

PLAN LOCAL D'URBANISME DE NOVEANT-SUR-MOSELLE

Règlement



APPROBATION de la Déclaration de Projet valant MISE EN COMPATIBILITE du PLU par délibération du Conseil Communautaire de la CC Mad & Moselle du :



3

APPROBATION du PLU par DCM du 13 novembre 1987

APPROBATION de la 1^{ère} REVISION par DCM du 26 février 2008

APPROBATION de la Modification par DCM du 08 avril 2013

A4 Atelier d'Architecture et d'Urbanisme / CESTE S.A. / ECOLOR

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction septembre 2022

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	p. 2
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p. 3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p. 3
Article 3. Division du territoire en zones	p. 6
Article 4. Adaptations mineures	p. 7
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p. 7
Article 6. Sites Archéologiques	p. 7
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p. 9
Dispositions applicables à la zone U	p. 10
Dispositions applicables à la zone Ux	p. 24
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.31
Dispositions applicables à la zone 1 AU	p. 32
Dispositions applicables à la zone 2 AU	p. 39
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.42
Dispositions applicables à la zone A	p. 43
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.49
Dispositions applicables à la zone N	p. 50
ANNEXES	p.55
CONSEILS POUR LA PLANTATION D'ESSENCES LOCALES (P.N.R.L.)	p.60

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de NOVEANT-SUR-MOSELLE délimité sur le plan N°4 à l'échelle de 1/5 000^e par un trait continu épais et sur le plan N°5 à l'échelle de 1/2 000^e par un trait continu épais.

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

1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15, R111-4 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal

L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

L'article R111-15

Article R111-15 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

L'article R111-21

L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet 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 ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :

- L145-1 à L145-13 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU

- L147-1 à L147-8 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes). L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.

3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération

- article L111-10 : projet de travaux publics

- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU

- article L311-2 : ZAC

- article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière

- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

4. 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.

5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;

2. Les zones d'aménagement concerté ;

3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;

4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;

5. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.

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

Article L123-1-2 (Ord. N° 2005-1527, 8 décembre 2005)

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

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

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

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux premier et deuxième alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation. »

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

Article L332-7-1 (Ord. N° 2005-1527, 8 décembre 2005)

« La participation pour non-réalisation d'aires de stationnement prévue par l'article L. 123-1-2 est fixée par le conseil municipal. Son montant ne peut excéder 12 195 euros par place de stationnement. Cette valeur, fixée à la date de promulgation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, est modifiée au 1er novembre de chaque année en fonction de l'indice du coût de la construction publié par l'Institut national de la statistique et des études économiques. »

7. En cas de divergence entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement, seul le règlement du lotissement est applicable.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU.

ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

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

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ La zone U

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

⇒ La zone 1 AU

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

⇒ La zone 2 AU

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion a été approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 mars 2022 : T5A-O2 : Prendre en compte, de façon stricte, l'exposition aux risques d'inondations dans l'urbanisation des territoires. Le PLU doit être compatible avec le SDAGE.

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L.

531, L. 541, L. 544, L. 621-26), en liaison avec l'article R442-3-1 du Code de l'Urbanisme. 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 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 des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

2) En application des articles L. 522-1 à L. 522-4 du Code du patrimoine, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- 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 10.000m² soumis à l'article R. 442-3-1 du Code de l'urbanisme.
- 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, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise.
- L'article L. 421-2-4 du Code de l'urbanisme stipule que «Lorsqu'a été prescrite la réalisation d'opération d'archéologie préventive, le permis de construire indique que les travaux de construction ne peuvent être entrepris avant l'achèvement de ces fouilles.».

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 4 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
- Ud 1 correspondant à l'ancien emplacement de l'usine Smurfit-Lembacel, où un projet de nouveau centre urbain a été élaboré
- Ue comprenant les équipements publics ou constructions concourant aux missions de service public.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation, mouvements de terrain*).

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

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442.1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. La démolition de tout ou partie d'un bâtiment, quelle qu'en soit l'affectation est soumise à une autorisation 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,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin d'une surface maximale de 9 m², dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés",
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les clôtures pleines et les murs bahuts dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques,
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).

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 mobiles homes et cabanes de chantier à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier

5. Dans le secteur Ud1, les occupations et utilisations du sol seront compatibles avec les orientations et prescriptions particulières d'aménagement (pièce n°3).

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 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 ou à caractère piéton prédominant.
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour. Ces voies ne peuvent faire plus de 100 m de longueur.

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.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement (se référer aux dispositions des annexes sanitaires, pièce n°11)

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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

2. Eaux pluviales

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

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Les dispositifs d'évacuation devront être conçus de manière à pouvoir être branchés sur le réseau public dès que celui-ci sera réalisé.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif non collectif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades principales sur rue des constructions voisines les plus proches.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
Dans le cas d'extension de bâtiment(s) existant(s) implanté(s) en retrait de l'alignement, la façade sur rue doit se situer dans la bande comprise entre l'alignement et le prolongement de la façade arrière du (des) bâtiment(s) existant(s).
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. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Tout bâtiment existant n'est pas soumis à ces dispositions.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres, ni à plus de 15 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Tout bâtiment existant n'est pas soumis à ces dispositions.

Dans le secteur Ue

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantée à plus de 35 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. Tout bâtiment existant n'est pas soumis à ces dispositions.

Dans le secteur Ud1 :

Les implantations devront être compatibles avec les orientations et prescriptions particulières d'aménagement (pièce n°3). Les constructions s'implanteront en limite ou retrait d'une profondeur maximale de 5m de l'espace public ou des espaces destinés à être rétrocedés dans le domaine public.

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 mètres.
2. Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
3. Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 4 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.
4. Tout bâtiment existant n'est pas soumis à ces dispositions.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu et dans le secteur Ud1:

- 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 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages et constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 3 Tout bâtiment existant n'est pas soumis à ces dispositions.

Dans le secteur Ue

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.

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. Tout bâtiment existant n'est pas soumis à ces dispositions.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans le secteur Ue

Pas de prescription

Dans le secteur Ud1 :

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 30 % de la surface de la parcelle.

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

Dans le secteur Ue

Pas de prescription

Dans le secteur Ud1 :

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 plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction voisine la moins élevée, sans dépasser la hauteur limite de R+2+combles. 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.
2. Tout bâtiment existant n'est pas soumis à ces dispositions.

3. 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.

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

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.
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. Tout bâtiment existant n'est pas soumis à ces dispositions.
4. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Dans le secteur Ud1:

La hauteur maximale de la construction projetée sera compatible avec les orientations et prescriptions particulières d'aménagement (pièce n°3).

Dans les secteurs Ue :

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12,00 mètres.
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.

ARTICLE U 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.

- ☐ **le volume et la toiture,**

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- les pignons orientés sur la rue principale sont interdits
- les toitures terrasses seront autorisées uniquement si elles sont végétalisées
- les toitures à un, trois ou quatre pans seront autorisées soit pour des bâtiments de volume très important, 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 auront une teinte identique au support qui la reçoit.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu, Ud1 et Ue :

- 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 terrasses seront autorisées uniquement si elles sont végétalisées
- les paraboles auront une teinte identique au support qui la reçoit.

- ☐ **les matériaux, l'aspect et la couleur,**

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et Ud1 :

- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en fibrociment de couleur rouge.
- La surface vitrée de la toiture (fenêtres de toits, verrière) ne devra pas dépasser 1/3 de la surface totale de la toiture. Les capteurs solaires ne sont pas pris en compte comme surface vitrée.
- Pour le bâti ancien, les enduits sont à réaliser à base de mortier 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.
- Pour la couleur des enduits, il est indispensable de se référer à la palette de couleurs disponible en Mairie.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu et Ud1:

- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en bac acier de couleur rouge, soit en fibrociment.
- La surface vitrée de la toiture (fenêtres de toits, verrière) ne devra pas dépasser 1/3 de la surface totale de la toiture. Les capteurs solaires ne sont pas pris en compte comme surface vitrée.
- Pour la couleur des enduits, il est indispensable de se référer à la palette de couleurs disponible en Mairie.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

☐ 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.
- 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.
- La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.
- Lors de modifications ou transformations de bâtiments existants les percements d'origine devront être respectés, sauf changement de destination et création de portes de garage.
- 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 1^{er} étage.
- L'emploi du PVC blanc est interdit pour les portes d'entrée et les portes de garage (donnant sur rue).
- Les matériaux tels le polycarbonate, le PVC et la tuile sont interdits pour les marquises et auvents d'entrée

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu et le secteur Ud1 :

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants proches (enduits, peinture, pierre naturelle, ...),

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

☐ **l'adaptation au sol.**

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

Les constructions s'adapteront au profil du terrain naturel plus ou moins 0.70 cm pour les entrées situées côté rue.

Dans le secteur Ud1 :

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

☐ **Murs, clôtures et usoirs**

Rappel : les clôtures pleines et les murs bahuts sont interdits dans les zones inondables reportées sur les documents graphiques.

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

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 (voir pour les essences l'article 13)
 - soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal 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 2,00 m sauf en cas de reconstruction à l'identique.
- Les usoirs existants devront rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu et Ud1 :

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

- soit par des haies vives (voir pour les essences l'article 13)
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal 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 1,50 m.

Dans les secteurs Ue :

Pas de prescription

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 le secteur 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	2 emplacements
- 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

Dans le secteur Ud1:

- maison individuelle	1 emplacement
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	1,5 emplacements
- logement 4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 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

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

3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^e de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. (voir 7 - pages 5, 6 et 7)

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
3. Le recul par rapport à l'espace boisé classé devra être conforme au document graphique.
4. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture entre autres seront d'essence locale (voir plaquette PNRL annexée au présent règlement).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone destinée essentiellement aux activités économiques ;
Une zone Uxa a été créée pour permettre une activité de commerce et de services.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres "installations classées" indiqués sur les documents graphiques,
- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation, mouvements de terrain*).

Le Plan de Préventions des Risques Naturels est à consulter pour toutes demandes se situant dans les périmètres grisés.

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- Les bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances,
- les lotissements à usage d'habitation exclusif ou d'activités touristiques ou de loisirs,
- les dépôts ou stockage de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone ainsi que les dépôts de déchets, à l'exception du stockage de matières inertes,
- les carrières ou décharges,

- les étangs, hormis les réserves d'eau nécessaires à la sécurité,
- les parcs d'attractions et les habitations légères de loisirs,
- les terrains de camping et de stationnement de caravanes ou camping-car sauf ceux destinés à l'exposition-vente professionnelle,
- les affouillements et exhaussements du sol, sauf ceux nécessaires à la réalisation d'une occupation ou utilisation du sol autorisée et des opérations inscrites en emplacements réservés,
- les activités liées à l'industrie lourde,
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).
- les commerces, excepté ceux admis à l'article Ux2

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

1. Les logements à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone et qu'ils soient intégrés dans le bâtiment à usage d'activités.
2. Les installations classées à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances.
3. Les commerces liés à une activité artisanale.

En zone Uxa :

Les commerces sont admis à condition d'avoir une surface de vente comprise entre 400m² et 2500m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- 2 Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 5,50 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire ;
 - b) 5 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire pour une circulation à double sens ;
 - c) 4 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire à sens unique.
2. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Le terrain ne doit pas disposer de plus de deux accès carrossables sur la voie qui assure sa desserte. L'autorisation de construire peut-être subordonnée à la réalisation d'aménagements particuliers des accès pour tenir compte de l'intensité de la circulation
3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II – Assainissement (se référer aux dispositions des annexes sanitaires, pièce n°11)

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation doit être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

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

2. Eaux pluviales

La mise en oeuvre des techniques alternatives de collecte et de gestion des eaux pluviales (récupération, infiltration, noues...) est à privilégier pour les nouvelles constructions.

Sinon, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription

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

1. Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.
2. La façade des constructions principales donnant sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, doit se situer à 1 mètre minimum de la limite d'emprise du domaine public.
3. Cet article peut ne pas être appliqué pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Les constructions devront être édifiées en recul d'au moins 3 mètres des limites séparatives de l'unité foncière, excepté si le document graphique prévoit des dispositions particulières.
- 2 Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale hors tout de la construction projetée sera de 9 mètres, calculée du terrain naturel avant tout remaniement par rapport à l'acrotère ou au faîtage.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux cheminées, silos et autres constructions ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone et sous réserve qu'ils satisfassent à l'article Ux 11.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains.
Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation de la voirie et des réseaux doivent s'inscrire architecturalement et urbanistiquement dans le site d'implantation.
2. L'espace devant la façade principale sera exclusivement destiné à la mise en valeur des bâtiments. Cet espace pourra soit être végétalisé soit minéralisé (accès à des vitrines ou stationnement visiteurs par exemple).
3. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne pourront être laissés à l'état brut.

4. Les enseignes devront faire partie intégrante des façades excluant toute structure plus haute que les points les plus élevés des façades.
5. Les toitures seront plates ou à faible pente, toujours invisibles du sol

CLOTURES

- a) La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
Une dérogation sera possible dès lors que le pétitionnaire apportera la preuve de la contrainte qui lui est imposée et qui peut être motivée par des considérations de sécurité, assurancielle...
- b) Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un baraudage vertical et/ou horizontal.

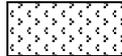
ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité, en dehors des emprises des voies publiques.
3. Le revêtement des aires de stationnement sera différencié entre les axes de distribution et les places de stationnement qui privilégieront un sol drainant sur au moins 50 % de la surface de stationnement
4. **En zone Uxa**
Pour le stationnement des deux-roues, il est demandé de réaliser 10 % de la capacité du parc de stationnement en emplacements pour deux-roues avec un maximum réglementaire fixé à 100 emplacements.

Ces emplacements doivent être situés à moins de 50 mètres de la ou des entrées principales du bâtiment.

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts, ces derniers devront représenter 10% hors voirie et hors stationnement. Les haies seront composées d'essences locales (voir plaquette PNRL annexée au présent règlement).
2. En application des dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, les éléments paysagers repérés au plan par cette trame :



devront être entretenus mais ne pourront être ni détruits, ni dénaturés. Toutefois si nécessaire, ces éléments pourront être recomposés, transplantés ou replantés pour satisfaire aux exigences d'un aménagement public ou privé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone 1 AU comporte 1 sous-zone :

- 1 AUa correspondant à un secteur où sont autorisées les constructions au coup par coup

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

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

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

Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

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

- Rappel

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

ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les bâtiments agricoles,
- les dépôts de toutes natures,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,
- les étangs, hormis les bassins de rétentions et les réserves d'incendie
- les habitations légères de loisirs,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).

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

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

Par ailleurs, peuvent faire l'objet de constructions au coup par coup, les zones ou délaissés de zone ne permettant pas de réaliser le nombre de constructions minimum exigé.

2. Dans le secteur 1AUa les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1 réalisées au coup par coup
3. - Les constructions à usage d'artisanat, de commerces, de services et d'équipements publics à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et 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...).

4. Les mobiles homes et cabanes de chantier à condition qu'elles soient implantées temporairement, à savoir pendant la période correspondant à la durée du chantier

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins
 - a) 10,00 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - c) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - d) 6,80 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant.
5. Les sentiers piétons devront avoir au moins 2,00 mètres d'emprise.

II- Accès

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

ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement (se référer aux dispositions des annexes sanitaires, pièce n°11)

1. Eaux usées

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

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction principale 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 équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite 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 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE.

Sur une même propriété, les constructions non contiguës destinées à l'habitation doivent être distantes au minimum de 8 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages publics.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 30 % de la surface de la parcelle.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages publics.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres pour les maisons individuelles et à 9,00 mètres pour les collectifs.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

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

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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.
 - ☐ **le volume et la toiture,**
 - 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 terrasses seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.
 - les paraboles auront une teinte identique au support qui la reçoit.

☐ **les matériaux, l'aspect et la couleur,**

- Les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en bac acier de couleur rouge, soit en fibrociment de couleur rouge.
- La surface vitrée de la toiture (fenêtres de toits, verrière) ne devra pas dépasser 1/3 de la surface totale de la toiture. Les capteurs solaires ne sont pas pris en compte comme surface vitrée.
- Pour la couleur des enduits, il est indispensable de se référer aux prescriptions du Conseil d'Aménagement, d'Urbanisme et de l'Environnement.

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

Les façades sur rue devront présenter des matériaux de façade en harmonie avec les bâtiments existants (enduits, peinture, pierre naturelle, ...),

☐ **l'adaptation au sol.**

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

☐ **Murs, clôtures et usoirs**

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

- soit par des haies vives (voir pour les essences l'article 13)
- soit de dispositifs à claire-voie en bois ou métal 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 1,50 m.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

- maison individuelle	3 emplacements
- logement 1-2 pièces	2 emplacements
- 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 1^{er} de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. (voir 7 - pages 5, 6 et 7).

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

1. Les surfaces libres de construction et d'aire de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts. Les haies et plantations seront composées d'essences locales (voir plaquette PNRL annexée au présent règlement)
2. Pour toute opération de plus de 10 logements, un plan d'aménagement des espaces plantés et des aires de jeux sera exigé.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 2 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

- Rappel

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

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

- toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU2
- toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).

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

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

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 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 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

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

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2 AU 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.

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme figurant sur les plans graphiques.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

IV

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES

ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone comporte un secteur Aa où toute construction est interdite en vue de préserver le paysage naturel.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Vallée de la Moselle est à consulter impérativement pour toute demande se situant dans les périmètres grisés concernant les risques d'inondations ou de mouvements de terrains (document annexé au PLU). Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

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

- Rappel

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

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Toute construction, extension, adaptation ou réfection, non liée aux activités agricoles.
2. Toute construction dans les secteurs Aa.
3. Les dépôts de véhicules.
4. L'aménagement de terrains pour le camping.
5. Le stationnement des unités mobiles ou le stationnement de plusieurs unités mobiles sur le même terrain.
6. Les constructions à usage hôtelier et de restauration.
7. Les éoliennes.
8. Les carrières.
9. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).

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, 1AU, 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, 1AU, 2AU).
4. 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
 - locaux de vente et de transformation de produits agricoles
5. A condition d'être liées à une exploitation agricole et à l'activité d'une école d'équitation, les constructions à usage de :
 - restauration,
 - accueil du public,

- vestiaires.

6. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à l'exploitation agricole.
7. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
8. Les travaux sur les haies et arbres remarquables répertoriés sur le document graphique par le symbole o o o o o sont soumis à autorisation au titre des Installations et Travaux Divers.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

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

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement (se référer aux dispositions des annexes sanitaires, pièce n°11)

1. Eaux usées

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

Dans le cas contraire, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à l'arrêté interministériel technique du 6 Mai 1996 relatif à l'assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

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

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif non collectif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN57. Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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.

Les règles de hauteur ne s'appliquent qu'aux constructions d'habitation.

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, par le Parc Naturel Régional de Lorraine ou par la Chambre d'Agriculture.
3. Les bâtiments agricoles posséderont un bardage bois.
4. Les aires de stockage extérieur devront être masquées depuis les points les plus visibles des voies.

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.

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

1. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Le recul par rapport à l'espace boisé classé devra être conforme au document graphique
3. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture entre autres seront d'essence locale (voir feuillet plaquette PNRL annexée au présent règlement).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription

V

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone N comprend :

- un secteur Nlc correspondant à la zone du canal autorisant des aménagements et constructions liés aux loisirs
- un secteur Ns correspondant aux anciennes sablières à préserver de toute urbanisation en raison de la qualité paysagère du site
- un secteur Na correspondant aux fonds des parcelles ouest du lotissement Bellevue, destiné aux abris de jardin, abris à animaux non liés à une exploitation agricole ainsi qu'aux piscines.

Le Droit de Prémption Départemental s'applique sur l'ensemble de la zone N.

L'article R111-2 sera notamment appliqué dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

Le Plan de Prévention des Risques Naturels de la Vallée de la Moselle est à consulter impérativement pour toute demande se situant dans les périmètres grisés concernant les risques d'inondations et de mouvements de terrains (document annexé au PLU). Dans les zones inondables, il est préconisé de faire poser des repères fixés par le géomètre, cotés en altitude pour permettre au constructeur du bâtiment de positionner le niveau de plancher habitable conformément aux prescriptions du permis de construire.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R442-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.
3. Les démolitions sont soumises à l'autorisation prévue à l'article L430-1 du Code de l'Urbanisme.

4. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
5. Les lignes et réseaux d'électricité, de téléphone et de télécommunication, sont ensevelis dans les territoires classés en site (loi du 2 mai 1930) ou concernés par une réserve naturelle (loi du 2 février 1995).

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article N 2.
2. Dans le secteur Ns toute construction est interdite.
3. Toute construction d'habitation ou de mur dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau (loi n°2003-699 du 30 juillet 2003 relative à la prévention des risques technologiques et naturels).

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

1. Pour les constructions existantes, 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 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.
4. Tous les aménagements et constructions liés au projet de la « Véloroute Charles le Téméraire ».
5. Les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres.
6. Dans les secteurs Nlc, les aires de jeux, les constructions à usage de loisirs ainsi que les équipements collectifs et d'accueil du public.
7. Dans le secteur Na, les abris de jardin, abris à animaux non liés à une exploitation agricole à condition de ne pas dépasser 20 m² d'emprise au sol, et les piscines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue de la construction ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions autorisées en secteur Na.
3. Les constructions ou installations doivent être implantées au-delà de la marge de recul de 75 mètres de part et d'autre de l'axe de la RN57. Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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.

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

En secteur Na, la hauteur maximale hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.

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**

- En secteur Na, 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 terrasses y seront autorisées à condition qu'elles soient végétalisées.

☐ **les matériaux, l'aspect et la couleur**

- En secteur Na, les toitures à pans seront réalisées soit en tuiles de terre cuite rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en bac acier de couleur rouge, soit en fibrociment de couleur rouge.

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

☐ **l'adaptation au sol**

- En secteur Na, les constructions s'adapteront très étroitement au profil du terrain naturel.

☐ **les murs et clôtures**

- En secteur Na, les éventuels murets de clôtures seront réalisés en maçonnerie enduite de même ton et de même finition que les constructions relatives à la même parcelle.

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, par le Parc Naturel Régional de Lorraine ou par la Chambre d'Agriculture.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

En secteur Na, les surfaces libres de construction et d'aire de stationnement doivent être plantées et aménagées en espaces verts. Les haies et plantations seront composées d'essences locales (voir plaquette PNRL annexée au présent règlement).

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ANNEXES

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

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

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

Article L230-1

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

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

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

Article L230-2

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

Article L230-3

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

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

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

Lorsque la demande d'acquisition est motivée par les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements imposées en application du d de l'article L. 123-2, le juge de l'expropriation ne peut être saisi que par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale qui a fait l'objet de la mise en demeure. Ce juge fixe le prix de l'immeuble qui est alors exclusif de toute indemnité accessoire, notamment de l'indemnité de réemploi. La commune ou l'établissement public dispose d'un délai de deux mois à compter de la décision juridictionnelle devenue

définitive pour notifier sa décision au propriétaire et, si elle décide d'acquérir le bien, en règle le prix dans un délai de six mois à compter de cette décision.

La procédure prévue au quatrième alinéa peut être menée, à la demande de la commune ou de l'établissement public qui a fait l'objet de la mise en demeure, par un établissement public y ayant vocation ou un concessionnaire d'une opération d'aménagement.

La date de référence prévue à l'article L. 13-15 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

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

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

Article L230-4

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

Article L230-4-1

« Dans le cas des terrains situés dans les secteurs mentionnés au d de l'article L. 123-2, les obligations relatives aux conditions de réalisation de programmes de logements ne sont plus opposables aux demandes de permis de construire qui sont déposées dans un délai de deux ans à compter de la date à laquelle la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale compétent a notifié au propriétaire sa décision de ne pas procéder à l'acquisition, à compter de l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa de l'article L. 230-3 ou, en cas de saisine du juge de l'expropriation, du délai de deux mois mentionné au quatrième alinéa du même article, si la commune, l'établissement public de coopération intercommunale ou les organismes mentionnés au cinquième alinéa du même article n'ont pas fait connaître leur décision d'acquiescer dans ces délais. »

Article L230-5

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

Article L230-6

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

2. Définition des espaces boisés classés

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

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

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

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

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

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

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

3. Définition de la surface hors œuvre et du COS

La surface de plancher hors œuvre brute d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction.

La surface de plancher hors œuvre nette d'une construction est égale à la surface hors œuvre brute de cette construction après déduction :

- a) des surfaces de plancher hors œuvre 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 œuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;

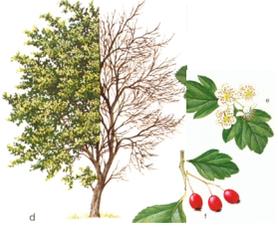
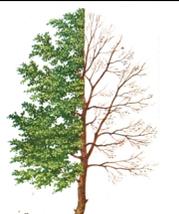
- c) des surfaces de plancher hors œuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) des surfaces de plancher hors œuvre des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors œuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus.

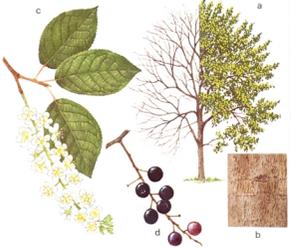
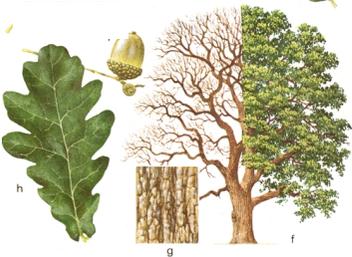
Sont également déduites de la surface hors œuvre, dans le cas de la réfection d'un immeuble à usage d'habitation et dans la limite de 5 m² par logement, les surfaces de planchers affectées à la réalisation de travaux tendant à l'amélioration de l'hygiène des locaux, et celle résultant de la fermeture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

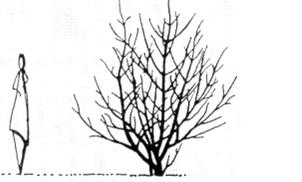
- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise et le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors œuvre nette où le nombre de mettre cube susceptibles d'être construits par mètre carré de sol.
- Pour le calcul du coefficient d'occupation du sol, la superficie du ou des terrains faisant l'objet de la demande d'autorisation de construire ou de lotir comprend, le cas échéant, les terrains classés comme espaces boisés en application de l'article L130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R332-15 et R332-16. La surface hors œuvre nette, où, le cas échéant, le volume des bâtiments existants conservés sur le ou les terrains faisant l'objet de la demande est déduit des possibilités de construction.
- Les emplacements réservés mentionnés au 8° de l'article L123-1 sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. Toutefois, le propriétaire d'un terrain dont une partie est comprise dans un de ces emplacements et qui accepte de céder gratuitement cette partie à la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante de son terrain un droit de construire correspondant à tout ou partie du coefficient d'occupation du sol affectant la superficie du terrain qu'il cède gratuitement à la collectivité.
- Le règlement peut fixer un coefficient d'occupation des sols dans les zones U et AU.
- Dans ces zones ou partie de zone, il peut fixer des coefficients différents suivant les catégories de destination des constructions définies à l'avant dernier alinéa de l'article R123-9.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus ; à l'article L123-4, le règlement fixe deux coefficients d'occupation des sols, l'un applicable à l'ensemble des terrains inclus dans le périmètre délimité pour le calcul des transferts et l'autre définissant la densité maximale des constructions du secteur dans lequel celle-ci peuvent être implantées.

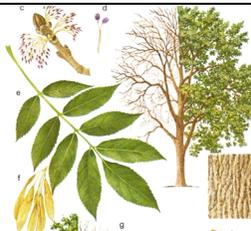
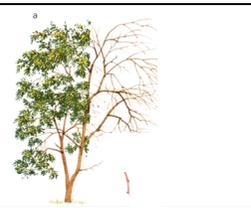
**CONSEILS POUR LA PLANTATION
D'ESSENCES LOCALES**

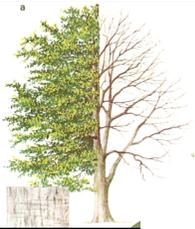
ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE

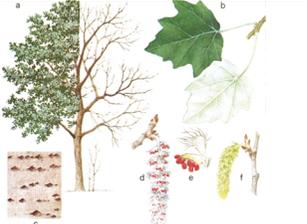
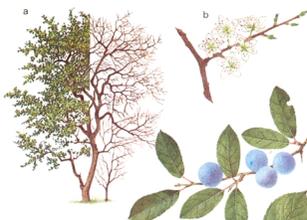
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> Arbre, 3-20 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	croissance lente, résistant aux vents Rochers, rocailles, bois, sol sec
	Alisier torminal <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 5-25 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	accepte un couvert complet haies, bois, forêts sèches
	Aubépine épineuse <i>Crataegus laevigata</i> Arbrisseau, 2-10 m	blanche, avril - mai	petites feuilles brillantes, coloration automnale rouge orange	petit fruit orange rouge, longue durée août - octobre	lumière, mellifère, fixation des terres, supporte les tailles les plus sévères, Utilisation de plants greffés Haies, bois, lisières forestières
	Aubépine monogyne <i>Crataegus monogyna</i> Arbuste 4-10 m	blanche ou rose, avril - juin	petites feuilles brillantes, coloration automnale rouge orange	petit fruit orange rouge, longue durée septembre	fixation des terres, supporte les tailles les plus sévères, épinées. Utilisation de plants greffés Haies, lisières forestières, bois
	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> Petit arbre, peut atteindre 25 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	croissance rapide, variétés horticoles nombreuses, pleine lumière bois humides, bords des eaux, suintements
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	vert clair - vert foncé, coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé. juin – août 	écorce lisse et blanche, croissance rapide, lumière forêts claires ou dégradées, landes supporte tous types de sol
	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Arbrisseau, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire août	demi-ombre supporte le plein ombrage, mellifère prairies humides, haies, lisières forestières, bois clairs

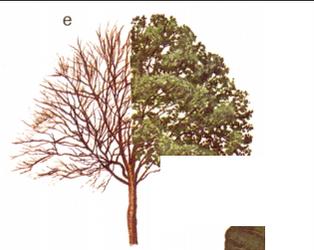
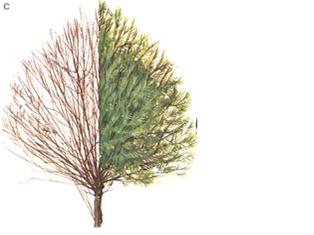
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Camérisier <i>Lonicera xylosteum</i> Arbrisseau, 2 m	blanche jaunâtre mai - juillet		baie globuleuse rouge	Sol calcaire Bois, haies, lisières forestières
	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m, Arbrisseau	blanches en grappe, odorantes avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet - août	accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux
	Cerisier de Ste-Lucie <i>Prunus mahaleb</i> Arbre, 12 m Arbuste	blanche, odorante avril	brillantes	petit fruit noir juillet - août	coupe-vent, sol calcaire friches, haies, lisières forestières, bois clairs, rochers
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 10-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre - octobre	croissance lente, fixation des terres, supporte parfaitement la taille, demi ombre excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). Bois, haies, craint les sols secs
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	défeuillaison tardive couvert léger, coloration automnale orange	gland	lumière, croissance lente, résistant aux vents
	Chêne sessile <i>Quercus petraea</i> Arbre, 10-30 m	chaton avril - mai	couvert épais, coloration automnale jaune	Gland 	croissance lente demi_ombre Craint les sols gorgés d'eau Aime les sols profonds bois

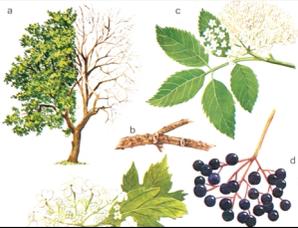
	Chèvrefeuille des bois <i>Lonicera periclymenum</i> Liane	blanche jaunâtre ou rougeâtre odorante juin - août		baie rouge	Bois frais, haies, lisières forestières, landes
	Clématite des haies <i>Clematis vitalba</i> Liane	blanche juin - août		Fruit muni d'une longue arête plumeuse septembre	Envahissant Bois clairs, haies, friches, lisières forestières, clairières
	Cormier <i>Sorbus domestica</i> Arbre, 5-20 m	blanche avril - juin	coloration automnale de jaune à rouge orange	gros, vert rougeâtre octobre	croissance lente bois clairs, haies, lisières forestières
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> Arbuste, 2-6 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	rouge foncé, comestible à maturité septembre	croissance lente, supporte le couvert, se prête à la taille, mellifère forêts claires, lisières forestières, haies préfère les sols secs
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 2-5 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Lumière ou demi-ombre, se prête à la taille, mellifère, croissance lente. bois, lisières forestières, haies craint les sols gorgés d'eau
	Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	lumière, épines (utilisée pour les haies défensives), croissance rapide craint les sols humides haies, lisières forestières, rochers ensoleillés, haies
	Epine-vinette <i>Berberis vulgaris</i> Arbrisseau, 1-3 m	en grappes, jaunes mai - juin	coloration automnale rouge orange	rouge vif, oblong, comestible septembre - octobre	épines, lumière, fixation des sols, en haie, bosquet nombreuses variétés horticoles lisières forestières, rochers ensoleillés, haies
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> Arbre, 12-15 m	vert jaunâtre. avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	accepte le couvert, fixation des terres, accepte la taille de temps en temps, croissance moyenne, demi-ombre craint les sols humides bois, lisières forestières, forêts ouvertes

	Erable plane <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	vert clair 	coloration automnale jaune orange brillant	samare	accepte le couvert, brise-vent forêts mélangées
	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé		coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres	samare	accepte le couvert, croissance rapide, brise-vent bois, haies, lisières forestières, talus, préfère les sols frais à humides
	Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbrisseau, 1-2 m	blanche ou verdâtre mai -août			framboise juillet - septembre	envahissement rapide, drageonnement, épines, taillis, bois clairs cultivé pour ses fruits
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 20-25 m	brunâtre, avant les feuilles avril		foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	croissance rapide, résistant aux vents, demi-ombre aime les sols profonds. La variété pleureuse est utilisée en ornement. Bois frais, haies, bords des eaux
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 2- 6 m	blanc verdâtre avril – juin		vert foncé, pourpre orangé en automne	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	petit arbuste à nombreuses branches. pousse en terrain calcaire préfère les sols frais, demi-ombre haies, lisières forestières, bois
	Groseillier des Alpes <i>Ribes alpinum</i> Arbrisseau, 1- 2 m	en grappes, blanches avril			baies rouges en grappe août - septembre	mellifère mi-ombragé à ombragé bois, rocailles
	Groseillier à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbrisseau, 1,5 m	rouge et verdâtre mars - avril			grosse baie juin – août comestibles	mellifère épines bois, ravins, haies
	Groseillier rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbrisseau, 2 m	en grappes, blanche mars - avril			baie rouge juin – août comestibles	Mellifère Bois humides, forêts alluviales

	<p>Hêtre Fagus sylvatica</p> <p>Arbre, 30-40 m</p>	<p>chaton globuleux avril - mai</p>	<p>couvert épais coloration autumnale jaune marcescent</p> 	<p>faine octobre</p>	<p>fixation des terres, se soumet aisément à la taille, croissance moyenne demi-ombre. craint les situations en pleine lumière. Créé beaucoup d'ombre bois, haies</p>
	<p>Lierre Hedera helix</p> <p>Liane</p>	<p>jaune verdâtre septembre - octobre</p>	<p>persistant, vert foncé avec panachures blanches</p>	<p>baie noire mars - mai</p>	<p>bois, haies, rochers, murs, parcs</p>
	<p>Merisier Prunus avium</p> <p>Arbre, 15-25 m</p>	<p>grande, blanche avril - mai</p>	<p>coloration automnale de rouge à orange</p> 	<p>merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet</p>	<p>porte greffe de cerisier. craint les sols gorgés d'eau aime les sols profonds mellifère haies, bois</p>
	<p>Néflier Mespilus germanica</p> <p>Arbrisseau, 4 m</p>	<p>blanche, grande mai – juin</p> 	<p>vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun</p>	<p>nèfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct–nov</p> 	<p>épines. Utilisé comme porte greffe de poiriers et cognassiers bois, haies, lisières forestières</p>
	<p>Nerprun purgatif Rhamnus catharticus</p> <p>Arbrisseau, - 5 m</p>	<p>jaunâtre mai - juin</p>	<p>vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair</p>	<p>petite drupe noire septembre - octobre</p>	<p>sous-bois, mellifère haies, manteaux arbustifs, bois clairs</p>
	<p>Noisetier Corylus avellana</p> <p>Petit arbre, 2-5 m</p>	<p>chaton janvier – mars</p>	<p>couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun</p>	<p>noisette septembre – octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.</p>	<p>supporte l'ombrage, croissance rapide, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. craint les sols gorgés d'eau bois, haies</p>
	<p>Orme champêtre Ulmus minor</p> <p>Arbre, 35 m</p>	<p>précoce, avant les feuilles, rose pourpre ou rouge mars</p>	<p>vert foncé luisant coloration automnale jaune doré</p>	<p>samare mai</p>	<p>atteint de la graphiose, croissance rapide, lumière, fixation des terres. horticole : orme tortillard (variété) haies, forêts alluviales</p>
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES

	<p>Peuplier blanc Populus alba</p> <p>Arbre, 20-30 m</p>	<p>chaton avant les feuilles mars - avril</p>	<p>blanc dessous</p>	<p>capsule à graines cotonneuses juillet - août</p>	<p>Mellifère. Plusieurs variétés ornementales Bords des eaux</p>
	<p>Peuplier grisard Populus canescens</p>	<p>chaton avant les feuilles Mars-avril</p>	<p>Feuille blanchâtre dessous</p>	<p>capsule à graines cotonneuses</p>	<p>Bois humides, bords des eaux</p>
	<p>Peuplier noir Populus nigra</p> <p>Arbre, 25-30 m</p>	<p>chaton avant les feuilles mars - avril</p>	<p>vert clair, foliation tardive, tombe tôt</p>	<p>capsule à graines cotonneuses juin - juillet</p>	<p>Croissance rapide, résistant aux vents, mellifère. Le peuplier d'Italie est une des variétés de cette espèce. Milieux humides</p>
	<p>Peuplier tremble Populus tremula</p> <p>Arbre, 15-20 m</p>	<p>chaton avant les feuilles mars - avril</p>	<p>foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre</p>	<p>capsule à graines cotonneuses</p>	<p>peu résistant aux vents, en alignement, lumière, espèce pionnière, croissance rapide craint les sols secs forêts dégradées plus ou moins humides, bords des ruisseaux</p>
	<p>Poirier sauvage Pyrus pyrastrer</p> <p>Arbre, 20 m</p>	<p>grande, blanche avril - mai</p>	<p>coloration automnale de jaune à orange</p>	<p>petite poire septembre</p>	<p>lumière, mellifère, épinés bois, friches, haies</p>
	<p>Pommier sauvage Malus sylvestris</p> <p>Arbre, 10 m</p>	<p>blanche et rose avril - mai</p>		<p>petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre</p>	<p>lumière, mellifère bois clairs, friches, haies</p>
	<p>Prunellier Prunus spinosa</p> <p>Arbrisseau, 2-4 m</p>	<p>blanche avant les feuilles avril</p>	<p>petites feuilles</p>	<p>prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre</p>	<p>demi-ombre croissance moyenne, rejets de souches, supporte la taille, drageons, épinés. Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épinés). Haies, lisières forestières, bois clairs</p>

	Saule blanc Salix alba Arbre, 15-25 m	chatons (pieds mâles) mars - avril	grisâtre feuillage léger 	capsule mai - juin	croissance rapide, fixation des terres, brise-vent, lumière possibilité de taille en têtard, fournit de l'osier, craint les sols secs
	Saule fragile Salix fragilis Arbre, 15-25 m	Chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger, vert clair	capsule mai - juin	croissance rapide, lumière, utilisé en vannerie bords des eaux
	Saule marsault Salix caprea Petit arbre, 3-12 m	Chaton avant les feuilles, mars – avril 	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	croissance rapide, fixation des terres, alignements, bosquets, très mellifère craint les sols gorgés d'eau clairières, lisières forestières, bois clairs
	Saule des vanniers Salix viminalis Arbuste, 10 m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	croissance rapide, lumière, plante mellifère taille en têtard craint les sols secs bords des eaux, alluvions.
Citons également....	Le Saule pourpre, Salix purpurea, Arbrisseau, 6 m Le Saule cendré, Salix cinerea, arbuste, 5 m Le saule à 3 étamines, Salix triandra, arbuste, 10 m				
	Sorbier des oiseleurs Sorbus aucuparia arbre 10-20 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	croissance rapide, enracinement superficiel utilisé en ornement, surtout en alignement bois, landes de montagne
	Sureau à grappes Sambucus racemosa Arbuste - 4 m	blanche jaunâtre avril - mai		baie rouge corail août - septembre	croissance vigoureuse bois frais, clairières

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Sureau noir Sambucus nigra Arbrisseau, 2-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	baie noire septembre	sous-bois, croissance vigoureuse, supporte la taille bois frais, haies, bords de rivières, lisières forestières
	Tilleul à grandes feuilles Tilia platyphyllos Arbre, 25-35 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	croissance rapide, vigoureuse, mellifère, supporte la taille demi-ombre craint les sols humides forêts sur sols neutres, souvent roches calcaires
	Tilleul à petites feuilles Tilia cordata Arbre, 20-30 m	odorante juillet	vert foncé brillant couvert épais coloration automnale jaunâtre	capsule octobre	croissance rapide, vigoureuse, mellifère, supporte la taille demi-ombre. Bel arbre isolé ou d'alignement Craint les sols gorgés d'eau, bois
	Troène Ligustrum vulgare ou Ligustrum ovalifolium Arbrisseau, 3 m	blanche, odorante mai - juin	semi-persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	croissance lente, mellifère, demi-ombre, fixation des terres, supporte la taille, craint les sols gorgés d'eau, plante ornementale. Forêts claires, haies, lisières forestières
	Viorne lantane Viburnum lantana Arbrisseau, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire juillet - septembre	Mellifère bois clairs, haies, lisières forestières, rocailles
	Viorne obier Viburnum opulus Arbrisseau, 2-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	croissance moyenne, mellifère, accepte le plein couvert, préfère des sols humides, demi-ombre, variété horticole « boule de neige » sous-bois, haies, lisières forestières bords des eaux