions suivantes:

- pour une toiture à faible pente $\leq 10\%$, nécessité d'un acrotère périphérique,
- pour une toiture $> 10\%$ ou les toitures courbes, nécessité d'un débord de toiture de 0,50 mètre minimum.
- Pas de règle concernant les toitures en 1AUX.p

Les clôtures sont autorisées.

Les panneaux publicitaires autres que les enseignes de l'entreprise sont interdits.

Les espaces extérieurs non construits doivent être aménagés et entretenus.

- Panneaux photovoltaïques :

Les panneaux photovoltaïques sont autorisés.

ARTICLE 1AUX 12 - STATIONNEMENT

- Les stationnements devront être assurés à l'intérieur de chaque parcelle.
- Il est exigé :
 - pour les constructions à usage d'habitation : 2 places de stationnement par logement,
 - pour les bureaux : 2 places par tranche de 50 m² de SHON
 - pour les ateliers : 1 place par tranche de 200 m² de SHON

Dans le cas d'activité nécessitant l'entrepôt de véhicules, autant de places de stationnement que l'activité nécessitera seront prévues.

- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris ...).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Zone 1AUXb :

- La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment projeté au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Toutefois les constructions implantées en limite séparative sont possibles sous réserve expresse du respect des normes de sécurité en vigueur (en particulier contre l'incendie, mur coupe feu, etc).

Dans le secteur 1AUX.p, les aménagements, installations et constructions nécessaires ou liés à l'implantation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol ne sont pas soumis aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en retrait.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Zone 1AUXa Néant.

Zone 1AUXb :

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à la hauteur du plus grand des bâtiments sans pouvoir être inférieure à 3m.
- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris ...).
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans le secteur 1AUX.p, les aménagements, installations et constructions nécessaires ou liés à l'implantation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol ne sont pas soumis aux règles précitées.

ARTICLE 1AUX 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE 1 AUX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1AUX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

• Implantation par rapport à la RD 674

Les constructions devront être implantées avec un recul de 35 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

• Implantation par rapport à la RD 78 (zone 1AUXb)

Les constructions devront être implantées avec un recul de 15 mètres par rapport à l'alignement de la voie.

• Implantation par rapport aux voies de desserte

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10 mètres par rapport aux voies extérieures, et 5 mètres par rapport aux voies intérieures.

Dans le secteur 1AUX.p, les aménagements, installations et constructions nécessaires ou liés à l'implantation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol ne sont pas soumis aux règles précitées. Leur implantation se fera en limite ou en retrait.

• Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Zone 1AUXa :

• Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être implantées les unes par rapport aux autres à une distance au moins égale à la hauteur des bâtiments.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AUX 3 - ACCES ET VOIRIE****I - Voirie**

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

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 cette de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- Aucune parcelle n'aura d'accès direct sur la RD 674.

ARTICLE 1AUX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public existant (constructions nécessitant une grosse consommation d'eau) ne sont pas admises à moins que Le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

II - Assainissement**1. Eaux usées**

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à un dispositif de traitement réglementaire de capacité suffisante et en fonctionnement.

A défaut, dans les zones non raccordables, toute construction ou installation sera dotée d'une filière d'assainissement non collectif conçue respectivement à l'arrêté du 9 septembre 2009 fixant les prescriptions techniques applicables aux installations non collectif, modifié par l'arrêté du 7 mars 2012:

- si le nombre d'équivalent/habitant est au plus égal à 20, cette filière devra répondre aux dispositions de l'arrêté ministériel du 7 septembre 2009
- si le nombre d'équivalent/habitants est supérieur à 20, la filière devra répondre aux dispositions de l'arrêté du 22 juin 2007 relatif à la collecte, au transport et au traitement des eaux usées.

ARTICLE 1AUX- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Zone 1AUXa

Sont interdites:

Les constructions à usage

- de commerce, services, et établissement hôtelier,
- d'exploitation agricole.

- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les installations classées.

Zone 1AUXb

Sont interdites:

- Les constructions à usage
- d'exploitation agricole.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 1AUX 1 :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sols admises dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

La construction de tout bâtiment est conditionnée par la réalisation de l'aménagement général de la zone en matière de voiries, de réseaux et de paysagement des espaces communs. Cet aménagement devra avoir fait l'objet d'un plan général d'aménagement de la zone. Un phasage de la réalisation est autorisé sous réserve de respecter les dispositions d'un plan d'aménagement général portant sur la totalité de la zone.

• Sont seuls admis dans le secteur 1AUX.p,

Les aménagements, installations et constructions nécessaires ou liés à l'implantation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol.

ZONE 1AUX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre 1 du Règlement du P.L.U et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.L.U.

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est composée de trois sous zones : 1 AUXa, 1 AUXb et 1AUX.p

La zone 1AUXa est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, sous forme organisée, des activités industrielles et artisanales.

La zone 1AUXb est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, sous forme organisée, des bâtiments tertiaires, des activités de productions artisanales, industrielles et de services, des activités commerciales et hôtelières. Les installations classées sont également autorisées.

Cette zone correspond à l'emprise de La ZAC intercommunale.

Le secteur 1AUX.p, correspond à une zone dédiée à l'implantation et à l'exploitation d'une centrale photovoltaïque au sol.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux des 29 juillet 1999 et 09 novembre 2004, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RD 674 et de la voie ferrée sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ZONE 1AUY

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est une zone naturelle non ou insuffisamment équipée, destinée à recevoir, sous forme organisée, des activités de commerces, de services, de bureaux et hôtelières.

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 74 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE 1AUY- 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - d'industrie,
 - d'exploitation agricole.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les installations classées.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article 1AUY 1 :

La construction de tout bâtiment est conditionnée par la réalisation de l'aménagement général de la zone en matière de voiries, de réseaux et de paysagement des espaces communs. Cet aménagement devra respecter le schéma de principe d'aménagement de la zone résultant de l'étude d'entrée de ville. Un phasage de la réalisation est autorisé sous réserve de respecter les dispositions d'un plan d'aménagement général portant sur la totalité de la zone.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Les exhaussements et affouillements des sols à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admis dans la zone et qu'ils fassent l'objet d'un traitement paysager.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY - 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

La voie constituant la nouvelle entrée de la ville de Morhange, dite "Pénétrante", devra intégrer au minimum deux couloirs de circulation automobile de 3,50 mètres et deux trottoirs piétons de 2 mètres.

Tout carrefour sur cette voie, distribuant des voies de desserte intérieures de la zone, sera accompagné d'un aménagement visant à sécuriser celui-ci et à assurer une bonne fluidité de la circulation sur l'axe principal.

Les voies nouvelles de desserte intérieures ouvertes à la circulation automobile à double sens doivent avoir au moins 6 mètres d'emprise. Les voies à sens unique doivent avoir un minimum de 3,50 mètres d'emprise.

- Toutes les voies piétonnes et pistes cyclables doivent avoir au moins 2 mètres 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,
 - 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.

- L'ensemble des dessertes des parcelles de la zone se fera à partir de la "Pénétrante". Aucune parcelle n'aura d'accès direct sur la RN 74.
- Seuls seront autorisés des accès uniques de part et d'autre de la route départementale n°78.

ARTICLE 1AUY - 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

Les constructions qui ne peuvent être desservies par le réseau public existant (constructions nécessitant une grosse consommation d'eau) ne sont pas admises à moins que le constructeur ne réalise des dispositifs techniques permettant l'alimentation de son activité.

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration.

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement individuel.

Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 lots doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1AUY - 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- **Implantation par rapport à la RN 74**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 25 mètres par rapport à l'axe de la RN.

- **Implantation par rapport aux voies de desserte**

Les constructions devront être implantées avec un recul de 10 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- **Implantation par rapport aux limites séparatives correspondant aux limites de la zone :**

La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

- **Implantation par rapport aux limites séparatives internes à la zone :**

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

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sur une même propriété, si l'une des deux constructions a une hauteur inférieure ou égale à 3,20 mètres, la distance entre ces constructions doit être supérieure ou égale à 3 mètres.

Dans tous les autres cas, la distance entre les constructions doit être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment le plus haut des deux, avec un minimum de 6 mètres.

ARTICLE 1AUY - 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas excéder 70 %.

ARTICLE 1AUY - 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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

La hauteur maximale de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 15 mètres (ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclues).

La hauteur peut être portée à 20 mètres pour les parties de bâtiment situées à plus de 40 mètres de l'emprise publique et du fond de parcelle.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1AUY - 11 - ASPECT EXTERIEUR

Principes généraux :

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.

L'ensemble du traitement des aspects extérieurs de tout bâtiment implanté sur la zone, quelque soit sa destination devra être de bonne facture.

La composition tant en formes qu'en volumes devra être sobre et conçue de manière à mettre en valeur cette nouvelle entrée de la ville de Morhange.

Les constructions nouvelles devront être de volume simple et discret.

La qualité des matériaux employés participera à cette mise en valeur.

Les revêtements de façade et leurs modénatures devront chercher à être dans l'esprit de l'ensemble de la zone afin de donner une unité à l'architecture nouvelle de la zone.

Les façades visibles de la RN 74, de la Pénétrante, ou des voies de desserte intérieures, doivent être conçues comme des façades principales, et notamment réalisées en matériaux de qualité et d'aspect satisfaisant, en précisant que si des bardages métalliques sont utilisés, ils seront du type bardages plans.

Dans le cas de petits programmes, bureaux, ateliers, dépôts seront englobés dans un volume unique, de forme simple, qui se rapprochera de l'échelle des éléments des autres programmes.

L'ensemble sera de teinte unique.

L'ensemble des superstructures et des terrains, utilisés ou non, de chaque parcelle, devra être aménagé et entretenu de telle sorte que l'aspect et la propreté de la zone n'en soient pas altérés.

• Toitures

En ce qui concerne les toitures, aucune formule rationnelle n'est à écarter, néanmoins :

- dans les cas de toitures à versants, les pentes ne dépasseront pas 15 % en ce qui concerne la toiture principale,
- si le principe de l'acrotère est retenu, cet élément se poursuivra à la périphérie complète de chaque volume, à un même niveau, sur une hauteur constante.

Les machineries et leurs extractions devront être intégrées dans les bâtiments. Lorsque les conditions ne le permettent pas, leur niveau haut ne devra pas dépasser celui de l'acrotère. Elles devront être cachées par un capotage plein en métal de forme simple et de couleur grise ou de la même couleur que la façade.

Les descentes EP devront être intégrées dans la façade du bâtiment.

- Éclairage en toitures

Si des éclairages en toitures sont nécessaires, ceux-ci devront être réalisés en bandes continues parallèlement au faîtage ou au long pan du bâtiment.

L'alternance de plaques claires en quinconce est interdite.

- Teintes

Les toitures en bac acier laqué ou en fibre ciment seront de teinte foncée.

Pour indication :

Gris graphite RAL 7022

Ardoise RAL 5008

Brun rouge RAL 8012

Gris fumée RAL 7015

ou teintes équivalentes et au moins aussi foncées.

Les toitures en tôle inox étamé sont autorisées.

Les teintes de revêtements d'étanchéité seront choisies dans la même gamme que celles des bacs.

Les bardages de teintes vives sont interdits.

Les liserés de teintes vives sont autorisés.

Les teintes beige, sable et ivoire sont à éviter.

• Façades

- Les parties pleines

Elles seront de forme simple.

Si le projet prévoit des reliefs, ceux-ci ne devront pas :

- dépasser 50 cm de plus ou de moins par rapport à l'alignement,
- exprimer l'ossature du bâtiment,
- mettre en valeur soit des soubassements soit l'acrotère.

Les ouvertures

Elles seront de forme simple.

Elles seront composées principalement de lignes horizontales.

Elles pourront venir au nu extérieur de la façade ou en retrait pour former un tableau.

Les ajouts

Toute arcade, structure métallique ou béton en avant de la façade est interdite.

Seul, un auvent peut être admis de façon ponctuelle pour signaler l'entrée principale du bâtiment. Il devra être de forme simple.

Il ne pourra déborder de plus de 1,50 mètres.

Les teintes vives ne pourront être utilisées que de façon ponctuelle (encadrement de baies, sas d'entrée).

• Clôtures

Elles seront constituées d'un maillage métallique rigide sur potelets métalliques, d'une hauteur maximale de 3 mètres (poteaux en ciment interdits).

Les éventuels portails seront dans l'esprit de la clôture.

Les poteaux de ces portails seront constitués d'un profilé métallique, mais en aucun cas de maçonnerie ou de béton.

Tout motif ou fronton sur les entrées est interdit.

Les clôtures ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble du domaine d'activités, notamment, en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et des carrefours.

- **Signalisation**

La signalisation et le fléchage sont admis seulement sur support aux abords des bâtiments dans une ligne de produits retenue par la ville pour l'aménagement de la zone.

- Publicité - enseigne

Les panneaux à caractère publicitaire sont interdits. Seule est autorisée, l'enseigne commerciale ou la marque de l'industrie établie sur le lot et sur les bâtiments.

- **Les constructions réalisées pour les équipements de viabilisation de la zone**

Ces équipements devront se trouver à l'intérieur des bâtiments existants ou en sous-sol.

ARTICLE 1AUY - 12 - STATIONNEMENT

- Les stationnements devront être assurés à l'intérieur de chaque parcelle.

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.

Tous les stationnements seront plantés d'arbres (cf. article 1AUY 13).

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

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

- Un écran végétal sera implanté le long de la limite ouest de la zone

- Un merlon d'une assise supérieure à 2 mètres pour une hauteur de terre de 3 mètres sur laquelle devra être plantée une haie dense de 2 mètres minimum à 5 mètres maximum bordera la limite Nord de la zone située à proximité des habitations de la zone UB.

- Une haie vive bordera la limite de la zone côté RN 74. Cette haie sera constituée de diverses essences dans l'optique de constituer une haie buissonnante fleurie. Les essences seront choisies pour obtenir une haie d'une hauteur de l'ordre de 2 mètres.

- Un écran végétal devra être matérialisé en limite de l'emprise actuelle du chemin rural joignant la route départementale n°78.

Les écrans végétaux seront composés de 2/3 de feuillus et d'un tiers de persistants. Des essences à fleurs seront intégrées à la composition.

- Densité d'arbre à haute tige : 1/30 m²
- Densité d'arbuste : 1/15 m²

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUY - 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 Titre I du Règlement du P.L.U et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au P.O.S.

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 P.L.U, ou par une procédure de Z.A.C.

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions de l'arrêté préfectoral du 29 juillet 1999, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 74 sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

III - Permis de démolir

Le permis de démolir est obligatoire pour protéger ou mettre en valeur les éléments suivants repérés au plan de zonage : revêtements de sol, bâtiments construits, venelles, ceci pour des motifs d'ordre esthétique, historique ou architectural. Ces éléments doivent faire l'objet d'un avis simple de la part de l'Architecte des Bâtiments de France. Leur rénovation devra conserver le caractère originel.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Sont interdites**

- Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'équipements d'intérêt collectif,
 - de bureaux et services,
 - d'hôtellerie,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'industrie,
 - d'exploitation agricole.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les installations classées.
- Les constructions isolées à usage d'annexe.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
 - les parcs de stationnement ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
 - les exhaussements et affouillements des sols.

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

- Sont admises sous conditions les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 AU 1.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Néant.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport aux voies et emprises publiques.
- Dans la bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée, toute construction et installation sont interdites. Toutefois sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - aux adaptations, réfection ou extension des constructions existantes.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- À moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Néant

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Néant

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Néant

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

1. Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, 8 % de la surface totale du terrain sera réservée pour la réalisation d'espaces publics ou d'espaces verts d'accompagnement (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements).

2. Les emplacements de stationnement ne sont pas considérés comme des espaces publics ni espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Sans objet.

ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre 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 de richesse du sol (agricole ou forestière) ou du sous-sol, où les constructions sont interdites à l'exception de celles qui sont liées à l'exploitation de ces richesses.

La zone A comporte un secteur A.a dans lequel toute construction est interdite, afin de protéger les vues sur des zones naturelles remarquables.

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux des 29 juillet 1999 et 09 novembre 2004, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 74 et de la voie ferrée sont soumises à des normes d'isolement acoustique.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - d'équipement d'intérêt collectif,
 - d'hôtellerie,
 - de bureaux et services,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'industrie.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.

- Les installations classées, soumises à autorisation.
- Les constructions isolées à usage d'annexe.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les aires de jeux et de sport ouvertes au public,
 - les parcs de stationnement ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés).

Dans le secteur A.a, toutes les constructions sont interdites.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article A 1 :

- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, AU).
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation forestière.
- Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public.
Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (UA, UB, AU).
- 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.
- La réfection, l'adaptation ou l'extension mesurée des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de gîte rural, ferme auberge, centre équestre.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole ou lié au réseau ferroviaire
- Les équipements d'intérêt général s'ils sont nécessaires au fonctionnement des services publics.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 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.
- Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres 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.
 - 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.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement disposant d'une station d'épuration. Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement individuel.

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

Néant.

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

- Dans la bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RN 74, toute construction et installation sont interdites.

Toutefois sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires :

- aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole
- aux réseaux d'intérêt public,
- aux adaptations, réfection ou extension des constructions existantes.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

- Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

- Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.
- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10 mètres.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur 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.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Insertion des constructions dans le site

La réalisation de buttes est admise dans la limite de 0,5 m de hauteur maximum entre sol naturel et plancher fini construit.

Pour les bâtiments d'exploitation, l'emploi de matériaux brillants ou réverbérants (bac alu) est interdit, ainsi que l'emploi de couleurs claires.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

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

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

La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE A 4 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Pas de prescription.

ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au Titre 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 à protéger en raison de la qualité du site et du paysage de la préservation d'équilibre écologique, (notamment aux abords des étangs de la Mutche et du Moulin) ou de l'existence de risques ou de nuisances.

La zone N comporte trois secteurs :

- Secteur N.j où des constructions de type abris de jardins sont autorisées,
- Secteur N.l correspondant à un secteur à vocation de loisirs et/ou équipé d'aires de sports, de parcours de santé,
- Secteur N.t correspondant à un secteur à vocation d'accueillir un centre d'entraînement des activités de chasse.

I - Rappel

- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les terrains cultivés à protéger et inconstructibles, les éléments de paysage, sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre esthétique, historique et écologique sont identifiés sur les plans graphiques au titre de l'article L 123-1-7° du Code de l'Urbanisme.

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

I - Rappel

- L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
- Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
- Les coupes et abattages sont soumis à autorisation dans les espaces naturels remarquables et dans les Espaces Boisés Classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.
- Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.
- 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).

II- Zones de bruit

S'y appliquent les dispositions des arrêtés préfectoraux des 29 juillet 1999 et 09 novembre 2004, rappelées en annexe. Dans le secteur de nuisances acoustiques, les constructions à usage d'habitation, les surélévations des bâtiments d'habitation anciens et les additions de ces bâtiments exposés au bruit de la RN 74 et de la voie ferrée sont soumises à des normes d'isolation acoustique.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- Les constructions à usage :
 - d'équipement d'intérêt collectif,
 - d'hôtellerie,
 - de bureaux et services,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - d'industrie.
 - d'exploitation agricole.
- La création de terrains de camping et de caravanage, sauf dans le secteur N.I où sont admis la réfection et l'entretien des campings déjà existants.
- Les caravanes isolées ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain.
- Les installations classées soumises à autorisation.
- Les constructions isolées à usage d'annexe.
- Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attractions,
 - les parcs de stationnement ouverts au public,
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés),
 - les exhaussements et affouillements des sols.

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

Sont admises sous conditions sur l'ensemble de la zone les constructions non mentionnées à l'article N 1 :

- Les constructions et installations liées à l'activité de chasse et leurs dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Tout accès individuel nouveau est interdit dans le secteur N.I, le long de la RD 27.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant

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

En secteur N.l situé le long de la RD27, les constructions devront s'implanter en recul de 15 mètres par rapport à l'emprise de la voie.

- Dans la bande de 75 m de part et d'autre de l'axe de la chaussée, toute construction et installation sont interdites. Toutefois sont autorisées les constructions et installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
 - aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
 - aux bâtiments d'exploitation agricole
 - aux réseaux d'intérêt public,
 - aux adaptations, réfection ou extension des constructions existantes.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

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

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

- Ces règles ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur N.j, les abris de jardin ne doivent pas avoir une emprise supérieure à 8 m².

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur N.j, la hauteur totale des abris de jardin ne devra pas excéder 2,5 m.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Néant.

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

- La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.

- Espaces boisés classés :

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

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le secteur N.j, l'emprise au sol des abris de jardin se substitue à l'application d'un C.O.S.

ANNEXES

1. Définition des emplacements réservés aux équipements.

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien partiellement réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayant droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, 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.

À défaut d'accord amiable dans ce délai d'un an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayant droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du P.O.S. de la modification ou de la révision du P.O.S. instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaire de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au

Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

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 L.312.1 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 L.130.6.

3. Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.

La surface de plancher hors oeuvre brute 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 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.

- Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.

- Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332.15 et R.332.16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L.111.5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R.128-18 (4°) 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 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. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

- Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation de sols et des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R.122.2.

4 - Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R. 123.21 (3°).

- Le règlement peut désigner des zones ou partie de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L.123.1 et L.332.1 Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

4. Définitions utiles

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

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R.443.3 - R.443.5.3. du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L.421.1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R.443.7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

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

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitations légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article.R.443.3 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'attractions, 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.