



Plan Local d'Urbanisme de NEUFCHÉF

Etabli sur la base de la partie réglementaire
du code de l'urbanisme en vigueur avant le 01/01/2016

PIECE N°6 - REGLEMENT

Modification n°2

Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal
en date du 30/03/2023

A Neufchef, le
Mme Carla LAMBOUR, le Maire

LE MAIRE


Charlotte LAMBOUR



OTE INGÉNIERIE
des compétences au service de vos projets

www.ote.fr

ELABORATION		
	Date d'approbation	Conduite des études
	05/02/2009	Atelier A4
REVISIONS		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
	/	
MODIFICATIONS		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
1	22/10/2015	Atelier A4
2	30/03/2023	OTE Ingénierie
MODIFICATIONS SIMPLIFIEES		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
REVISIONS ALLEGEES		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION DE PROJET		
N°	Date d'approbation	Conduite des études
MISES EN COMPATIBILITE PAR DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE		
N°	Date de l'arrêté préfectoral	Conduite des études
MISES A JOUR		
N°	Date de l'arrêté municipal	Conduite des études

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES	5
DISPOSITIONS GÉNÉRALES	7
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
ZONE U	13
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES À URBANISER	27
ZONE 2AU	29
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	33
ZONE A	35
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES	41
ZONE N	43
ANNEXES	49

I - DISPOSITIONS GÉNÉRALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NEUFCHEF délimité sur le plan N°4 à l'échelle de 1 /5 000^e et sur le plan N°5 à l'échelle de 1/2 000^e.

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

- 1** Les dispositions du présent règlement se substituent aux dispositions du Règlement National d'Urbanisme exception faite des dispositions d'ordre public (voir Code de l'Urbanisme – article R111-1 et suivants).
- 2** Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol dans les cas suivants :
 - Lorsque des travaux, des constructions ou des installations à l'intérieur du périmètre d'une opération d'intérêt national (OIN) sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation de l'opération d'aménagement (L.102-13 6° du Code de l'urbanisme).
 - Lorsque les constructions, installations ou opérations sont de nature à compromettre ou à rendre plus onéreuse l'exécution du futur plan local d'urbanisme (PLU) dès lors qu'a eu lieu le débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) en séance du conseil municipal ou du conseil communautaire (L. 153-11 code de l'urbanisme).
 - En cas de création de zone d'aménagement concerté (ZAC), lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreux l'aménagement et l'équipement de ladite ZAC (L.311-2 du Code de l'urbanisme).
 - À compter de la décision de l'autorité administrative prenant en considération la création d'un parc national, les travaux, constructions et installations projetés dans les espaces ayant vocation à figurer dans le cœur du parc national qui auraient pour effet de modifier l'état des lieux ou l'aspect des espaces en cause sont soumis à autorisation de l'autorité administrative, ou, s'ils sont soumis à une autorisation d'urbanisme, à l'avis conforme de cette autorité. L'article L.331-6 du Code de l'environnement prévoit qu'il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation dont ils font l'objet (L.331-6 du Code de l'environnement).
 - Dans le cadre d'une procédure d'expropriation, dès la date d'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération, il peut être sursis à statuer sur les demandes d'autorisation concernant des travaux, constructions ou installations à réaliser sur des terrains devant être compris dans cette opération (L.424-1 1° du Code de l'urbanisme).

- Lorsque des travaux, des constructions ou des installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse l'exécution de travaux publics, dès lors que la mise à l'étude d'un projet de travaux publics a été prise en considération par l'autorité compétente et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités (L. 424-1 2° code de l'urbanisme) Lorsque des travaux, constructions ou installations sont susceptibles de compromettre ou de rendre plus onéreuse la réalisation d'une opération d'aménagement, dès lors que le projet d'aménagement a été pris en considération par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent et que les terrains affectés par ce projet ont été délimités, sauf pour les ZAC pour lesquelles l'article L.311-2 du Code de l'urbanisme prévoit qu'il peut être sursis à statuer à compter de la publication de l'acte créant la ZAC (L.424-1 3° du Code de l'urbanisme).

3 S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

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

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration

La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 300 mètres autour de la construction projetée.

5 Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au-delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

I - LES ZONES URBAINES "zones U"

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

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

La zone U

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

II - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

La zone 2 AU

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

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

III - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

ARTICLE 5 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

- 1** "En application de l'article L.531-14 du Code du patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quel qu'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 322-2 et 322-3 du Code pénal.
- 2** En application des articles R523-9 à R523-24 du Code du patrimoine, seront transmis pour avis au Préfet de Région :
 - l'ensemble des demandes de permis d'aménager, de création de Z.A.C. de plus de 3 ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments historiques, de travaux de plus de 10.000 m² soumis à l'article R523-5 du Code du patrimoine.
 - les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C de moins de 3 ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers à condition qu'ils concernent des projets supérieur ou égaux à 3000 m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique de l'arrondissement de Thionville-Ouest.

II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone U comporte 3 secteurs :

- Uc correspondant au centre ancien de la commune constitué d'un bâti construit en ordre continu
- Ud correspondant aux extensions récentes de la commune constituée d'un bâti en ordre discontinu
- Ue comprenant les équipements publics

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les bâtiments agricoles ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet ;
- les carrières ou décharges ;
- les étangs ;
- les habitations légères de loisirs ;
- l'aménagement de terrains pour le camping ;
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- en secteur Ue, les constructions autres que les équipements publics et que les logements de fonction qui s'y rattachent.

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

- 1** Les constructions à usage :
 - d'artisanat, hôtelier, de commerce, de bureaux et de services, à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- 2** Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques, que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial et qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- 3** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 situées à moins de 35 mètres du périmètre du cimetière, à condition qu'elles ne comportent pas de partie de construction en sous-sol, et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.
- 4** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U-1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.
- 5** Les constructions non mentionnées à l'article U 1, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles L571-1 et suivants du Code de l'environnement. Se reporter à la pièce n°14 du P.L.U.
- 6** Les déblais-remblais ne sont admis qu'à condition qu'ils soient liés à une construction et qu'ils ne modifient pas le niveau du terrain naturel en limite séparative.

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1** Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2** Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 6,60 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire
- 3** Les sentiers piétons à créer doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.
- 4** Les sentiers piétons existants sont à conserver conformément au document graphique.
- 5** Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Ces voies ne peuvent faire plus de 100 m de longueur droite.

II - Accès

- 1** Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
 - le ramassage des ordures ménagères.
- 2** Tout terrain enclavé est inconstructible (à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage en application de l'article 682 du Code Civil.)
- 3** Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

ARTICLE U 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

Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

La nature des effluents doit être compatible avec les caractéristiques du réseau, en cas d'incompatibilité le constructeur doit assurer le traitement des eaux usées avant rejet.

Eaux pluviales

Le principe est la gestion à la source des eaux pluviales par infiltration ou rejet vers le milieu récepteur.

- Le rejet vers le réseau public d'assainissement peut cependant être admis par le gestionnaire du réseau :
- Pour les surfaces présentant des risques particuliers de pollution chronique ou accidentelle ;
- Pour les projets dont le contexte impose des restrictions ou des interdictions vis-à-vis de l'infiltration ;
- Dans les secteurs où le contexte physique, urbain et/ou réglementaire rend particulièrement complexe voire impossible la mise en œuvre de ces principes de gestion des pluies. Les difficultés ou l'impossibilité doivent toutefois être démontrées.

Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

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

Les règles d'implantation s'appliquent à partir de l'alignement des voies publiques.
Lorsque la voie publique est bordée par un espace vert public, le bord de la bande roulante se substitue à l'alignement.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à l'alignement.

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et Ud construits en ordre discontinu :

- 1** 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 sur rue des constructions voisines les plus proches.
- 2** Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
- 3** Les constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre), accolées ou non accolées à la construction principale s'implanteront avec un recul minimum de 5 m.

Lorsque l'unité foncière est desservie par plusieurs voies, cette disposition ne s'applique que par rapport à la voie sur laquelle est aménagé l'accès principal.
- 4** En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.
- 5** Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas la règle d'implantation définie au paragraphe 1 du présent article, les extensions mesurées et les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées en dehors de la bande d'implantation telle que définie au paragraphe 1 du présent article.
- 6** Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ils s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

Dans le secteur Ue

Les constructions s'implanteront soit sur la limite de l'alignement, soit en recul.

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

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- 1 La façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre lorsque le terrain a une façade sur rue inférieure à 10 m.
- 2 Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Dans ce cas, le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
- 3 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.
- 4 Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas le recul de 3 m, les extensions dans le prolongement du bâti existant et les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées dans l'espace entre la construction et la limite séparative.
- 5 Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre), accolées ou non accolées à la construction principale, elles s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.
- 6 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, ils s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- 1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point le plus proche du bâtiment voisin, doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres, les hauteurs étant mesurées à l'égout de la toiture.
- 2 En cas d'isolation par l'extérieur sur un bâtiment existant, l'épaisseur de cette isolation n'est pas prise en compte dans la règle.
- 3 Pour les constructions existantes qui ne respecteraient pas le recul de 3 m, les extensions dans le prolongement du bâti existant et les isolations de façade par l'extérieur sont autorisées dans l'espace entre la construction et la limite séparative.
- 4 Cet article ne s'applique pas aux constructions annexes (abri de jardin, garage, véranda, remise, serre), accolées ou non accolées à la construction principale, elles s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.
- 5 Cet article ne s'applique pas aux équipements publics et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions d'intérêt collectif, ils s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

Dans le secteur Ue

Les constructions s'implanteront soit sur la limite séparative, soit en recul.

L'article U 7 ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

- 1 Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 8 mètres.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux équipements, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Ue

Pas de prescription

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 60 % de la surface de la parcelle.

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

Dans le secteur Ue

Pas de prescription

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- 1 La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la plus élevée. Cette variation s'applique à la hauteur sous égout.

Toutefois, la hauteur de référence peut ne pas être celle de la construction voisine, mais celle de l'ensemble des constructions, dans le cadre d'une rue présentant une unité de hauteur sous égout, avec le souci de respecter cette unité.

Les toitures à la Mansard ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.

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

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

- 3 Pour les constructions annexes la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
- 4 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- 1 La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,00 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.

Les toitures à la Mansard ne pourront comprendre plus d'un niveau de combles au-dessus de l'égout.
- 2 La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture en façade sur rue.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- 3 Pour les constructions annexes la hauteur au faîtage de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
- 4 Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère 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,
- les murs, clôtures et usoirs

I - Le volume et la toiture,

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- les pignons orientés sur la rue principale sont interdits
- les toitures plates seront autorisées, végétalisées ou non, pour les volumes annexes
- les toitures à un, trois ou quatre pans seront autorisées soit pour des bâtiments d'angle, soit pour des bâtiments adossés ou implantés sur une limite séparative, soit pour des bâtiments associés sur cour
- les pentes de toitures seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
- les souches de cheminées seront enduites
- les paraboles en toiture auront une teinte identique au support qui la reçoit.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- les pentes de toitures seront comprises entre 20° et 35°, toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures voisines.
- les toitures seront soit à 2 pans, soit à 4 pans, soit plates ;
- les toitures à la Mansart ne sont pas admises ;
- les paraboles en toiture auront une teinte identique au support qui la reçoit.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

II - Les matériaux, l'aspect et la couleur,

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc. Le bac acier de couleur rouge est autorisé en réhabilitation dans le cadre de contraintes techniques spécifiques.
- Les capteurs solaires sont autorisés.
- Les enduits sont à réaliser à base de chaux pour des raisons techniques, la chaux permettant la migration de l'humidité. Pour l'entretien des façades, les badigeons permettent un entretien régulier sur cet enduit traditionnel. Toutefois, les pieds de façades pourront être réalisés sur une hauteur maximale de 25 cm à base de ciment sans chaux afin de répondre aux exigences techniques de remontées d'humidité.
- Pour aider au choix des couleurs d'enduit, le demandeur peut se rapprocher du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement qui prodiguera les conseils adéquats.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- Les capteurs solaires sont autorisés à condition qu'ils soient intégrés à la construction.
- Pour aider au choix des couleurs d'enduit, le demandeur peut se rapprocher du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement qui prodiguera les conseils adéquats.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

III - Les éléments de façade, tels que percements et balcons,

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- Les volets roulants à caisson extérieur, la suppression de volets bois et persiennes, des portes cochères, la pose en façade de panneaux masquant les ouvertures existantes sont interdits.
- Les groupes "froid" des systèmes de climatisation sont interdits en façades sur rue.
- La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit.
- La mise à nu de maçonnerie de pierres destinée à être enduite (moellons) est interdite, de même que les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.
- Les appareillages de pierres de taille et de briques de parement doivent rester apparents.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants les percements d'origine devront être respectés.
- Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail est interdit.
- Les menuiseries devront être peintes.
- Les façades commerciales devront tenir compte du parcellaire existant (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

- Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants proches (enduits, peinture, pierre naturelle, ...).
- Pour aider au choix des couleurs d'enduit, le demandeur peut se rapprocher du Conseil en Architecture en Urbanisme et en Environnement qui prodiguera les conseils adéquats.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

IV - L'adaptation au sol

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et Ud en discontinu :

Les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

V - Murs, clôtures et usoirs

Clôtures sur rue dans le secteur Uc et dans le secteur Ud le long des rues identifiées au plan de règlement :

Les murs existants devront être conservés ainsi que les portails et grilles en "fer forgé", s'ils doivent être remplacés ils seront réalisés en respectant la proportion initiale entre les parties pleines et les parties de vides.

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'ambiance de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins
- soit par des haies vives
- soit de dispositifs à claire-voie doublés ou non de haies vives
- soit de murs bahuts ne dépassant pas 0,40 m de haut, surmontés ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal.

La hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,20 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.

Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

Clôture sur rue dans le reste du secteur Ud :

Les nouvelles clôtures en façade sur rue devront participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

Le long des voies, la hauteur totale de la clôture sur rue ne dépassera pas 1,80 m dont au maximum un mètre de mur plein.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription.

Dans toute la zone :

La hauteur des clôtures peut être limitée ou la transparence exigée afin d'assurer une meilleure visibilité, notamment aux angles de rues.

L'article U 11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et les secteurs Ue :

– maison individuelle	2 emplacements
– logement 1-2 pièces	1 emplacement
– logement 3 pièces	2 emplacements
– logement 4 pièces	2 emplacements
– logement 5 pièces et plus	2 emplacements
– par groupe de 5 logements	1 emplacement visiteur
– hôtel	1 emplacement par chambre
– restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
– commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 50 m ²
– salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 15 places
– bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
– maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
– artisanat	1 emplacement pour 50m ²

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

– maison individuelle	3 emplacements
– logement 1-2 pièces	1 emplacement
– logement 3 pièces	2 emplacements
– logement 4 pièces	2 emplacements
– logement 5 pièces et plus	2,5 emplacements
– par groupe de 5 logements	1 emplacement visiteur
– hôtel	1 emplacement par chambre
– restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
– commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
– salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
– bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
– maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
– artisanat	1 emplacement pour 50m ²

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

- 3** Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-449 du 31.5.1990.
- 4** (voir paragraphe 4 de l'article 2 des dispositions générales)

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

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

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE U 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE U 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 2AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 1 Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée.
- 2 Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 3 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU-1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

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

- 1 La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

- 1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite 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.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE 2AU 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

IV -DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone comporte un secteur Ac comprenant une exploitation agricole à vocation de ferme pédagogique et autorisant des constructions destinées à recevoir du public.

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

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures agricoles

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Toute construction, extension, adaptation ou réfection, non liée aux activités agricoles.
- Les dépôts de véhicules.
- L'aménagement de terrains pour le camping.
- Le stationnement des unités mobiles ou le stationnement de plusieurs unités mobiles sur le même terrain.
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
- Les carrières.

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

- 1** Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricoles et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 2AU).
- 2** Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
- 3** Les installations et dépôts classés, à condition qu'ils soient directement liés à l'activité agricole et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public. Ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 2AU).
- 4** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 à condition qu'elles respectent les marges de recul par rapport aux voies classées à grande circulation indiquées sur le plan de zonage.
- 5** Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.
- 6** Les constructions non mentionnées à l'article A 1, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles L571-1 et suivants du Code de l'environnement. Se reporter à la pièce n°14 du P.L.U.
- 7** A condition d'être liées à une exploitation agricole et situées à proximité de bâtiments agricoles les constructions à usage de :
 - ferme pédagogique
 - gîte rural
 - ferme auberge
 - vente de produits issus de l'agriculture.
- 8** Dans le secteur Ac :
 - Les constructions destinées à recevoir du public liées à la ferme pédagogique
 - les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaire à l'exploitation agricole
- 9** Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
- 10** Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2 Les voies nouvelles carrossables ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 5 mètres d'emprise.

II - Accès

- 1 Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
- 2 Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur.

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.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

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

- 1** La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 10 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 2** Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 57: 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie
 - A 30 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.

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

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

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions d'habitation autorisées à l'article 2 paragraphe 2 est fixée à 6 mètres.

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

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1 Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
- 2 La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles, de tourisme et de loisirs doivent rappeler le milieu naturel. Des conseils concernant l'intégration des nouvelles constructions peuvent être prodigués par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement ou par la Chambre d'Agriculture.

- 3 Les aires de stockage extérieur devront être masquées depuis les points les plus visibles des voies.

L'article A-11 ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

- 1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.
- 2 Dans le secteur Ac, des emplacements devront être prévus pour l'accueil du public, permettant le stationnement de véhicules légers et de bus.

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

Le recul par rapport à l'espace boisé classé devra être conforme au document graphique.

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE A 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE A 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend :

- trois secteurs NI correspondant au site de Ste Neige, au site du vallon du Conroy, ainsi qu'au prolongement de la zone urbaine au sud-ouest, autorisant des aménagements et constructions liées aux loisirs sportifs et culturels ;
- un secteur Ne correspondant à un site d'aménagement pour un parking de covoiturage ainsi qu'au cimetière et à son extension possible ;
- un secteur Nj correspondant à des jardins en fonds de parcelles à l'interface avec la zone de loisirs.

Le Plan de Préventions des Risques Miniers est à consulter pour toute demande se situant dans les périmètres grisés.

Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable, hormis les clôtures agricoles.
2. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

- 1 Pour les constructions existantes, l'extension mesurée, l'adaptation ou la réfection.
- 2 Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 3 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 à condition qu'elles respectent les marges de recul par rapport aux voies classées à grande circulation indiquées sur le plan de zonage.
- 4 Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
- 5 Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N-1 à condition qu'elles respectent la marge de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur le plan de zonage.
- 6 Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres ou aux réseaux de transport d'énergie ou de matières premières.
- 7 Les constructions non mentionnées à l'article N 1, à condition qu'elles respectent les dispositions des articles L571-1 et suivants du Code de l'environnement. Se reporter à la pièce n°14 du P.L.U.
- 8 Dans les secteurs NI, les terrains de sports, les aires de jeux, les constructions à usage culturel, sportif ou de loisirs ainsi que les équipements d'accueil du public.
- 9 Dans le secteur Nj,
 - les piscines à condition que l'emprise au sol (surface du bassin) soit inférieure ou égale à 20 m²
 - les abris de jardins dont l'emprise au sol est inférieure ou égale à 12 m² et la hauteur hors-tout est inférieure ou égale à 3 mètres.
- 10 Dans le secteur Ne, les parcs de stationnement de véhicules légers, notamment pour favoriser le covoiturage, ainsi que les constructions et installations nécessaires au bon fonctionnement du cimetière.

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

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

- 1 La façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
- 2 Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - RD 57: 75 m de part et d'autre de l'axe de la voie
 - A 30 : 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie.Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-6 du Code de l'Urbanisme.
- 3 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

- 1 A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics. De même, il ne s'applique pas aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

- 1 Dans le secteur NI, pour les maisons d'habitation, la hauteur maximale des constructions est fixée à 6 mètres
- 2 Cet article ne s'applique pas aux équipements, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

- 1 Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
- 2 La couleur et la nature des matériaux utilisés pour l'édification des installations et constructions liées aux activités agricoles, de tourisme et de loisirs doivent rappeler le milieu naturel. Des conseils concernant l'intégration des nouvelles constructions peuvent être prodigués par le Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement.

ARTICLE N 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

Dans le secteur NI, il sera exigé 1 emplacement par logement.

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

- 1 Dans le secteur Nj, les espaces non bâtis ne seront pas imperméabilisés ;
- 2 La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L113-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
- 3 Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
Le recul par rapport à l'espace boisé classé devra être conforme au document graphique.
- 4 Les essences utilisées en plantations seront d'essence locale.

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014, le contenu de cet article est supprimé.

ARTICLE N 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENOUVELABLES

Pas de prescription.

ARTICLE N 16 - RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Pas de prescription.

ANNEXES

Définition des emplacements réservés

Les emplacements réservés sont des servitudes instituées par les plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) en vue de permettre la réalisation, entre autres, de projets de voies, d'équipements publics, d'espaces verts, de programmes de logements...

Ils permettent :

- d'anticiper l'acquisition d'un terrain en vue d'un projet précis ;
- et, dans l'attente de celui-ci, d'y interdire tout autre projet de construction -ou tout du moins, toute construction qui ne serait pas compatible avec la réalisation à venir du projet pour lequel cet emplacement est réservé.

Il s'agit en conséquence d'une servitude limitant le droit à construire, puisqu'une autorisation d'urbanisme, et notamment un permis de construire, ne peut être délivré que si son objet est cohérent avec la destination de l'emplacement réservé.

En contrepartie de cette servitude, le propriétaire concerné bénéficie d'un droit de délaissement lui permettant d'exiger de la collectivité publique bénéficiaire de la réserve qu'elle procède à l'acquisition de l'emprise concernée.

Les emplacements réservés peuvent porter sur un terrain bâti ou non bâti.

Ils peuvent être créés au bénéfice d'une collectivité publique (État, collectivités territoriales...), d'un service ou organisme public.

Le règlement du PLU(i) peut délimiter des emplacements réservés pour :

- Des voies publiques : autoroutes, routes, rues, places, sentiers piétonniers, pistes cyclables, voies et espaces réservés aux transports en commun, parcs de stationnement, etc.

Ce type d'emplacements peut-être institué tant en zone urbaine (U) ou à urbaniser (AU) qu'en zone agricole (A) ou naturelle et forestières (N) du plan local d'urbanisme. Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces voies, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-48 du Code de l'urbanisme) ;

- Des ouvrages publics : canaux, voies ferrées, aérodromes, ouvrage d'écrêtement des crues, stations d'épuration, équipements scolaires, sanitaires, sociaux ou administratifs, etc.

Comme pour les voies publiques, ce type d'emplacements peut-être institué en zones U et AU comme en zones A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit préciser la localisation et les caractéristiques de ces ouvrages, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires de cette réserve (articles L. 151-41 et R. 151-50 du Code de l'urbanisme) ;

- Créer ou modifier des installations d'intérêt général. Selon la doctrine et la jurisprudence, cette catégorie se rapporte à des installations ou équipements satisfaisant un besoin collectif, par opposition à des opérations et constructions destinées à une utilisation privative. A titre d'exemples, un emplacement a pu être réservé pour un édifice culturel, un camping municipal ou pour une aire d'accueil pour nomades mais pas pour un lotissement.

Ce type d'emplacements réservés peut-être institué en zones U, AU, A et N du PLU(i). Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-34 du Code de l'urbanisme) ;

- Créer ou modifier des espaces verts ; parcs, jardins, bois...

Le règlement du PLU(i) doit en préciser la destination, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme) ;

- Des espaces nécessaires aux continuités écologiques : renaturation d'espaces artificialisés constituant une rupture de continuité écologique, etc.

Le règlement du PLU(i) doit préciser la destination de ces emplacements, ainsi que les collectivités, services et organismes publics bénéficiaires (articles L. 151-41 et R. 151-43 du Code de l'urbanisme) ;

Définition des espaces boisés classés

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

Le classement 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 au chapitre 1er du titre IV du Livre III du Code forestier.

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

Les coupes et abattages d'arbres dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- Lorsque le propriétaire procède à l'enlèvement des arbres dangereux, des chablis et des bois morts ;
- Lorsqu'il est fait application des dispositions du livre II du code forestier ;
- Lorsqu'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L.312-2 et L.312-3 du code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L.313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L.124-2 de ce code ;

Lorsque les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

Définition de la surface de plancher

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- a) Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- b) Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- c) Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- d) Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- e) Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- f) Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle au sens de l'article L. 231-1 du code de la construction et de l'habitation, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- g) Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- h) D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.