

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 |

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, aux cités minières, aux zones d'extension récentes d'habitat et aux zones d'équipements collectifs.

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

La zone U comporte 6 sous-zones correspondant à :

- Ua : centre ancien de la commune édifié le plus souvent en ordre continu
- Ub : extensions récentes de l'habitat édifié le plus souvent en ordre discontinu
- Uc : les cités minières
- Ud : espace public en cœur d'îlot
- Ue : zone d'équipements publics ou collectifs
- Uf : zone de logements collectifs

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 du code de l'urbanisme 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 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 plus de 3 mois au cours d'une même année d'une ou 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 nécessitant un accès individuel nouveau hors agglomération le long des routes départementales

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

1. Les constructions à usage :
 - d'artisanat, industriel 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 à usage agricole à condition :
 - a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
 - b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
3. Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.
4. *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 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)*
5. *Les occupations et utilisations du sol - non interdites et admises sous conditions - sont autorisées à proximité du cimetière à condition qu'elles ne comprennent aucune construction ou partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.*

L'alinéa 1 de l'article L.2223-5 du code général des collectivités territoriales fixent les conditions d'obtention de l'autorisation prévue pour toute construction à proximité des cimetières.

Nota : la règle d'interdiction de construire ne s'applique pas aux cimetières intra-muros, quelle que soit l'importance de la commune (circulaire n° 78-195 du 10 mai 1978 relative à la création, à la translation et à l'agrandissement des cimetières).
6. *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 (sauf en sous zone Ub, uniquement*

pour les constructions existantes situées à moins de 30 mètres d'un espace boisé répertorié où la distance pourra être ramenée à 20 mètres).

7. En sous-zone Ud, sont admises toutes occupations et utilisations du sol à condition d'être liées à un usage de stationnement, de jardins, de parc d'attraction, aires de jeux et la réfection, adaptation ou extension des constructions.
8. En sous-zone Ue, les constructions à usage de logement de fonction, de restauration, de commerce, de services, de bureaux et hôtelier sont admises condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la sous zone.
9. Les ruchers sont autorisés à condition qu'ils soient de type familial avec un maximum de 2 ruches et qu'ils respectent les dispositions de l'arrêté préfectoral n°2011-DDPP du 25 mars 2011 qui encadre l'implantation des ruches.

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) 10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire
 - b) 8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire
 - c) 5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

II- Accès

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

ARTICLE 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 présente la capacité de collecte 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.

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

2. Eaux pluviales

Dans tous les autres cas ou en l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

Les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public existant si le règlement d'assainissement applicable à la commune le permet ou l'oblige.

Les aménagements doivent permettre la gestion à la parcelle des eaux pluviales et favoriser par ordre de priorité :

- l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle
- le rejet vers les eaux superficielles
- le raccordement vers le réseau pluvial
- évacuation en réseau unitaire (dernier recours)

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

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

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Article non réglementé en application de la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 dite loi « ALUR »

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

1. Dans les secteurs construits en ordre continu :
Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :
La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. *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 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - VC 4 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
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.
- 5- En sous-zone Ud, les constructions autorisées devront respecter les dispositions contenues dans le schéma d'implantation (joint en annexe du PLU).

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

Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, 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 inférieur à 3 mètres.
Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.
3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, 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 au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

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 inférieur 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.
3. En sous-zone Ud, l'implantation des garages devra respecter les dispositions contenues dans le schéma d'implantation proposé (joint en annexe du PLU)
4. Les abris de jardins et piscines peuvent s'implanter entre la limite parcellaire et 1 mètre de la limite séparative.

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

Une distance de 6 mètres devra être respectée entre 2 constructions à plusieurs logements et une distance de 3 mètres devra être également respectée entre deux constructions (en sont exclues les piscines).

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription sauf pour les abris de jardins dont l'emprise ne peut excéder 15m² sur l'ensemble de la zone U et 20m² en sous-zone Ub et l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres en sous-zones Ub et Uc, 12m en sous-zones Ua, Ue et Uf sauf application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme (annexe PPRM).
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 et en sous-zone Ud, 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.
5. En sous-zone Ua, la hauteur à l'égout de la construction ne peut pas être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse et de 1m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute.
6. En sous-zone Uc, la hauteur de la construction principale doit être conservée (surélévation interdite) en cas de réfection, transformation, extension ou reconstruction.
7. La hauteur des clôtures est fixée :
 - Sur rue à 1.20 mètres maximum sauf pour les équipements publics et collectifs dont la hauteur sera adaptée aux nécessités de la sécurité de l'équipement public ou collectif concerné
 - En limite séparative à 2.00 mètres maximum

Les règles de hauteur s'appliquent aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics et aux équipements publics ou collectifs sauf l'application des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.

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 architectural du bâtiment d'origine

en cas d'intervention sur un existant, au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :

1- Volume et la toiture:

- Les fenêtres de toiture sont autorisées
- Les toitures terrasses ou à faible pente (maximum 10°) éventuellement végétalisées sont autorisées avec une limitation maximale en sous-zone Ua et Uc fixées à 20m² (en une seule extension par unité foncière)

2- Les matériaux, l'aspect et la couleur :

- Gouttières, descentes d'eau pluviale et autres zingueries en toiture et façade seront obligatoirement de la couleur gris zinc ou proche de la couleur du zinc naturel ou patiné sauf en sous-zones Ub et Ue ;
- Les zingueries en cuivre ou de ton cuivre sont interdites sauf en sous zone Ue ;
- En sous-zone Ua, le couleur de toiture sera le ton « terre cuite naturelle » à l'exception des toitures en ardoises ou matériaux de substitution (types plaques de modules forme rectangulaire ou losange etc...) ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être recouverts est interdit ;

Nota : les toitures végétalisés ou toitures plates à faible pente (inférieure à 10°) ne sont pas concernées

- En particulier pour la sous-zone Uc : les transformations, modifications, extensions ou reconstructions devront s'harmoniser avec le bâti existant (volume identique de toiture, matériaux de couverture similaire, fenêtre de toiture autorisée, traitement architectural de la façade sur rue en harmonie avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins, conservation des matériaux en parement extérieur sans mise en peinture, respect des percements et encadrements existants, les menuiseries extérieures seront de teinte blanche (portes et volets devront être traités en harmonie avec le bâti de voisinage) ;
- En particulier pour la sous-zone Ud : les garages seront en matériaux traditionnels revêtus d'un enduit et auront une toiture végétalisée avec des plantations, les abris de jardins seront en bois traités ou peints (ton vert ou brun) avec une toiture deux pans en bois ou en produits bitumeux (ton vert ou brun), les éléments d'accompagnement devront s'harmoniser avec le contexte d'espace paysager, les clôtures seront à maille sans muret, les murs en pierre sèche existant des jardins en terrasse seront conservés (confortés ou reconstruits à l'identique en cas de nécessité) et les dispositions spécifiques concernant les garages et abris de jardins s'appliquent également aux parcelles de la rue Albert Gérardot qui jouxtent la sous zone Ud

3- Eléments de façades :

- Pour le ton général des façades, des annexes, des murs et murets seront interdits les tons sombres (noir, gris anthracite) ainsi que les couleurs vives, le blanc « pur » ainsi que les matériaux réfléchissants ;

- Les murets de clôture et les bâtiments annexes (abris de jardin, garage...) seront traités soit dans le même esprit que la construction principale (voir le point précédent) soit selon des tons « gris, beige, brun... » ;
- les effets de couleurs en façades qui ne seraient pas liés à des modulations du volume de la construction ou à un élément architectural spécifique sont interdits (bande, ligne diagonale, motifs divers...);
- Pour la sous-zone Ua, sont interdits sur rue les percements de façades entraînant la réalisation de balcons, loggias et terrasses ;
- Les éléments architecturaux (encadrements de baies, corniche, chaîne d'angle, soubassement ...) doivent être conservés et préservés sans mise en peinture ;
- Les briques naturelles doivent être maintenues dans leur état et peuvent recevoir un revêtement peinture dans le ton brique initial ;
- Les tubages en matériaux brillants ne devront pas être visibles depuis l'espace public (sauf les parties émergentes en toiture) ;
- Les ferronneries existantes à valeur patrimoniale (marquise, grille, barre d'appui, porte, portillon...) devront être conservées, valorisées et remises en état si l'opération est techniquement envisageable

4- Adaptation au sol :

- Les adaptations mineures sont autorisées
- Pas de disposition particulière

5- Les coffrets :

- Implantation obligatoire en limite du domaine public et à intégrer en façade ou dans les éléments de clôtures existants ou à créer

6- Eléments utilisés pour le captage solaire :

- Ces éléments devront être posés dans le profil de toiture ou sur les toitures terrasses et éventuellement sur les espaces libres privatifs extérieurs

7- Les clôtures :

- les éléments de clôtures type « grillage, panneau... » seront obligatoirement de couleur sombres (gris ou vert), les couleurs vives et blanches étant interdites sans utilisation de matériaux destinés à un autre usage (tel que la tôle ondulée, le contreplaqué, les bâches...);
- Les murs bahuts ne sont pas concernés ;
- Les grilles de clôtures sur rue seront obligatoirement ajourées (dispositif à claire-voie) ;

8- Paraboles et installation de climatisation : es éléments ne devront pas être fixées en façade sur rue, ni en toiture.

9- Pour la sous-zone Ue, les équipements publics ou collectifs ne sont pas concernés par les différentes règles édictées aux paragraphes 1 à 8.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

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

| | |
|---|---|
| - logement | 2 emplacements par logement |
| - 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 5 places |
| - bureaux | 2 emplacements pour 30 m ² |
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 5 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobile | 4 emplacements pour 100 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. Sous-zone Ua :

- **En secteur continu** : pour toute opération d'aménagement et de construction de plusieurs logements sur une même unité foncière, il sera dès lors obligatoire de créer les aires de stationnement à raison d'un emplacement par logement créé.
- **En secteur discontinu** : deux emplacements par logement créé sont obligatoires

4. Tout changement de destination autorisé dans les sous-zones Ua et Ub devra être conforme aux dispositions des articles 1, 2, et 3 de l'article U12.

5. Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement en application de l'article L151-34 du Code de l'Urbanisme qui ouvre explicitement au règlement du PLU la faculté de ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement aux logements locatifs sociaux, aux établissements assurant l'hébergement des personnes âgées dépendantes (EHPAD), aux résidences universitaires ainsi qu'aux logements locatifs intermédiaires (ces dispositions sont précisées aux articles 149 et 158 de la loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 dite « loi ELAN »).

6. 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 pour les constructions à plusieurs logements ;

7. Voir paragraphe 7 des dispositions générales

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

1. Les surfaces libres de toute construction, aires de stationnement et accès individuels devront porter attention à permettre l'infiltration des eaux pluviales (les aménagements pourront ainsi utiliser tous revêtements perméables ou partiellement perméables tels que les sols stabilisés sans liant, plaques engazonnées, graviers drainants ou caillebotis...)
2. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
3. En sous-zone Ud, les jardins doivent être cultivés, plantés ou fleuris et entretenus de façon régulière.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

Article U 15 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE DE PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique, acoustique et environnementale en vigueur.

Article U 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 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.

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 Ux 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 la route départementale RD 952.

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

1. Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
2. *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux 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).*
3. *L'adaptation, la réfection ou l'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans la zone concernée.*

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.*

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) *8 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire*
 - b) *8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire*
 - c) *2 mètres d'emprise pour la voie à caractère piéton.*
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. 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 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

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 1000 m².

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. *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 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie*
 - *VC et voies de desserte 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie*

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 Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE Ux 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 au pour l'application *des dispositions du Plan de Prévention des Risques (PPRM), risques miniers.*
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 Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, boîtiers de climatisation et autres boîtiers techniques...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains.
2. Les coffrets de gaz et d'électricité devront être intégrés dans la façade ou dans la clôture si elle existe.
3. Les éléments utilisés pour le captage de l'énergie solaire sont autorisés.

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 et le revêtement utilisé pour les places de stationnement devra permettre l'infiltration des eaux de pluie.
3. Voir paragraphe 7 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.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription