

PLAN LOCAL D'URBANISME DE FONTOY



Règlement complet

APPROBATION P.L.U. : 13 novembre 2009

APPROBATION DE LA 1^{ère} REVISION
SIMPLIFIEE PAR D.C.M. DU : 13 mai 2011

APPROBATION DE LA 1^{ère} DECLARATION
DE PROJET EMPORTANT MISE EN
COMPATIBILITE DU P.L.U. PAR D.C.M.
DU : 27 mai 2014



Atelier A4 architecture et urbanisme durables
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.
8, rue du Chanolne Collin - 57000 Metz
Tél : 03 87 76 02 32 - Fax : 03 87 74 82 31
Web : www.atelier-a4.fr - E-mail : nvog@atelier-a4.fr

**Approbation de la modification n°1
Du Plan Local d'Urbanisme
Par DCM du : 13 décembre 2021**

Atelier d'Architecture et d'Urbanisme X AEQUO
François lombardi architecte DPLG
2 rue Saint Livier 57000-METZ
TEL/ 03 87 74 43 43 :
Email : lombardi.francois@wanadoo.fr

Accusé de réception en préfecture
057-215702267-20211230-PLU-modif-AR
Date de télétransmission : 30/12/2021
Date de réception préfecture : 30/12/2021

REGLEMENT P.L.U.

Rédaction du 20/07/2021

SOMMAIRE

I - DISPOSITIONS GENERALES	page 3
Article 1. Champ d'application territorial du plan	page 4
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	page 4
Article 3. Division du territoire en zones	page 7
Article 4. Adaptations mineures	page 9
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	page 9
Article 6. Sites Archéologiques	page 9
Article 7. Définition	page 10
II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	page 11
Dispositions applicables à la zone U	page 12
Dispositions applicables à la zone Ux	page 23
III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	page 28
Dispositions applicables à la zone 1 AU	page 29
Dispositions applicables à la zone 1 AUx	page 35
Dispositions applicables à la zone 1 AUz	page 41
Dispositions applicables à la zone 2 AU	page 52
IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	page 55
Dispositions applicables à la zone A	page 56
V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	page 62
Dispositions applicables à la zone N	page 63
ANNEXES	page 67/72

III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

ZONE 1 AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

La zone 1 AU comporte une sous-zone 1AUe correspondant à un équipement collectif essentiellement.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 26 octobre 2007).
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

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 dépôts de toutes natures,
- Les carrières ou décharges,
- *Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,*
- *Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n°59a et n°952.

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

- 1 - Les constructions non mentionnées à l'article 1 AU 1, à condition :
 - a) qu'elles fassent partie d'une opération comprenant au minimum 5 constructions sauf en sous-zone 1AUe
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation de la zone.
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.
2. - Les constructions à usage :
 - d'artisanat, de services et d'activités 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...).
- 3- *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AU 1 situées dans les parties limitées par « deux traits parallèles » des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).*
- 4- *Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.*
- 5- *L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans ce paragraphe.*

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 6 mètres d'emprise.

II- Accès

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

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

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

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

ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 800m².

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 et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. *Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :*
 - Autoroute 100 mètres de part et d'autre de l'axe de la voie
 - RD 30 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - VC 6 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription, sauf pour l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).

ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour l'application *des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM).*

ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres sauf pour l'application des dispositions du plan PPRM (risques miniers).
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

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

3. 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 ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

Seront exclues les recherches de pastiches du passé (tours, frontons, colonnes) ou les architectures typiques de pays ou de provinces autres que notre région.

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 toitures éventuellement végétalisées de faible pente sont autorisées)
 - ☐ les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - ☐ l'adaptation au sol.
2. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés (les panneaux solaires en toiture seront installés dans le profil de toiture).
3. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la clôture si elle existe.

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
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	2 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	2 emplacements
	+ 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs)
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	3 emplacements pour 50 m ²
2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

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

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

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ZONE 1 AUx

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.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques 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.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM 26 octobre 2007).
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1 AUx 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- *le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain,*

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n°59a et n°952.

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

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

- a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'activités,
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone,
 - c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
 - d) 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 soit au volume des constructions d'activités, soit sur l'emprise foncière de ladite activité,
2. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 3. *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1 AUx 1 situées dans la partie limitée par « deux lignes parallèles » des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM) risques miniers.*
 4. *Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés.*
 5. *L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans ce même article.*

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 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 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire (qui ne pourra pas être une voie en impasse) dont une circulation piétonne*
 - b) *8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire*
 - c) *2 mètres d'emprise pour la voie piétonne.*

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

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

ARTICLE 1 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

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés en souterrain 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 1 AUx 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

En cas de contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée, pour être constructible, un terrain doit avoir une superficie minimale de 1500m².

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. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :
 - Autoroute 100 m de part et d'autre de l'axe de la voie
 - RD 30mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - VC et voie de desserte 10 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

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

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pas de prescription.

ARTICLE 1 AUx 9 - EMPRISE AU SOL

1. Pas de prescription sauf pour l'application *des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)* .

ARTICLE 1 AUx 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. .La hauteur maximale hors tout de la construction projetée mesurée à partir du terrain naturel est fixée à 12 mètres sauf pour l'application *des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)*.
2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1 AUx 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, aires de stockage, enseignes, mats...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages existants.
2. Les clôtures pourront s'appuyer éventuellement sur un mur bahut de 0,40m de hauteur maximum (sauf pour l'encastrement des coffrets techniques) et la couleur ne devra pas porter atteinte aux caractères des lieux avoisinants (pas de couleurs vives ou blanches).
3. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrées dans la clôture si elle existe.
4. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés.
5. Les antennes paraboliques seront positionnées sur la façade la moins visible de la voie d'accès ou en recul sur la toiture en cas de toiture à faible pente.

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 (le revêtement utilisé pour les places de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux de pluie).
3. Voir paragraphe 7 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 sur 30% minimum de l'emprise foncière et entretenues régulièrement.

2. Plantations : il sera planté 1 arbre de haute tige d'essence locale par 200m² d'emprise foncière (en bordure des routes départementales, les arbres de haute tige seront plantés en alignement dans la bande de reculement ou une plantation de haies vives diversifiées)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1 AUx 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

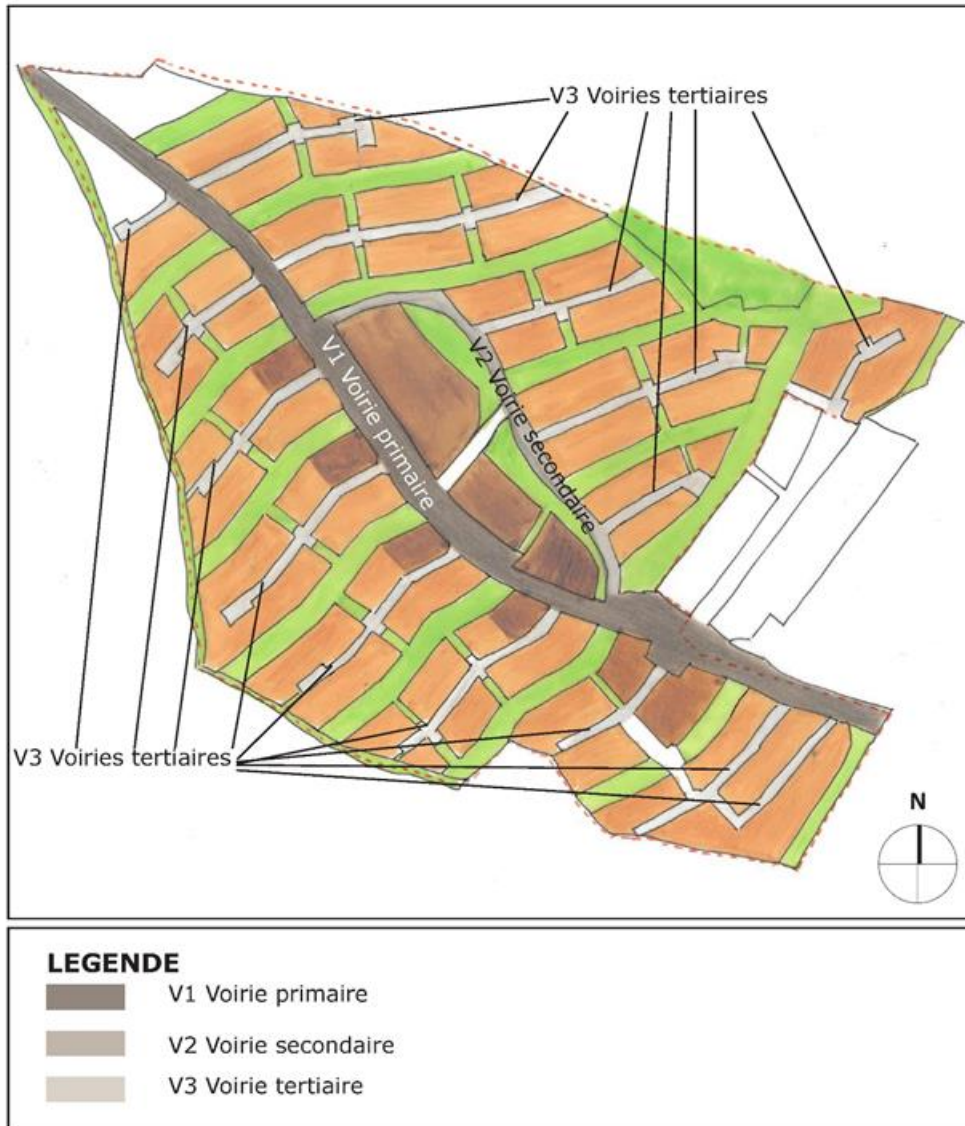
Pas de prescription

ZONE 1AUz

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.

Un schéma de principe des différentes voies de la ZAC du Pogin est intégré dans la partie « règlement écrit » de la zone 1AUz pour permettre un repérage du dispositif de voirie (**source Atelier A4 architecture et urbanisme durable**).

ZAC du Pogin - Schéma de repérage des voies



A4 architecture et urbanisme durables
 Noëlle Vix-Charpentier Architecte D.P.L.G.
 8, rue du Chanoine Collin - 57000 METZ
 Tel. : 03 87 76 02 32 Fax : 03 87 74 02 31
 n.v.c@atelier-a4.archi

CARACTERE DE LA ZONE

La zone 1 AUz est une zone d'urbanisation future équipée partiellement et qui correspond au secteur du Pogin.

Il s'agit d'une zone sur laquelle a été menée une réflexion d'ensemble orientée vers des problématiques environnementales avec intégration d'une démarche Haute Qualité Environnementale (HQE).

Cette démarche HQE s'inscrit dans les orientations annoncées du PADD.

Une orientation d'aménagement et de programmation (OAP pièce n°16 du dossier de PLU) a été créée pour cette zone. Il est nécessaire de s'y référer.

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué dans les secteurs qui présentent des risques naturels, miniers ou technologiques

Le schéma annexé au présent règlement de zone permet d'identifier les voiries V1, V2 et V3.

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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 1 AUz 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 ;
- Les carrières ou décharges ;
- Le stationnement de caravanes ou le stationnement de plusieurs caravanes sur un même terrain ;
- Les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés" ;
- Les modifications de terrain de type remblais et déblais sont interdites, sauf pour les cas visés à l'article 1AUz 2;

Sont interdites les occupations et utilisations du sol qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n° 59a et n°952.

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

1. Les constructions non mentionnées à l'article 1 AUz1 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 ;

2. Les constructions à usage :

a. D'artisanat, de services et d'activités et les installations classées à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ;

b. La construction d'une unité de chauffage centralisé (bois, géothermie...) à condition que le bâtiment soit dimensionné par rapport aux besoins existants ou futurs d'un ou plusieurs bâtiments ;

3. En zone 1AUz, les modifications de terrain de type remblais et déblais en limites parcellaires et fond de parcelle qui génèrent des talus, sont autorisées à condition d'être limitées à une hauteur maximale d'1 mètre.

Dans le cas d'une parcelle bordée par plusieurs voies, la limite sur rue sera celle où l'accès véhicule est pris en compte.

4. En limites des bandes boisées comprenant les noues paysagères entre chaque terrasse, les constructions sont autorisées à condition de respecter un retrait de 5 mètres minimum.

SECTION II-CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUz 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 6.00 mètres d'emprise ;

3. Les cheminements piétons doivent avoir une largeur minimale de 1,5 mètre ;

4. Les cheminements d'accès carrossables aux jardins familiaux devront avoir une largeur minimale de 3 mètres ;

II - Accès

Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

a. Défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;

b. La sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par

plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit ;

ARTICLE 1AUz 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.

Toute construction ou installation devra en outre respecter le règlement intercommunal d'assainissement approuvé le 20 décembre 2005 et actualisé le 22 septembre 2017.

I - Eau potable

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

II – Assainissement

1. Eaux usées

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

Se référer au zonage d'assainissement collectif et assainissement non collectif.

2. Eaux pluviales

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public et vers les plaines d'infiltration ou bassins de rétention prévus à cet effet.

Sont assimilées à ces eaux, celles provenant de l'arrosage des jardins, de lavage, des voies publiques ou privées et des cours d'immeubles, des fontaines dans la mesure où leurs caractéristiques sont compatibles avec le milieu récepteur.

Les constructions et aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collecteur, après mise en œuvre de tout dispositif opportun permettant de limiter les débits dans ce réseau collecteur.

III– Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

IV- Déchets

Par phase, des emplacements seront dédiés à la collecte des ordures ménagères ; ils seront situés en limite des voies principales et secondaires et devront être dimensionnés de telle sorte de pouvoir correspondre à une gestion des déchets en tri sélectif.

Son intégration sera soignée et elle ne devra en aucun cas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux constructions, aux sites et aux paysages urbains.

ARTICLE 1AUz 5- CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription (article non réglementé en application de la loi n° 2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »)

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

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

Le long de la V1 :

- Les façades des constructions principales de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m ;
- Les façades des constructions principales des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement ;
- Les façades des constructions principales des terrasses 13-14, 15-16, 17 et 18 devront être implantées avec un recul de 3 m ;

Le long de la V2 :

- Les façades comprenant l'accès à la parcelle des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie ;
- Les façades des constructions principales sur les terrasses à l'ouest de la V2 devront être implantées dans une bande comprise entre l'alignement et un recul de 6 m par rapport à l'alignement ;

Le long des voiries tertiaires V3 :

- La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique automobile de la construction principale devra se situer dans une bande comprise entre 3 et 20 mètres de recul par rapport à l'alignement ;
- Toutefois le retrait pour la partie garage ne doit pas présenter un recul inférieur à 6 mètres ;

Lorsqu'un terrain est bordé par de l'espace public autre que de la voirie (sentiers piétons ou cyclables, parkings, places, placettes, terrains de jeux et espaces verts...), la façade de la construction principale donnant sur cet espace public peut s'implanter sur les limites ou à 3,00 mètres de ces emprises publiques.

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

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

Généralités :

a) les limites séparatives le long des V1 et V2 :

Pour les parcelles le long de la V1 :

- Les façades latérales des constructions de la terrasse 2 devront être implantées avec un recul minimum de 10 m ;
- Les façades latérales des constructions des terrasses 3-4, 6-7 ,9-10-12 devront être implantées sur l'alignement ;

Pour les parcelles le long de la V2 :

- Les façades latérales des constructions sur les terrasses à l'est de la V2 ne pourront s'implanter le long de cette voie ;
- Les façades latérales des constructions sur les terrasses à l'ouest de la V2 s'implanteront à l'alignement ou avec un recul minimum de 6 m par rapport à la limite parcellaire avec le domaine public ;

b) Pour les parcelles desservies par les voiries tertiaires :

- Les constructions pourront s'implanter en limite séparative ou observer un retrait ;
- Lorsque la construction est implantée en retrait par rapport à la limite séparative, la distance (L) comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite séparative qui en est le plus rapproché ne peut être inférieure à 3 mètres ;

Pour tout nivellement du terrain, les éventuels murs de soutènement devront être implantés à une distance minimale de 6 m par rapport à la limite de fond de parcelle.

c) Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux abris de jardin, vérandas, piscines et serres.

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

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

Généralités :

Entre deux constructions non contiguës d'une emprise au sol supérieure à 20 m², une distance minimale de 8 mètres sera respectée.

ARTICLE 1AUz 9- EMPRISE AU SOL

Les constructions comprenant plus de 2 logements ne sont pas réglementées par cet article.

L'emprise au sol autorisée est de 70 % maximum pour une parcelle d'une superficie inférieure ou égale à 3,5 ares.

L'emprise au sol autorisée est de 60 % maximum pour une parcelle d'une superficie supérieure à 3,5 ares.

Les abris de jardins doivent avoir une surface au sol de 12 m² maximum.

ARTICLE 1AUz 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**Généralités :**

- a. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement nécessaire à la construction à l'égout de la toiture ou au sommet de l'acrotère.
- b. Pour les constructions annexes non accolées, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
- c. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.

Construction de plusieurs logements, équipements, activités et services :

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 15 mètres, sans dépasser pour les constructions de plusieurs logements, 4 niveaux sur rez-de-chaussée (rez-de-chaussée + trois étages + attique ou rez-de-chaussée + 4 étages).

Constructions individuelles :

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 6.50 mètres à l'égout et 9 mètres hors tout pour les toitures à pan.

La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 7.00 mètres au sommet de l'acrotère pour les toitures terrasses (plates).

La hauteur des clôtures est limitée à 1.50 m sur rue et à 2.00 m sur les limites latérales et de fond de parcelle

Pour tout nivellement du terrain en cas de pente, la hauteur des murs de soutènement n'excèdera pas 0.60m

Cabanes des jardins familiaux et abris de jardins :

La hauteur maximale autorisée est de 4 mètres hors tout.

ARTICLE 1AUz 11 - ASPECT EXTERIEUR

Un schéma permettant d'identifier les V1, V2 et V3 est annexé au présent règlement de zone.

Seront exclues les recherches de pastiches du passé (tours, frontons, colonnes).

I – Matériaux

- a. 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 toitures de faible pente seront dans la mesure du possible végétalisées) ;
- Les matériaux, l'aspect et la couleur ;
- L'adaptation au sol ;

b. Les matériaux de construction et de parement utilisés devront répondre aux exigences environnementales en vigueur.

c. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire seront favorisés.

Ces dispositifs seront nécessairement intégrés à la construction.

d. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la clôture si elle existe ou dans un muret technique.

II - Toitures des constructions :

Dans la mesure du possible, les toitures terrasses seront végétalisées.

Les constructions situées le long de la V1 posséderont obligatoirement des toitures terrasses

III - Clôtures des constructions :

En limite du domaine public :

Les clôtures sont proscrites au profit de limites naturelles paysagères en harmonie avec l'environnement immédiat du type « haies au port libre composées d'essences locales ».

Pour les parcelles situées le long des voiries tertiaires (V3) :

La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement, mais devra être implantée dans le prolongement de la façade sur rue de la construction

Pour les parcelles situées dans le prolongement des voiries tertiaires (V3) :

La clôture sur rue ne pourra s'implanter sur l'alignement mais devra s'implanter au minimum en recul de 6,00 m dudit alignement.

Sont interdits :

- Les haies constituées uniquement d'essences à feuillage persistant et les éléments préfabriqués en béton dit « décoratif », les panneaux PVC ou bois pour clôture ;
- Le coloris blanc pour les clôtures ;

Pour les jardins familiaux :

Les jardins familiaux seront clos.

IV – Adaptation au sol :

- Les pentes naturelles du terrain devront être respectées pour obtenir un rapport déblai /remblai* proche de l'équilibre ;
- En cas de pente, le terrain pourra être nivelé en terrasses successives, retenues par un muret ;
- Les éventuels talus en fond de parcelle ne devront pas générer une pente supérieure à 34° (ou 66%) ;

ARTICLE 1AUz 12 – STATIONNEMENT

Généralités :

- a. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher. La valeur obtenue par le calcul ci-dessous est arrondie à l'unité supérieure ;
- b. 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 ;
- c. Les stationnements aériens seront situés sur les terrasses et dans le talweg de manière à réduire l'impact visuel des automobiles ;
- d. Les stationnements de type carport* (couvert mais non clôturé) seront autorisés ;
- e. Il est interdit de réaliser des places de stationnement sur des terrains ayant comme seul accès une voie piétonne ;

Pour les constructions à usage d'habitation :

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
- Construction à plusieurs logements : 2 emplacements par logement
- Un emplacement visiteurs pour 4 logements.

2. Pour les constructions à plusieurs logements des emplacements réservés au stationnement des deux roues motorisés ou non, doivent être prévus dans une localisation adaptée à leur usage et seront de 1.5m² au minimum par logement

3. Les stationnements devront être réalisés :

- En aérien
- En carport*
- Dans le bâtiment en rez-de-chaussée (garage), en sous-sol ou demi sous-sol.

Pour les constructions à usage autre que l'habitation :

- hôtel 1 emplacement par chambre
- restaurant 1 emplacement pour 10 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 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	3 emplacements pour 50 m ²

Des surfaces suffisantes doivent être réservées :

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de services ;
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs ;
- Pour le stationnement des cycles dans un espace clos spécifique d'au moins 3 m² ou espace extérieur prévu à cet effet, à raison d'une place de vélo minimum pour 10 personnes ;

ARTICLE 1AUz 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Généralités

- a. Les surfaces libres sans construction ni aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts ;
- b. Une identité commune est recherchée sur le site du Pogin. Les végétaux utilisés devront être spécifiques à la région ;
- c. Des plantations adaptées seront déterminées en fonction des zones et usages :
 - *Les espaces boisés* seront constitués de végétation aléatoire, essences locales, évoquant les sous-bois (Baliveaux et cépées de hêtres, chênes, Frênes, Erables et Charmes) ;
 - *Les noues* et la plaine d'infiltration* seront accompagnées d'essences végétales évoquant la présence de l'eau ; (saules, charmes, graminées...)

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUz 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUz 15 - PERFORMANCE ENERGETIQUE ET ENERGIES RENEUVELABLES

La gestion des eaux pluviales est réalisée à l'échelle du projet d'ensemble du Pogin.

Toutefois un coefficient de ruissellement s'applique sur la parcelle, celui-ci ne doit pas être supérieur à 0.5.

Une note de calcul de ce coefficient sera jointe au permis de construire.

Dans le cadre de la démarche HQE du site du Pogin, les zones de stationnement seront impérativement perméables et végétalisées.

Les voies piétonnes ou cyclables, et les cheminements seront également réalisés en matériaux perméables.

ARTICLE 1AUz 16 - OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Tout nouveau réseau sur domaine privé nécessaire à l'alimentation de la construction devra être réalisé en souterrain jusqu'au point de raccordement situé en limite du domaine public.

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 œuvre après modification ou révision du PLU.

La zone 2 AU comporte 1 sous zone 2AUe correspondant à des équipements publics ou collectifs pour du stationnement.

Cette zone comprend des secteurs affectés par des risques d'affaissements miniers. Les permis de construire pourront être refusés (notamment en zone d'affaissement brutal ou en zone de fontis) ou accordés sous réserve de l'observation des prescriptions spécifiques du PPRM (risques miniers).

L'article R111-2 sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable (DCM du 26 octobre 2007).
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 défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2 AU 2.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sols qui nécessitent la création d'un accès individuel nouveau sur les départementales n°58, n°59a et n°952.

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

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

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 et sur toute voie ouverte à la circulation publique de la construction ne doit pas être implantée à moins de 6 mètres de l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique existantes à modifier ou à créer.
2. *Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :*
 - Autoroute 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la voie.
 - RD 30 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - VC et voie de desserte 6 mètres comptés depuis l'alignement de la voie

Cet article s'applique aux constructions et installations visées à l'article L111-1-4 du Code de l'Urbanisme.

3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ni aux constructions, installations et ouvrages nécessaires à l'activité ferroviaire.

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 sauf pour l'application *des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)*

ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription sauf pour l'application *des dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)*

ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

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

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

Pas de prescription