

VILLE DE FREYMING-MERLEBACH



Règlement

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION N°2

*Approuvée par Délibération du Conseil Municipal
du 11.12.2018*

A Freyming Merlebach,

Le Maire,
Pierre LANG



GUELLE & FUCHS

Géomètres Experts

7, rue du Maréchal FOCH

57800 FREYMING MERLEBACH

Tél. 03.87.00.17.26

Email : didier.quelle@quelle-fuchs.com

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 10/07/2014

SOMMAIRE

	Pages
I - DISPOSITIONS GENERALES	
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.8
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	
Dispositions applicables à la zone U (Uc, Ud, Ud1 à Ud4, Udy, Udz, Ue et Uev)	p.10
Dispositions applicables à la zone Ux	p.29
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	
Dispositions applicables à la zone 1 AU (1AU et 1AULa)	p.37
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	p.45
Dispositions applicables à la zone 2 AU	p.52
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	
Dispositions applicables à la zone N	p.57
ANNEXES	p.62

I

DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FREYMING-MERLEBACH délimité sur le plan N° 3 à l'échelle de 1/5 000^e par des pointillés épais et sur les plans N° 4a, 4b et 4c à l'échelle de 1/2 000^e par des pointillés 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 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).

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. Les zones inondables

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.

☞ La zone Ux

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

☞ La zone 1 AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future, non équipé, destiné aux activités économiques

☰ **La zone 2 AU**

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

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

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 approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle - le 18 novembre 1996 à effet à compter du 4 janvier 1997 prévoit : article D 51 « le principe est de préserver les zones inondables,

naturelles, résiduelles et de fréquence centennale de tout remblaiement, de tout endiguement et de toute urbanisation ». Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avant le 31 décembre 2001.

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). 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 du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m² soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, à condition qu'ils concernent des projets supérieurs ou égaux à 3000m² d'emprise (y compris parkings et voiries), conformément à l'arrêté préfectoral SGAR n°2003-257 du 07 juillet 2003 relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Forbach.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone U comporte 3 secteurs :

- Uc correspondant aux centres anciens de la commune constitués d'un bâti construit en ordre continu
- Ud correspondant aux extensions récentes de la commune constituées d'un bâti varié en ordre semi-continu et en ordre discontinu. Ce secteur Ud est décomposé en 5 sous-secteurs (Ud1 à Ud5) correspondant aux anciennes cités minières avec des caractéristiques bien spécifiques à préserver lors de toute nouvelle construction ou extension de l'existant, ainsi qu'un sous-secteur Udy correspondant à un nouveau quartier mixte alliant habitat, commerces et services (anciens « Grands Garages » des HBL) et un sous-secteur Udz correspondant à l'ancienne Direction Générale des HBL.
- Ue réservé aux équipements publics. Ce secteur Ue comprend un sous-secteur Uev correspondant à un nouveau terrain d'accueil des Gens du Voyage.

D'une manière générale, l'ensemble du territoire communal a été influencé par des affaissements ainsi que par la remontée de la nappe des Grès du Trias Inférieur, consécutifs à l'exploitation minière passée ; il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher du service des dégâts miniers.

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel (*inondation en hachures pointillés*), mouvements de terrain (*Sillon Profond en hachures obliques*).

Concernant le secteur particulier des anciens travaux des dressants de Vouters dénommé "Sillon Profond", peuvent être autorisées en secteur urbain les annexes non habitables et les extensions limitées à 20 m². Afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments existants, ces annexes et extensions limitées ne pourront être autorisées qu'à la condition d'être désolidarisées du bâtiment principal par un joint dit « d'affaissement ».

Le Plan de Prévention des Risques Inondation est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans les périmètres grisés correspondant à la zone inondable.

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

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 dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- le stationnement de caravane ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain, excepté dans le secteur Uev destiné à l'accueil des Gens du Voyage,
- les occupations et utilisations du sol de toute nature, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés »
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone.

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

1. Les constructions à usage d'artisanat et les installations classées à condition :
 - a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.

- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs, ...).
2. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées au-delà des marges de recul par rapport aux espaces boisés classés indiqués sur les documents graphiques.
 3. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 10 mètres de la frontière allemande, à l'exception toutefois de clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 50 cm de celle-ci. Le long des chemins, fossés, cours d'eau frontières, la distance est seulement de 5 mètres pour les constructions ; elle est maintenue à 50 cm pour les clôtures légères.
 4. En secteur Ue, les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des équipements.
 5. Les constructions non mentionnées à l'article U 1, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06/10/78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
 6. Les installations classées et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, ...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

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) 8,00 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire (double sens de circulation)
 - b) 5,00 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire (sens unique)
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 aisément demi-tour.
4. Les pistes cyclables doivent avoir 1,50 mètres d'emprise minimale par couloir
5. Les sentiers piétons doivent avoir au moins 2,00 mètres d'emprise. Les sentiers piétons existants doivent être conservés.

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 U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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.

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

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

III - Électricité - 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 en site classé 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

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 600m².

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

Dans tous les secteurs :

Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades 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.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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 principale ne peut 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. Cette règle ne s'applique pas dans les secteurs spécifiques des cités houillères.
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 urbaine.
3. Par rapport à la voie de desserte, les constructions à usage d'habitation ne peuvent être implantées en "deuxième ligne" par rapport à une autre habitation. Elles ne peuvent non plus engendrer une situation de "deuxième ligne" lorsqu'il existe déjà une construction à usage d'habitation sur le terrain.
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.

Dans les secteurs spécifiques des cités houillères:

L'ensemble de ces prescriptions a pour but de conserver ou de restaurer le cas échéant la continuité urbaine initiale, caractéristique première de ces cités aux ambiances fort différentes.

Secteur Ud1 : Cité Hochwald, Cité Houillères, Cité Ste Barbe (rue des Mineurs et rue Gambetta), Cité Reumaux ,Cité Cuvelette, Cité Belle-Roche :

- En cas de construction nouvelle, la façade principale située sur rue devra être implantée dans la continuité de la ligne d'implantation des façades principales sur rue existantes, conformément aux implantations voisines avec le respect du sens du faîtage, soit le pignon, soit le faîtage parallèle à la rue (voir plan masse de la cité)
- S'il s'agit d'une extension du volume principal (non compris les annexes), la construction devra être implantée conformément au document graphique
- Pour les parcelles d'angle, le retrait doit être conforme à celui repéré sur le document graphique.

Secteur Ud2 : Cité Cuvelette Sud (derrière centre de secours), Résidence du Warndt et Cité Bellevue :

- il est impératif de respecter le plan masse afin d'implanter toute nouvelle construction ou toute extension selon la même géométrie que l'ensemble des constructions existantes avec le respect du sens du faîtage.

Secteur Ud3 : Cité Ste Barbe et Cité Chapelle :

- Les implantations de nouvelles constructions ou d'extension devront s'inscrire dans la cohérence de la géométrie et des alignements du plan masse, les reculs pourront ainsi être variables.

Secteur Ud4 : Cité paysagère

- Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, la façade principale située sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique devra être implantée avec un recul minimal de 5 mètres.

Dans les secteurs spécifiques des cités houillères, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs spécifiques Udy et Udz :

- Pas de prescription

Dans les secteurs Ue et Uev :

- Pas de prescription

ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES

SEPARATIVES Dans tous les secteurs :

Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

1. Les constructions doivent être édifiées d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 15 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. Au-delà d'une profondeur de 15 mètres par rapport à l'emprise publique ou privée, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu et dans les secteurs Ue :

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 à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs spécifiques des cités houillères:

L'ensemble de ces prescriptions a pour but de conserver ou de restaurer le cas échéant la continuité urbaine initiale, caractéristique première de ces cités aux ambiances fort différentes.

Secteur Ud1 : Cité Hochwald, Cité Houillères, Cité Ste-Barbe (rue des Mineurs et rue Gambetta), Cité Reumaux, Cité Cuvelette, Cité Belle-Roche

Et Secteur Ud4 : Cité paysagère

- 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 à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Secteur Ud2 : Cité Cuvette Sud (derrière centre de secours), Résidence du Warndt et Cité Bellevue :

- Il est impératif de respecter le plan masse afin d'implanter toute nouvelle construction ou toute extension selon la même géométrie que l'ensemble des constructions existantes avec le respect du sens du faîtage
- 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 à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Secteur Ud3 : Cité Ste Barbe et Cité Chapelle :

- Les implantations de nouvelles constructions ou d'extension devront s'inscrire dans la cohérence de la géométrie et des alignements du plan masse.
- 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 à l'égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les secteurs spécifiques des cités houillères, cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Secteur Uev :

Pas de prescription

Autres secteurs :

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Secteur Uc :

Pas de prescription

Secteur Ud :

L'emprise au sol ne devra pas dépasser 60% sauf dans le secteur Ud4 où elle ne devra pas dépasser 20%

Secteurs Udy et Udz :

Pas de prescription

Secteurs Ue et Uev :

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 être supérieure à 12 mètres. 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.

En cas de brisis de la toiture, la hauteur de référence est celle de l'égout et non celle du brisis.

En cas de toiture terrasse, la hauteur de référence est celle du sommet de l'acrotère.

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.

- a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
- b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.

3. Pour les constructions annexes non accolées la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

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.

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.

- a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
- b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.

3. Pour les constructions annexes la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4,00 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs spécifiques des cités houillères :

Secteur Ud1 : Cité Hochwald, Cité Houillères, Cité Ste-Barbe (rue des Mineurs et rue Gambetta), Cité Reumaux ,Cité Cuvelette, Cité Belle-Roche

et Secteur Ud2 : Cité Cuvelette Sud (derrière centre de secours), Résidence du Warndt et Cité Bellevue :

- la hauteur à l'égout de la toiture devra respecter les hauteurs des constructions voisines avec une variation de hauteur de plus ou moins 1,00 mètre.

Secteur Ud3 : Cité Ste Barbe et Cité Chapelle :

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

Secteur Ud4 : Cité paysagère :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9,00 mètres.

Secteur Ud5 : Réhabilitation de l'ancien collège :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 19.00 mètres.

Dans les secteurs spécifiques des cités houillères, les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans le secteur Udy :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 30,00 mètres hors appendices techniques.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans le secteur Udz :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 45,00 mètres, hors appendices techniques.

- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

Dans les secteurs Ue et Uev :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 15,00 mètres.
- Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

Le volume et la toiture

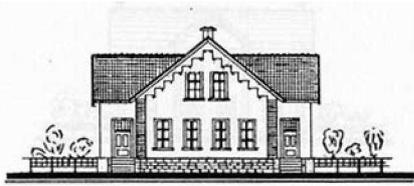
Dans les secteurs Uc construits en ordre continu :

- L'inclinaison de la pente de la toiture sera comprise dans l'intervalle d'inclinaison des pentes des maisons voisines. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.
- Les toits à pans inversés avec chéneau central ou à un seul pan sont interdits. Cette règle ne s'applique pas aux vérandas.

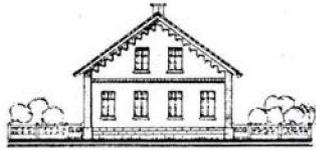
Dans les secteurs spécifiques des cités houillères :

Secteur Ud1 : Cité Hochwald, Cité Houillères, Cité Ste Barbe (rue des Mineurs et rue Gambetta), Cité Ste Fontaine, Cité Reumaux, Cité Cuvelette, Cité Belle-Roche

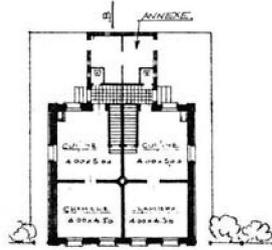
- la forme des toitures sera à deux pans ou à deux pans principaux avec pignons insérés selon le cas, les pans de toitures seront orientés et auront une pente conformément aux toitures des types de maisons voisins de la parcelle



— FAÇADE PRINCIPALE —



— REZ-DE-CHAUSSEE —



— PLAN du REZ-de-CHAUSSEE —



Cité Hochwald

cité Ste Fontaine

St^e Fontaine



— FAÇADE PR. —

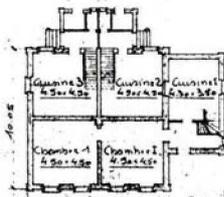
HOUILLERES du BASSIN de LORRAINE.

SARRE & MOSELLE MERLEBACH

CITE ST-FONTAINE

MAISON D'OUVRIER

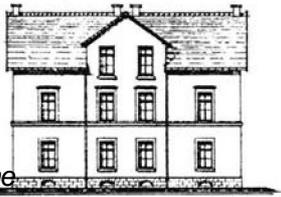
TYPE E



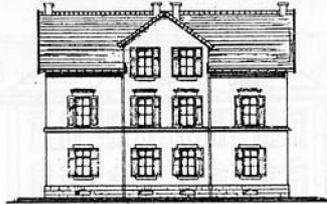
— REZ-DE-CHAUS —

COMMUNE DE FREYMING-MERLEBACH

cité Belle-Roche



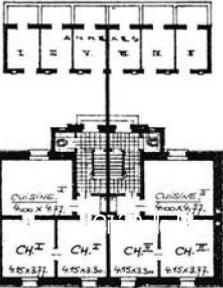
FACADE SUR RUE



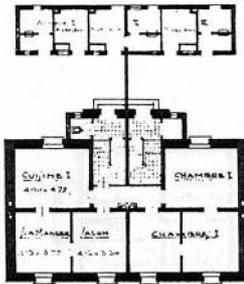
FACADE SUR RUE



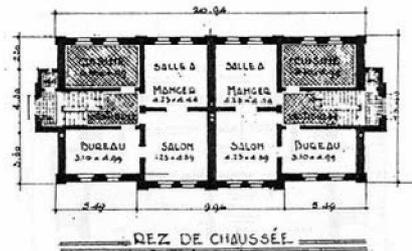
FACADE PRINCIPALE



PLAN REZ DE CHAUSSÉE

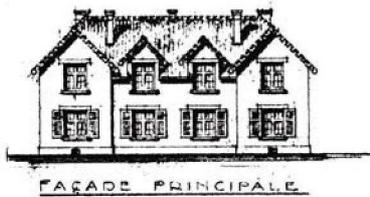


PLAN REZ DE CHAUSSÉE

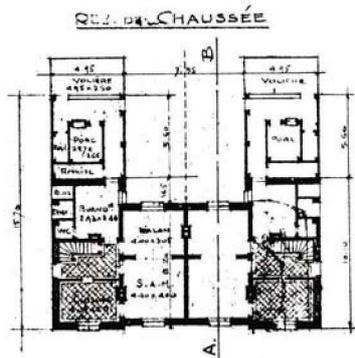
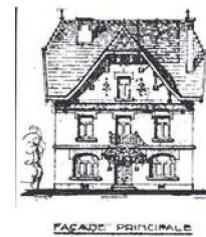
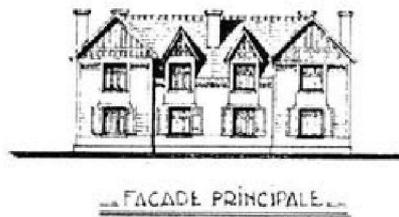


REZ DE CHAUSSÉE





Cité Reumaux



Secteur Ud2 : Cité Cuvelette Sud (derrière centre de secours), Résidence du Warndt et Cité Bellevue

et Secteur Ud3 : Cité Ste Barbe et Cité Chapelle :

- la forme et la pente des toitures seront similaires à celles des constructions voisines
- les extensions éventuelles se feront dans le prolongement des façades les plus longues excepté pour les balcons et vérandas



Cité Bellevue



Lotissement du Warndt



Cité Cuvelette Sud

- o *Les matériaux, l'aspect et la couleur,*

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu,

Dans les secteurs spécifiques des cités houillères :

Secteur Ud1 : Cité Hochwald, Cité Houillères, Cité Ste Barbe (rue des Mineurs et rue Gambetta), Cité Reumaux ,Cité Cuvelette, Cité Belle-Roche

et Secteur Ud2 : Cité Cuvelette Sud (derrière centre de secours), Résidence du Warndt et Cité Bellevue :

- Pour la couverture, les matériaux seront de type tuiles de terre cuite rouge, soit en ardoise naturelle, soit en zinc, soit en bac acier de couleur rouge, l'emploi du verre est autorisé pour réaliser une marquise, une verrière, des panneaux solaires ou une véranda.
- 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, ils devront s'intégrer à la toiture.
- Pour les enduits, le blanc et les couleurs vives ou brillantes sont interdits ainsi que les imitations de matériaux naturels. Pour le choix des coloris des enduits, menuiseries et rehauts, il est indispensable de se référer à la palette de couleurs consultable en mairie.

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu :

Pour les enduits, les couleurs vives ou brillantes sont interdites ainsi que les imitations de matériaux naturels. Pour le choix des coloris des enduits, menuiseries et rehauts, il est indispensable de se référer à la palette de couleurs consultable en mairie.

- o *Les éléments de façade, tels que percements et balcons,*

Dans les secteurs construits en ordre continu,

Dans les secteurs spécifiques des cités houillères :

Secteur Ud1 : Cité Hochwald, Cité Houillères, Cité Ste Barbe (rue des Mineurs et rue Gambetta), Cité Reumaux ,Cité Cuvelette, Cité Belle-Roche

et Secteur Ud2 : Cité Cuvelette Sud (derrière centre de secours), Résidence du Warndt et Cité Bellevue :

- Sont interdits : les volets roulants à caisson extérieur, la suppression des portes cochères.
- La destruction ou le camouflage de sculpture ou ornementation ancienne est interdit.
- La mise en peinture des encadrements en pierre et des soubassements en pierre est interdite
- La mise à nu de moellons destinés à être enduits est interdite.

o *L'adaptation au sol.*

Dans les secteurs Uc construits en ordre continu et Ud en ordre discontinu ainsi que dans l'ensemble des secteurs spécifiques des cités houillères:

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

o *Les murs, clôtures et usoirs*

Dans les secteurs 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'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale. Les éventuelles clôtures sur rue seront constituées :

- soit de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect)
- soit par des haies vives d'essence locale
- 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 ne dépassera pas 2,00 m .

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

Dans les secteurs construits en ordre discontinu ainsi que dans l'ensemble des secteurs spécifiques des cités houillères:

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 de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect)
- soit par des haies vives d'essence locale
- 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 ne dépassera pas 1,20 m.

o *Les enseignes et la publicité*

Sauf disposition contraire résultant d'une zone de publicité autorisée, restreinte ou interdite :

- les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc ...) des constructions sont interdits.
- les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.
- les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture des bâtiments. Leur hauteur ne pourra excéder 3 mètres au-dessus de l'acrotère. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairage seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

ARTICLE U 12 - STATIONNEMENT

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

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

- maison individuelle	2 emplacements
- logement 1-2 pièces	1 emplacement
- logement 3 pièces	1,5 emplacement
- logement 4 pièces	2 emplacements
- logement 5 pièces et plus	2 emplacements
- par groupe de 6 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 20 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 50 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 75m ²

Dans les secteurs Ud construits en ordre discontinu, ainsi que dans l'ensemble des sous-secteurs spécifiques :

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

- maison individuelle	2 emplacements
- logement 1-2 pièces	1 emplacements
- logement 3 pièces	1.5 emplacements
- logement 4 -5 pièces et plus	2 emplacements
- par groupe de 15 logements collectifs	1 emplacement visiteurs
- hôtel	1 emplacement par chambre
- résidence avec services	1 emplacement par logement
- restaurant	1 emplacement pour 15 m ² de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 50m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1e de la loi 90-149 du 31.5.1990.

En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales.

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. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture entre autres seront d'essence locale.
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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

D'une manière générale, l'ensemble du territoire communal a été influencé par des affaissements ainsi que par la remontée de la nappe des Grès du Trias Inférieur, consécutifs à l'exploitation minière passée ; il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher du service des dégâts miniers.

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 en hachures pointillés*), mouvements de terrain (*Sillon Profond en hachures obliques*).

Le Plan de Prévention des Risques Inondation est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans les périmètres grisés correspondant à la zone inondable.

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

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.

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 constructions non mentionnées à l'article Ux 1, à condition qu'elles soient implantées au-delà des marges de recul par rapport aux espaces boisés classés indiquées sur les documents graphiques.
3. Les constructions non mentionnées à l'article Ux 1, à condition qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06/10/78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
4. Les installations classées à condition qu'elles n'apportent pas de nuisances.

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) 12 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire y compris les aménagements en espaces verts (double sens de circulation + stationnement)
 - b) 9 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire (double sens)

c) 6 mètres d'emprise pour la voie tertiaire (sens unique) 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.

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

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

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux 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 5 m au minimum de la limite d'emprise de la voie.
3. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
4. 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.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 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 4 mètres.

2. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale au minimum à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale à l'égout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
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 et au stationnement. 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. Sauf disposition contraire résultant d'une zone de publicité autorisée, restreinte ou interdite :
 - les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc ...) des constructions sont interdits.
 - les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.
 - les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture des bâtiments. Leur hauteur ne pourra excéder 3 mètres au-dessus de l'acrotère. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairage seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.
5. Les toitures seront plates ou à faible pente, toujours invisibles du sol
6. Clôtures
 - Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.
 - La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
 - Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage 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 :

- 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
3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales.

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'essence locale.

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 compatibles avec l'habitat (artisanat, bureaux, ...) , et aux équipements collectifs. La mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1 AU comporte 1 secteur :

- 1 AULa correspondant spécifiquement à la carrière Ste-Fontaine, secteur destiné principalement aux équipements collectifs, aux activités de loisirs, de sport et de tourisme, et à l'habitat permanent. Aucune construction, même individuelle, ne sera autorisée sans projet d'ensemble et étude d'impact.

D'une manière générale, l'ensemble du territoire communal a été influencé par des affaissements ainsi que par la remontée de la nappe des Grès du Trias Inférieur, consécutifs à l'exploitation minière passée ; il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher du service des dégâts miniers.

Pour les anciens carreaux miniers de Cuvelette et de Vouters, le pétitionnaire devra prouver que son terrain n'est pas touché par une pollution du sol incompatible avec la destination des constructions ou installations projetées.

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

Concernant le secteur particulier des anciens travaux des dressants de Vouters dénommé "Sillon Profond", toutes constructions ou extensions de bâtiments existants sont interdites à l'exception des bâtiments légers tels qu'abris de jardin, auvents et murs de clôture peuvent être autorisées, en secteur urbain, les annexes non habitables et les extensions limitées à 20 m². Afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments existants, ces annexes et extensions limitées ne pourront être autorisées qu'à la condition d'être désolidarisées du bâtiment principal par un joint dit « d'affaissement ».

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

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 installations classées non mentionnées dans l'article 1AU2-4,
- les dépôts de toutes natures non mentionnées dans l'article 1AU2-5,
- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs, sauf en secteur 1AULa,
- l'aménagement de terrains pour le camping, sauf en secteur 1AULa,
- le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain, sauf en secteur 1AULa,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés à une utilisation admise de la zone

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - a) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - b) 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.
 - c) qu'elles soient implantées au-delà des marges de recul par rapport aux espaces boisés classés indiquées sur les documents graphiques.
 - d) qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06/10/78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur

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. Les constructions à usage :

- d'artisanat et de commerce 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, ...).

- d'artisanat et de commerce dans le secteur 1AULa à condition qu'elles soient liées aux équipements collectifs, aux constructions touristiques, sportives ou de loisirs

3. Les constructions à usage :

- d'habitation à condition qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 logements.

- d'habitation permanente dans le secteur 1AULa, à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant du secteur qui est dédié essentiellement aux activités de loisirs, de sports, de tourisme et aux équipements collectifs et qu'un projet d'ensemble et une étude d'impact soient réalisés.

4. Les installations classées et leurs extensions qui contribuent au développement durable et à la valorisation de l'environnement (exemple : production de chauffage par l'utilisation d'énergies renouvelables, ...) à condition qu'elles ne remettent pas en cause le caractère prédominant de la zone.

5. Les constructions, aménagements et extensions de bâtiments et installations annexes (notamment liés à des projets de mise aux normes) et les dépôts des activités équestres sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur.

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 (double sens de circulation + stationnement) y compris le trottoir,
 - b) 8 mètres d'emprise pour la voie définitive de desserte secondaire y compris le trottoir
3. Les pistes cyclables doivent avoir 3 mètres d'emprise minimale (1,50 mètre par couloir).
4. Les nouveaux sentiers devront avoir au moins 1,50 mètres d'emprise.
5. Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules et en particulier aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - . la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - . la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
3. Les accès individuels nouveaux hors agglomération sur la RD 26 sont interdits.

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

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

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

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

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 ne doit pas être implantée à plus de 15 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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 au faîtage du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
3. Dans la ZAC de la Vallée de la Merle, sur le secteur de l'ancien Parc à Bois, un recul des constructions de 15 mètres minimum est à respecter, compté depuis les limites de la zone N (armature nature de la zone). Ce recul est porté à 30 mètres lorsqu'il est compté depuis la limite de la zone N qui englobe le talus boisé le long de la RD 26.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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.

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 60% de la surface du terrain si celui-ci est destiné à l'habitat.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

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.

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.

- a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
- e) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.
3. La hauteur maximum hors tout, calculée à partir du terrain naturel, des constructions annexes à l'habitation non accolées au bâtiment principal ne pourra dépasser 4,00 mètres hors tout.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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,

- ☞ les murs et clôtures,
- ☞ les enseignes et la publicité.

☞ **Les matériaux, l'aspect et la couleur,**

- Pour les enduits, les couleurs vives ou brillantes sont interdites ainsi que les imitations de matériaux naturels.

- Pour le choix des coloris des enduits, menuiseries et rehauts, il est indispensable de se référer à la palette de couleurs consultable en mairie.

☞ **L'adaptation au sol.**

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

☞ **Les murs et clôtures**

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 de murs pleins s'apparentant à la construction principale (forme, aspect)
- soit par des haies vives d'essence locale
- 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 ne dépassera pas 1,20 m.

Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

☞ **Les enseignes et la publicité**

Sauf disposition contraire résultant d'une zone de publicité autorisée, restreinte ou interdite :

- les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc ...) des constructions sont interdits.
- les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.
- les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture des bâtiments. Leur hauteur ne pourra excéder 3 mètres au-dessus de l'acrotère. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairage seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	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 4 logements collectifs	1 emplacement visiteurs sur les espaces communs
- par groupe de 4 maisons individuelles	3 emplacements visiteurs sur les espaces communs (sur voirie ou sous forme de petits parkings)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m2 de salle.
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m2
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m2
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50m2
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^o de la loi 90-149 du 31.5.1990.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales.

ARTICLE 1 AU 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. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture entre autres seront d'essence locale.
3. 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 1AUx

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du 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 essentiellement aux activités économiques.

D'une manière générale, l'ensemble du territoire communal a été influencé par des affaissements ainsi que par la remontée de la nappe des Grès du Trias Inférieur, consécutifs à l'exploitation minière passée ; il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher du service des dégâts miniers.

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

Concernant le secteur particulier des anciens travaux des dressants de Vouters dénommé "Sillon Profond", peuvent être autorisées, en secteur urbain, les annexes non habitables et les extensions limitées à 20 m². Afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments existants, ces annexes et extensions limitées ne pourront être autorisées qu'à la condition d'être désolidarisées du bâtiment principal par un joint dit « d'affaissement ».

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

ARTICLE 1 AUx 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

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

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

- a) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
- b) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
- c) que les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et qu'elles soient intégrées au volume des constructions d'activités,
- d) qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06/10/78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
- e) qu'elles soient implantées au-delà des marges de recul par rapport aux espaces boisés classés indiquées sur les documents graphiques.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 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) 12 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire (double sens de circulation + stationnement) y compris les trottoirs et les éventuels espaces verts
 - b) 9 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire (double sens) y compris les trottoirs
 - c) 6 mètres d'emprise pour la voie tertiaire (sens unique) 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.

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 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 AUx 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

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

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

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

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 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 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 5 m au minimum de la limite d'emprise de la voie.
3. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).

4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUx 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 4 mètres.
2. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

La distance entre deux constructions non contiguës doit être égale au minimum à 4 mètres.

Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale à l'égoût de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
- 2 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 1 AUx 11.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Sauf disposition contraire résultant d'une zone de publicité autorisée, restreinte ou interdite :

- les supports publicitaires indépendants (mâts, portiques, etc ...) des constructions sont interdits.
- les enseignes doivent être intégrées à la construction qui les supporte.
- les enseignes seront implantées sur les façades ou en toiture des bâtiments. Leur hauteur ne pourra excéder 3 mètres au-dessus de l'acrotère. Seules seront autorisées les enseignes publicitaires se rapportant à l'activité exercée par l'acquéreur ou l'occupant de la parcelle. Leur disposition et leur éclairage seront étudiés afin de ne pas gêner les usagers de la route.

5. Clôtures :

- Les clôtures sont obligatoires pour tout équipement non commercial.
- La hauteur maximum admise pour les clôtures est de 2 mètres.
- Elles devront être constituées par des grilles ou grillages ou tout autre dispositif à claire-voie rigide et présentant un barreaudage vertical et/ou horizontal.

ARTICLE 1 AUx 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité :
 - hôtel 1 emplacement par chambre
 - restaurant 1 emplacement pour 12 m² de salle.
 - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente : 1 emplacement pour 20 m²

- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- discothèque	1 emplacement pour 10 m2
- bureaux	1 emplacement pour 30 m2
- artisanat	1 emplacement pour 50m2

3. Les surfaces de référence sont des surfaces hors œuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur pourra se libérer de cette obligation en remplissant les conditions précisées à l'article 2 alinéa 6 des dispositions générales.

ARTICLE 1 AUx 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'essence locale.
2. Cette prescription ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 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.

D'une manière générale, l'ensemble du territoire communal a été influencé par des affaissements ainsi que par la remontée de la nappe des Grès du Trias Inférieur, consécutifs à l'exploitation minière passée ; il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher du service des dégâts miniers.

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

- Rappel

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

ARTICLE 2 AU 1 -OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée, à condition :
 - qu'elles soient implantées au-delà des marges de recul par rapport aux espaces boisés classés indiquées sur les documents graphiques
 - qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06/10/78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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 de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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.
2. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres.
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.

- a) lorsque le terrain est en pente descendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera le niveau de la chaussée
 - b) lorsque le terrain est en pente ascendante par rapport à la voirie, le point de référence pour le calcul de la hauteur sera au droit de la façade principale côté chaussée.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale.

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 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 Nx correspondant à la zone d'exploitation du schistier autorisant les constructions non pérennes liées aux activités d'exploitation du schistier.

D'une manière générale, l'ensemble du territoire communal a été influencé par des affaissements ainsi que par la remontée de la nappe des Grès du Trias Inférieur, consécutifs à l'exploitation minière passée ; il est demandé au pétitionnaire de se rapprocher du service des dégâts miniers.

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

Concernant le secteur particulier des anciens travaux des dressants de Vouters dénommé "Sillon Profond", peuvent être autorisées en secteur urbain les annexes non habitables et les extensions limitées à 20 m². Afin de ne pas aggraver la vulnérabilité des bâtiments existants, ces annexes et extensions limitées ne pourront être autorisées qu'à la condition d'être désolidarisées du bâtiment principal par un joint dit « d'affaissement ».

Le Plan de Prévention des Risques Inondation est à consulter et à appliquer pour toute demande se situant dans les périmètres grisés correspondant à la zone inondable.

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 en site classé ou concernés par une réserve naturelle.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Pour les constructions existantes, l'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée.
2. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou les constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.
3. Dans le secteur Nx, les aménagements et les constructions non pérennes liées aux activités d'exploitation du schistier.
4. Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt ou du site.
5. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'exploitation de la forêt ou du site.
6. Les affouillements et exhaussements des sols ainsi que les ouvrages d'art à condition qu'ils soient liés aux infrastructures de transports terrestres, y compris les pistes cyclables.
7. Les aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols.
8. Les aires de jeux
9. Les centres équestres
10. Les constructions à usage d'habitation ou d'activités autorisées par l'article N 2, à condition :
 - qu'elles soient implantées au-delà des marges de recul par rapport aux espaces boisés classés indiquées sur les documents graphiques
 - qu'elles respectent les dispositions de l'arrêté du 06/10/78 relatif à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur

11. La réfection, l'adaptation ou l'extension des constructions existantes, en cas de changement de destination, pour les usages de :

- gîte rural,
- ferme auberge,
- artisanat d'art.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucun accès individuel nouveau sur la RD 26 ne sera autorisé hors agglomération prise au sens du Code de la Route.

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. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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. Toute construction ou mur respectera une marge de recul minimale 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).
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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

Pas de prescription.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 7,00 mètres à l'égout pour une construction à usage d'habitat
2. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 10,00 mètres à l'égout pour une construction à usage de hangar.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N 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.
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
2. Les essences utilisées en plantations, pour les haies de clôture seront d'essence locale.
3. Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou aux constructions et installations nécessaires aux services d'intérêt collectif.

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'acquérir 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.