

Commune de Montois-la-Montagne

Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

2-REGLEMENT ÉCRIT



Source, commune de Montois-la-Montagne

Vu pour être annexé à l'arrêté en date du 16 octobre 2023 soumettant à enquête publique la modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme de la commune.

La maire

SOMMAIRE

Pages

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	p.1
Article 1 Champ d'application territorial du plan	p.2
Article 2 Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.2
Article 3 Division du territoire en zones	p.5
Article 4 Adaptations mineures	p.7
Article 5 - Prise en compte des constructions existantes	p.7
Article 6 - Principe d'application du présent règlement et plus particulièrement sur l'articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones	p.7
Article 7 Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.7
Article 8 Sites Archéologiques	p.7
TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	p.9
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone Ua	p.10
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone Ub	p.19
Chapitre 3 : Dispositions applicables à la zone Ux	p.27
TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	p.32
Chapitre 1 : Dispositions applicables à la zone 1AU	p.33
Chapitre 2 : Dispositions applicables à la zone 2AU	p.41
TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	p.45
Dispositions applicables à la zone A	p.46
TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	p.54
Dispositions applicables à la zone N	p.55
TITRE VI - ANNEXES	p.62
1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 du Code de l'Urbanisme	p.63
2. Définition des espaces boisés classés	p.66
3. Définition de la surface hors oeuvre et du COS	p.67
4. Définitions utiles	p.69
5. Illustrations	p.72
6. Nuancier	p.75

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTAIS-LA-MONTAGNE

REGLEMENT

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de MONTOIS-LA-MONTAGNE, délimité sur le plan "1 - Plan d'ensemble" à l'échelle du 1/5000^e et sur le plan "2 - Plan de zonage" à l'échelle du 1/2000^e par tiretés entrecoupés de croix.

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

- I. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-1 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles d'ordre public R.111-2, R.111-4, R.111-15 et R.111-21 du Code de l'Urbanisme qui restent applicables sur le territoire communal :

Article R.111-2

« 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. »

Article R.111-4

« 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. »

Article R.111-15

« 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. »

Article R.111-21

« Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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. »

- II. 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 L.111-7 et L.111-8 du Code de l'Urbanisme :

- article L.111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L.111-10 : projet de travaux publics
- article L.123-6 et L.123-13 : prescription et révision du P.L.U.
- article L.311-2 : Z.A.C.

- article L.313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

III. S'ajoutent aux règles du P.L.U. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières, qui sont reportées sur le document graphique "Servitudes d'utilité publique" et récapitulées dans les annexes du P.L.U..

IV. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L.313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L.142-1 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 L.142-3 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 L.211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L.430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L.430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n°80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1°, 2° et 3° de l'article L.126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L.111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L.111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L.332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L.571-10 du Code de l'Environnement.

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

Article L.123-1-2

« 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 ».

Article L.332-7-1

« 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 ».

VI. Règlement du PLU et règlement d'un lotissement :

Article L.442-9

« Les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement deviennent caduques au terme de dix années à compter de la délivrance de l'autorisation de lotir si, à cette date, le lotissement est couvert par un plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu.

Toutefois, lorsqu'une majorité de colotis, calculée comme il est dit à l'article L.442-10, a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

Les dispositions du présent article ne remettent pas en cause les droits et obligations régissant les rapports entre colotis définis dans le cahier des charges du lotissement, ni le mode de gestion des parties communes.

Les dispositions du présent article ne sont pas applicables aux terrains lotis en vue de la création de jardins mentionnés à l'article L.111-5-4 ».

Article L.442-10

« Lorsque les deux tiers des propriétaires détenant ensemble les trois quarts au moins de la superficie d'un lotissement ou les trois quarts des propriétaires détenant au moins les deux tiers de cette superficie le demandent ou l'acceptent, l'autorité compétente peut prononcer la modification de tout ou partie des documents, notamment du règlement et du cahier des charges relatifs à ce lotissement, si cette modification est compatible avec la réglementation d'urbanisme applicable.

Jusqu'à l'expiration d'un délai de cinq ans à compter de l'achèvement du lotissement, la modification mentionnée à l'alinéa précédent ne peut être prononcée qu'en l'absence d'opposition du lotisseur si celui-ci possède au moins un lot constructible ».

Article L.442-11

« Lorsque l'approbation d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu intervient postérieurement au permis d'aménager un lotissement ou à la décision de non-opposition à une déclaration préalable, l'autorité compétente peut, après enquête publique et délibération du conseil municipal, modifier tout ou partie des documents du lotissement, et notamment le règlement et le cahier des charges, pour les mettre en concordance avec le plan local d'urbanisme ou le document d'urbanisme en tenant lieu ».

La liste des lotissements de moins de 10 ans, dont les règles d'urbanisme ont été maintenues, figure dans les annexes 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", à urbaniser "zones AU", agricoles "zones A" et naturelles "zones N".

I - LES ZONES URBAINES

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 ("zones U") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

☒ **La zone Ua**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village de Montois-la-Montagne, où les constructions sont principalement implantées en ordre continu.

☒ **La zone Ub**

Il s'agit d'une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Montois-la-Montagne (des années 40-50 à nos jours). Elle comprend un secteur Uba.

☒ **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone urbaine réservée à des activités économiques (artisans du bâtiment et poste source EDF).

II - LES ZONES A URBANISER

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

***Rappel :** 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.

Les zones à urbaniser ("zones AU") auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre III du présent règlement sont :

⊗ **La zone 1AU et les secteurs de zone 1AUc et 1AUe**

Il s'agit d'une zone non équipée ou partiellement équipée à vocation principale d'habitat (secteur 1AUc) ou réservée à des équipements publics (secteur 1AUe).

Les secteurs qui sont principalement réservés aux constructions à usage d'habitation autorisent également certaines activités non nuisantes (commerces, services, bureaux, ...).

⊗ **La zone 2AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future à long terme.

Afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée. Elle ne pourra donc être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du PLU.

III - LES ZONES AGRICOLES

La zone agricole à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre IV du présent règlement est :

⊗ **La zone A et le secteur de zone Ac**

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

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

La zone dispose d'un secteur Ac qui ne sera pas constructible.

IV - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES

La zone naturelle à laquelle s'appliquent les dispositions du Titre V du présent règlement est:

⊗ **La zone 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.

Des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Cependant, en règle générale, les constructions y sont interdites.

La zone dispose d'un secteur réservé aux carrières Nc, d'un secteur réservé au centre de stockage des déchets Nd et d'un secteur de jardins Nj qui autorise les abris de jardin.

Les limites de ces différentes zones et des secteurs figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L.123-1

« 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)

ARTICLE 5 - PRISE EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

Articulation entre les articles 1 et 2 des différentes zones

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 7 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Rhin-Meuse a été révisé. Les nouveaux S.D.A.G.E. des districts hydrographiques Rhin et Meuse 2010-2015 ont été approuvés en date du 27 Novembre 2009 par le Préfet coordinateur de Bassin, Préfet de la Région Lorraine. Ils sont entrés en vigueur au 1^{er} janvier 2010.

L'un des enjeux du S.D.A.G.E. du district hydrographique Rhin est "d'intégrer les principes de gestion équilibrée de la ressource en eau dans le développement et l'aménagement des territoires", les priorités étant de mieux vivre avec les risques d'inondations, de mieux préserver la ressource en eau et les milieux aquatiques, et d'assurer que les urbanisations nouvelles puissent être correctement alimentées en eau potable et correctement assainies.

Le P.L.U. de BASSE-RENTGEN doit être compatible avec les orientations fondamentales et les dispositions du S.D.A.G.E..

ARTICLE 8 - SITES ARCHEOLOGIQUES

En matière d'archéologie préventive, il convient de se référer au décret n°2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, ainsi qu'au Code du Patrimoine.

1. "En application du titre III de la loi du 27 septembre 1941 validée 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 de la loi n° 80-532 du 15 juillet 1980 modifiée relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance."
2. "En application du décret n° 86-192 du 5 février 1986, seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :
 - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, de démolir, d'installations et travaux divers concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
 - toute demande d'autorisation de construire, de lotir, d'installations et travaux divers concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise sur le reste du territoire communal".

REGLEMENT

**TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ua

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

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone Ua** est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant au centre ancien du village de Montois-la-Montagne. Les constructions y sont principalement implantées en ordre continu.

La zone Ua est concernée par des risques miniers, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques miniers** des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes. Le P.P.R.m est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques (affaissements progressifs, effondrements), c'est-à-dire les zones oranges et rouges du P.P.R.m, sont représentés par une trame grisée sur les plans de zonage du P.L.U..

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

- Rappel

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
2. Dans cette zone (périmètre défini au plan par le symbole Ua*), les démolitions doivent être précédées de la délivrance d'un permis de démolir, conformément à l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ua 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions destinées :
 - à des activités industrielles
 - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article Ua 2 - alinéa 2
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs

5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes
 - les carrières et décharges
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ua 2 - alinéa 4
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
6. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré , les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin.
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole ★.

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

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition d'être d'une capacité inférieure à 30 lits.
2. Les constructions destinées à des activités d'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
3. Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ua 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes.
6. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.11, repérés au "Document graphique annexe" (pièce n°6.h. du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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. Hors agglomération, les accès individuels sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Sur les R.D.11, R.D.54a et R.D.54b, hors agglomération : seule la création d'accès groupés sera autorisée.
4. Sur la R.D.181, hors agglomération : la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

II - 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 une chaussée d'au moins 5,00 mètres d'emprise.
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 et de sécurité de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes et/ou cyclables doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

ARTICLE Ua 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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

b) Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

À défaut, et 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 ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain, dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisées de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

ARTICLE Ua 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Toute construction principale doit s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans le prolongement de l'une des constructions voisines préexistantes, lorsque celles-ci sont implantées en retrait.
2. Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
3. Les annexes à la construction principale ne pourront pas être implantées en avant de la construction principale.
4. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
 - R.D. 11 : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
5. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

I - En secteur continu repéré sur le document graphique :

1. Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée en ordre continu 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.
3. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison, dont la hauteur sera au minimum de 2 mètres et au maximum la hauteur sous égout du bâtiment projeté.
4. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être implantées sur au moins l'une des limites séparatives, et respecter, par rapport aux autres limites, un retrait égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.

II - En secteur discontinu :

1. À 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

III - Dans toute la zone :

1. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ua 9 - EMPRISE AU SOL

1. En secteur discontinu uniquement : l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50 % de la surface du terrain.
2. Dans toute la zone : l'emprise au sol totale des annexes liées à une habitation, du type abri de jardin et local technique de piscine, ne peut excéder 20 m², y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré .
3. Les garages qui ne sont ni intégrés ni accolés à une construction principale sont autorisés, à condition qu'ils soient regroupés, en bande, et dans la limite de 10 garages maximum.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ua 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1+c.
2. La hauteur sous égout de la construction projetée ne peut excéder celle de la construction voisine la plus élevée.
3. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres sous égout.
4. Pour les constructions annexes, y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré , la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres au faîtage.

5. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
6. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ua 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition urbaine globale à savoir la rue, la place, l'îlot.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

a1) Formes et volumes

- Les toitures mono-pan sont interdites pour les constructions principales, hors vérandas.
- La pente des toitures des constructions principales devra être comprise entre 25° et 35°.
- En cas de réfection de la toiture, la pente maximum devra respecter la pente de la toiture préexistante.
- Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- En secteur continu repéré sur le document graphique, les toitures terrasses sont interdites en façade sur rue, mais admises en façade arrière, à condition qu'elles ne soient pas visibles depuis le domaine public.
- En secteur discontinu, les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.
- Des extensions de type "véranda" peuvent être autorisées en façade arrière.
- Interdites en façade sur rue, les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en toiture, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.

a2) Matériaux

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

- Les matériaux de couverture autorisés, tant pour les constructions principales que les annexes (hors abris de jardin), sont :
 - les tuiles ou aspect tuile, de teintes de rouge, de noir, de gris ou de brun ;
 - les panneaux solaires et cellules photovoltaïques ;

- le bois, mais uniquement pour les annexes, et dans le cas où l'ensemble de la construction est en bois.
- Pour les toitures terrasses, on autorise les toitures végétalisées.
- La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale pré-existante devra être traitée en harmonie avec celle de la construction principale, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U..
- La toiture des abris de jardin devra être traitée en harmonie de couleur avec celle de la construction principale.

b) Façades

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

- Les couleurs des murs et façades des constructions se rapprocheront de manière significative du nuancier de la commune, annexé au P.L.U..
- Pour les façades des constructions principales, seuls sont autorisés les enduits au mortier de chaux et de sable local et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent. En outre, les enduits devront laisser apparentes les pierres de taille originellement destinées à l'être.
- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les bardages en bois, métalliques et les matériaux d'aspect plastiques sont interdits.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, conformément au nuancier de la commune.
- À condition d'être en bon état, les maçonneries traditionnelles (linteaux, corniches, encadrements de baies en pierre de taille, ...) seront conservées et si possible restaurées. En cas de remplacement, elles seront restituées selon leur aspect d'origine. En outre, leur mise en peinture est interdite.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en carrelages sont interdits.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en façade, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
- Les antennes et les paraboles sont interdites en façade quand celle-ci donne sur la rue ; elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

c) Percements, portes et fenêtres

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets). Les teintes devront s'inspirer du nuancier communal.
- Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la fenêtre ou à la façade.
- Le rythme des percements et leur proportion doivent faire référence au bâti traditionnel, sans pour cela être une reconduction de celui-ci. Mais en cas de reconstruction après

démolition d'un bâtiment, les percements devront être plus hauts que larges et respecter l'esprit architectural lorrain.

- À condition d'être en bon état, les encadrements en pierre de taille devront être préservés, même si le percement est comblé.
- Sont interdits :
 - la suppression des volets battants.
 - les balcons en façade sur rue.
- Pour les constructions nouvelles, les percements des portes et fenêtres seront plus hauts que larges.

d) Clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
 - soit un mur plein d'une hauteur minimale de 1 mètre et une hauteur maximale de 2 mètres,
 - soit d'un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, ...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,20 mètre, sauf pour les portails et portillons qui sont limités à 1,50 mètre de haut ;
 - soit une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,20 mètre, qui pourra être doublée par un mur bahut ;
 - toute autre clôture est interdite.
- Néanmoins, pour les parcelles situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, seules des clôtures avec un dispositif à claire-voie sont autorisées en limite du domaine public (ni mur plein, ni haie végétale).
- Le mur ou le mur bahut sera enduit/crépi selon le nuancier communal, en harmonie avec la construction principale (matériaux et couleurs).
- La hauteur maximum du mur bahut des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 0,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

e) Adaptation au terrain naturel

- Afin d'éviter les maisons sur butte ou déchaussées, la dalle basse du rez-de-chaussée des constructions ne devra pas se situer à plus de 0,50 mètre au-dessus ou au-dessous du niveau du terrain naturel, au niveau de la façade sur rue.

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

IV - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole ★ (ancienne église, pigeonnier...), la démolition ou la destruction est interdite.

ARTICLE Ua 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements doit ainsi être réalisé en dehors des voies publiques :
 - logement 2 emplacements par logement

- | | |
|---|--|
| - hébergement hôtelier | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | 3 emplacements pour 12 m ² de salle |
| - commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente | 1 emplacement pour 30 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 5 lits |
| - artisanat ou atelier automobile | 1 emplacement pour 50 m 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. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
- En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.
4. ~~Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-449 du 31/05/1990.~~

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

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. Les allées et aires de stationnement extérieures, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.
3. On n'autorise aucune occupation ou utilisation du sol entre la façade avant de la construction principale et la limite de l'emprise publique. Cet espace ne pourra pas être clos.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ua 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ub

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

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone Ub** est une zone urbaine à dominante d'habitat, correspondant aux extensions plus ou moins récentes du village de Montois-la-Montagne (des années 40-50 à nos jours). Elle comprend un secteur Uba.

La zone Ub est concernée par des risques miniers, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques miniers** des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes. Le P.P.R.m est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques (affaissements progressifs, effondrements), c'est-à-dire les zones oranges et rouges du P.P.R.m, sont représentés par une trame grisée sur les plans de zonage du P.L.U..

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

- Rappel

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

ARTICLE Ub 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions destinées :
 - à des activités industrielles
 - à des activités d'artisanat, autres que celles visées à l'article Ub 2 - alinéa 2
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les installations classées soumises à autorisation
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les carrières et décharges
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ub 2 - alinéa 4
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public

6. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le symbole ★.
7. Dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré , les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardin.

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

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition d'être d'une capacité inférieure à 30 lits.
2. Les constructions destinées à des activités d'artisanat, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ni de nuisances (bruits, odeurs...) incompatibles avec le caractère et la vocation dominante de la zone (habitat).
3. Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante de la zone (habitat).
4. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ub 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes.
6. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.181, de la R.D.11 et de la voie ferrée Homécourt / Moyeuve-Grande, repérés au "Document graphique annexe" (pièce n°6.h. du P.L.U.) par le symbole ~~Erreur !~~, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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. Hors agglomération, les accès individuels sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Les groupes de garages (soit au minimum 3) ne peuvent avoir qu'un accès à la voie publique. Cet accès doit être commun à tous les garages et doit permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique.
4. Sur les R.D.11, R.D.54a et R.D.54b, hors agglomération : seule la création d'accès groupés sera autorisée.
5. Sur la R.D.181, hors agglomération : la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

II - 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 8,00 mètres d'emprise, dont 5,00 mètres de chaussée et au moins un trottoir de 1,50 mètre de large.
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 et de sécurité de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes et/ou cyclables doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.
5. Les cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE Ub 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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

b) Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

À défaut, et 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 ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain, dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, 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, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE Ub 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. Les annexes à la construction principale ne pourront pas être implantées en avant de la construction principale.
3. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité architecturale : dans ce cas, la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
4. ~~Les constructions principales en seconde ligne sont interdites.~~
5. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
 - R.D. 11 : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
6. En agglomération, vis-à-vis des R.D.54a et R.D.54b, les constructions et leurs extensions doivent être implantées entre 5 et 8 mètres depuis la limite d'emprise de la voie, selon le recul des constructions existantes.
7. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
8. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

1. À 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ub 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain, sauf pour les activités artisanales existantes où l'emprise maximum autorisée est de 70 %.
2. L'emprise au sol totale des annexes liées à une habitation, du type abri de jardin et local technique de piscine, ne peut excéder 20 m², y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré .
3. Les garages qui ne sont ni intégrés ni accolés à une construction principale sont autorisés, à condition qu'ils soient regroupés, en bande, et dans la limite de 10 garages maximum.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ub 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans la zone Ub, hors secteur Uba :

3. La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1+c pour l'habitat individuel et R+2 pour l'habitat collectif.
4. La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres sous égout.
5. Pour les constructions annexes, y compris dans l'emprise des jardins classés au titre des "jardins cultivés à protéger", repérés au plan par le figuré , la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres au faîtage.

Dans le secteur Uba :

6. La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1.
7. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres au faîtage.

ARTICLE Ub 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition urbaine globale à savoir la rue, la place, l'îlot.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

a1) Formes et volumes

- Les toitures mono-pan sont interdites pour les constructions principales, hors vérandas.
- La pente des toitures des bâtiments principaux ne devra pas excéder 35°.
- Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.
- Des extensions de type "véranda" peuvent être autorisées en façade arrière et/ou latérale.
- Interdites en façade sur rue, les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en toiture, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.

a2) Matériaux

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

- Les matériaux de couverture autorisés, tant pour les constructions principales que les annexes, sont :
 - les tuiles ou aspect tuile, de teintes de rouge, de noir, de gris ou de brun ;
 - les panneaux solaires et cellules photovoltaïques ;
 - le bois, mais uniquement pour les annexes, et dans le cas où l'ensemble de la construction est en bois.
- Pour les toitures terrasses, on autorise les toitures végétalisées.
- La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale pré-existante devra être traitée en harmonie avec celle de la construction principale, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U..
- Les abris de jardin devront être traités en harmonie avec la construction principale.

b) Façades

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

- Les couleurs des murs et façades des constructions se rapprocheront de manière significative du nuancier de la commune, annexé au P.L.U..

- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les bardages en bois, métalliques et les matériaux d'aspect plastiques sont interdits.
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade ; néanmoins, la teinte du bois devra respecter le nuancier de la commune. En outre, les constructions dans le style "chalet" sont interdites pour les constructions principales.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, conformément au nuancier de la commune.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en carrelages sont interdits.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en façade, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
- Les antennes et les paraboles sont interdites en façade quand celle-ci donne sur la rue ; elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

c) Percements, portes et fenêtres

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets). Les teintes devront s'inspirer du nuancier communal.
- Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la fenêtre ou à la façade.
- Les balcons en façade sur rue sont autorisés.

d) Clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, ...). La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.
 - soit une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Cette haie pourra être doublée d'un mur bahut compris entre 0,20 et 0,60 m. La haie devra être régulièrement entretenue de manière à ne pas dépasser la hauteur maximale autorisée ;
 - toute autre clôture est interdite.
- Néanmoins, pour les parcelles situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, seules des clôtures avec un dispositif à claire-voie sont autorisées en limite du domaine public (pas de haie végétale).
- Le mur bahut sera enduit/crépi selon le nuancier communal, en harmonie avec la construction principale (matériaux et couleurs).
- La hauteur maximum du mur bahut des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 0,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

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

IV - Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole ★ (croix de chemin, ...), la démolition ou la destruction est interdite.

ARTICLE Ub 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements doit ainsi être réalisé en dehors des voies publiques :

- logement	2 emplacements hors garage par logement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	3 emplacements 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
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m 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. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.
4. ~~Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-449 du 31/05/1990.~~

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

1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées. Les essences locales sont à privilégier. Le terrain attenant à la construction doit être entretenu.
2. Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.
3. Au moins 20 % du terrain devra être planté et aménagé en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ub 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 3 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE Ux

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

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone Ux** est une zone urbaine réservée aux activités économiques, principalement des activités artisanales.

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

ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et ses dépendances
 - à l'hébergement hôtelier
 - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage :
 - d'habitation
 - d'activité
3. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
4. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les carrières et décharges
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article Ux 2 - alinéa 1
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public.

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

1. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
2. Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article Ux 1, à condition qu'elles soient compatibles avec les zones d'habitat voisines.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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. Hors agglomération, les accès individuels sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Sur les R.D.11, R.D.54a et R.D.54b, hors agglomération : seule la création d'accès groupés sera autorisée.
4. Sur la R.D.181, hors agglomération : la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

II - 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 6,00 mètres d'emprise de chaussée.
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 et de sécurité de faire demi-tour.

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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

b) Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

À défaut, et 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 ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain, dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, 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, d'éclairage public, 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. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue de la construction doit être implantée en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement.
2. Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises dans le but de former une unité architecturale : dans ce cas, la façade sur rue de la construction principale devra se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
3. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
- R.D. 11 : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL

1. Pour les activités artisanales existantes, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 80 % de la surface du terrain.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

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.

II - Prescriptions particulières pour les constructions à usage d'habitation

- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).

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

ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements doit ainsi être réalisé en dehors des voies publiques :
 - commerce supérieur à 100 m² de surface de vente 1 emplacement pour 20 m²
 - bureaux 1 emplacement pour 15 m²
 - artisanat ou atelier automobile 1 emplacement pour 50 m²
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. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.

En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.

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

Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

REGLEMENT

**TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES À URBANISER**

CHAPITRE 1 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

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

La **zone 1AU** est une zone non équipée ou partiellement équipée, destinée à être urbanisée à court ou moyen terme. Elle comprend un secteur de zone à vocation principale d'habitat (1AUc) qui sera urbanisé au coup par coup, ainsi qu'un **secteur de zone 1AUe** réservé à la réalisation d'équipements publics communaux (zone de stationnement des poids-lourds, ...).

La zone 1AU est concernée par des risques miniers, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques miniers** des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes. Le P.P.R.m est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques (affaissements progressifs, effondrements), c'est-à-dire les zones oranges et rouges du P.P.R.m, sont représentés par une trame grisée sur les plans de zonage du P.L.U..

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

- Rappel

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

ARTICLE 1AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites :

1. Les constructions destinées :
 - à des activités industrielles
 - à des activités d'artisanat
 - à la fonction d'entrepôt
 - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage d'activité
3. Les installations classées
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les garages collectifs de caravanes

- les carrières et décharges
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article 1AU 2 - alinéa 2
7. **En secteur de zone 1AUe**, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception :
- des équipements publics ;
 - des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - des équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.

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

1. Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier, à condition d'être d'une capacité inférieure à 30 lits.
2. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
3. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes.
4. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.181 et de la R.D.11, repérés au "Document graphique annexe" (pièce n°6.h. du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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. Hors agglomération, les accès individuels sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Les groupes de garages (c'est-à-dire au moins 3 garages) ne peuvent avoir qu'un accès à la voie publique. Cet accès doit être commun à tous les garages et doit permettre aux véhicules l'entrée et la sortie en marche avant et sans manœuvre sur la voie publique.
4. Sur les R.D.11, R.D.54a et R.D.54b, hors agglomération : seule la création d'accès groupés sera autorisée.

5. Sur la R.D.181, hors agglomération : la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

II - 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 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens, dont 5,00 mètres de chaussée, ou au moins 6 mètres d'emprise pour les voies à sens unique, dont 4,00 mètres de chaussée.
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 et de sécurité de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes et/ou cyclables doivent avoir au moins 1,50 mètre d'emprise.

ARTICLE 1AU 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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

b) Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

À défaut, et 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 ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain, dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les nouvelles installations de distribution électrique, d'éclairage public, 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, d'éclairage public, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions graphiques en secteur 1AUc, la façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.
2. En secteur 1AUc, les constructions principales et leurs extensions devront être édifiées dans la bande d'implantation dessinée au plan.
3. Les annexes indépendantes de la construction principale ne pourront pas être implantées en avant de la construction principale.
4. ~~Les constructions principales en seconde ligne sont interdites.~~
5. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
- R.D. 11 : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
6. En agglomération, vis-à-vis des R.D.54a et R.D.54b, les constructions et leurs extensions doivent être implantées à 10 mètres minimum de la limite d'emprise de la voie.
7. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
8. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

1. À 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.

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

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

Pour les abris de jardin, pas de prescriptions.

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. En cas de projet de lotissement, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement mais lot par lot.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. L'emprise au sol totale des annexes liées à une habitation, du type abri de jardin et local technique de piscine, ne peut excéder 20 m².
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1+c.
2. La hauteur maximale de toute construction est fixée à 8 mètres sous égout.
3. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres au faîtage.
4. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
5. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

Le permis de construire peut être refusé et n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si des constructions, par leur situation, leur architecture, leur dimension ou l'aspect extérieur, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels ou urbains.

Toute construction doit être considérée comme un élément devant participer à la définition d'une composition urbaine globale à savoir la rue, la place, l'îlot.

II - Prescriptions particulières

a) Toitures

a1) Formes et volumes

- Les toitures mono-pan sont interdites pour les constructions principales, hors vérandas.
- La pente des toitures des bâtiments principaux ne devra pas excéder 35°.
- Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.
- Des extensions de type "véranda" peuvent être autorisées en façade arrière et/ou latérale.
- Interdites en façade sur rue, les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en toiture, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.

a2) Matériaux

- Les matériaux de couverture autorisés, tant pour les constructions principales que les annexes, sont :
 - les tuiles ou aspect tuile, de teintes de rouge, de noir, de gris ou de brun ;
 - les panneaux solaires et cellules photovoltaïques ;
 - le bois, mais uniquement pour les annexes, et dans le cas où l'ensemble de la construction est en bois.
- Pour les toitures terrasses, on autorise les toitures végétalisées.
- La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale pré-existante devra être traitée en harmonie avec celle de la construction principale, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U..

b) Façades

- Les couleurs des murs et façades des constructions devront respecter le nuancier de la commune, annexé au P.L.U..
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
- Le traitement architectural de la façade sur rue doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les bardages en bois, métalliques et les matériaux d'aspect plastiques sont interdits.

- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade ; néanmoins, la teinte du bois devra respecter le nuancier de la commune. En outre, les constructions dans le style "chalet" sont interdites pour les constructions principales.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, conformément au nuancier de la commune.
- Les abris de jardin seront :
 - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale, respectant le nuancier de la commune ;
 - soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, conformément au nuancier de la commune ;
 - tout autre matériau est interdit.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en carrelages sont interdits.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en façade, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
- Les antennes et les paraboles sont interdites en façade quand celle-ci donne sur la rue ; elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

c) Percements, portes et fenêtres

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets). Les teintes devront s'inspirer du nuancier communal.
- Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la fenêtre ou à la façade.
- Les balcons en façade sur rue sont autorisés.

d) Clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, sera autorisé :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 0,20 et 0,60 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, ...). La hauteur totale de la clôture ne dépassera pas 1,50 mètre.
 - soit une haie végétale d'une hauteur maximale de 1,50 mètre. Cette haie pourra être doublée d'un mur bahut compris entre 0,20 et 0,60 m. La haie devra être régulièrement entretenue de manière à ne pas dépasser la hauteur maximale autorisée ;
 - toute autre clôture est interdite.
- Néanmoins, pour les parcelles situées à l'angle de deux voies ouvertes à la circulation automobile, seules des clôtures avec un dispositif à claire-voie sont autorisées en limite du domaine public (pas de haie végétale).
- Le mur bahut sera enduit/crépi selon le nuancier communal, en harmonie avec la construction principale (matériaux et couleurs).
- La hauteur maximum du mur bahut des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 0,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

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

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.
2. Un minimum d'emplacements doit ainsi être réalisé en dehors des voies publiques :

- logement	3 emplacements par logement, dont 2 hors garage
<i>ou, dans le cas d'une opération d'aménagement :</i>	
	2 emplacements par logement, dont 1 hors garage + 1 emplacement par logement sur le domaine public de l'opération d'aménagement
- hébergement hôtelier	1 emplacement par chambre
- restaurant	3 emplacements 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
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat ou atelier automobile	1 emplacement pour 50 m 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. La règle applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celle des établissements qui leur sont le plus directement assimilables.
En cas de modification du nombre de logements dans un bâtiment, même sans création de S.H.O.N., le nombre de places de stationnement imposé par logement est dû.
4. ~~Il n'est pas fait obligation de réaliser des aires de stationnement pour les logements locatifs destinés aux personnes défavorisées mentionnés à l'article 1^{er} de la loi 90-449 du 31/05/1990.~~

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être entretenues.
2. Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.
3. Au moins 20 % du terrain à bâtir devra être planté et aménagé en espaces verts.
4. Dans le cadre d'opérations groupées, 5 % de la surface totale de l'opération seront réservés pour des espaces publics plantés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

CHAPITRE 2 : DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 2AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

La **zone 2AU** est une zone d'urbanisation future non équipée, destinée au développement de l'urbanisation à moyen et long terme. Cette zone doit être protégée afin de permettre, après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains. Ainsi, cette zone ne pourra être mise en oeuvre qu'après modification ou révision du P.L.U..

La zone 2AU est couverte par une orientation sectorielle d'aménagement, à laquelle il convient de se référer (*cf. pièce 3 du présent dossier de P.L.U.*).

La zone 2AU est concernée par des risques miniers, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques miniers** des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes. Le P.P.R.m est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques (affaissements progressifs, effondrements), c'est-à-dire les zones oranges et rouges du P.P.R.m, sont représentés par une trame grisée sur les plans de zonage du P.L.U..

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

ARTICLE 2AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

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

1. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à des ouvrages et des équipements de service public.
4. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2AU 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes.
5. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.11, repérés au "Document graphique annexe" (pièce n°6.h. du P.L.U.) par le symbole , les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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. Hors agglomération, les accès individuels sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Sur les R.D.11, R.D.54a et R.D.54b, hors agglomération : seule la création d'accès groupés sera autorisée.
4. Sur la R.D.181, hors agglomération : la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

II - 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 8,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens, dont 5,00 mètres de chaussée, ou au moins 6,00 mètres d'emprise pour les voies à sens unique dont 4,00 mètres de chaussée.
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 et de sécurité de faire demi-tour.
4. Les cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer.

2. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
 - R.D. 11 : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 2AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE 2AU 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 2AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

REGLEMENT

**TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES**

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone A est concernée par des risques miniers, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques miniers** des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes. Le P.P.R.m est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques (affaissements progressifs, effondrements), c'est-à-dire les zones oranges et rouges du P.P.R.m, sont représentés par une trame grisée sur les plans de zonage du P.L.U..

La zone dispose d'un **secteur Ac** qui ne sera pas constructible pour des raisons paysagères, car situé à proximité du village.

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

- Rappel

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.

ARTICLE A 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites en zone A (hors secteur Ac) :

1. Les constructions destinées à des activités industrielles
2. Les lotissements à usage :
 - d'habitation
 - d'activité
3. Les carrières
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités
 - les décharges
 - les affouillements et exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article A 2 - alinéa 7

- les aires de jeux et de sports ouvertes au public
- les aires de stationnement ouvertes au public
- 7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le(s) symbole(s) ★.

II - Sont interdites en secteur Ac :

1. Toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées dans l'article A 2.
2. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le(s) symbole(s) ★.

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

I - Dans la zone A (hors secteur Ac) :

1. Les constructions destinées à l'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient nécessaires et directement liées au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière.
2. Les constructions destinées à : l'hébergement hôtelier, à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière, et en demeurent l'accessoire (gîte rural, ferme auberge).
3. Les constructions destinées à des activités d'artisanat, de commerce, de bureaux ou de services : à condition que ces activités soient directement liées à une exploitation agricole ou forestière et en demeurent l'accessoire.
4. Les constructions destinées à la fonction d'entrepôt, à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière.
5. Les installations classées, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole ou forestière.
6. Le camping et le stationnement de caravanes : les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, à condition qu'il s'agisse d'une activité directement liée à une exploitation agricole ou forestière et qui en demeure l'accessoire (camping à la ferme, ...).
7. Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
8. Le changement de destination des bâtiments agricoles est autorisé à condition que ce changement de destination ne compromette pas l'exploitation agricole (du type habitation, ferme auberge, gîte rural, centre équestre, entreprise de travaux agricoles, ...) et en reste l'accessoire (activité secondaire).
9. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article A 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes.
10. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.181 et de la R.D.11, repérés au "Document graphique annexe" (pièce n°6.h. du P.L.U.) par le symbole **Erreur !**, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
11. Les constructions autorisées dans la zone, 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.

II - En secteur Ac :

1. Les constructions et installations nécessaires aux équipements publics et aux services publics ou d'intérêt collectif.
2. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à des ouvrages et des équipements de service public.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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. Hors agglomération, les accès individuels sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Sur les R.D.11, R.D.54a et R.D.54b, hors agglomération : seule la création d'accès groupés sera autorisée.
4. Sur la R.D.181, hors agglomération : la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

II - 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 6,00 mètres d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE A 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

b) Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

À défaut, et 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 ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain, dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Pas de prescription.

ARTICLE A 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Sauf dispositions graphiques, la façade sur rue de la construction doit être implantée en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement.
2. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
 - R.D. 11 : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
3. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.181, classée voie à grande circulation, sauf :
 - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
 - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. À 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 3 mètres pour une habitation et 10 mètres pour toute autre construction.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE A 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1+c et 8 mètres sous égout.
2. Pour les constructions annexes, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 4 mètres au faîtage.
3. Rappel : La hauteur maximale est calculée à partir du terrain naturel, avant tout remaniement.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE A 11 - ASPECT EXTERIEUR

I - Prescriptions générales

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.

II - Prescriptions particulières pour les constructions à usage d'habitation

a) Toitures

a1) Formes et volumes

- Les toitures mono-pan sont interdites pour les constructions principales.
- La pente des toitures devra se situer entre 25° et 35°.
- Les toitures terrasses sont autorisées à condition qu'il s'agisse de toitures terrasses végétalisées intégrées à un projet de construction d'architecture contemporaine et de haute préoccupation environnementale.
- Des extensions de type "véranda" peuvent être autorisées en façade arrière et/ou latérale.
- Interdites en façade sur rue, les antennes et les paraboles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en toiture, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.

a2) Matériaux

- Les matériaux de couverture autorisés, tant pour les constructions principales que les annexes, sont :
 - les tuiles ou aspect tuile, dont la teinte sera conforme au nuancier de la commune ;
 - les panneaux solaires et cellules photovoltaïques ;
 - le bois, mais uniquement pour les annexes, et dans le cas où l'ensemble de la construction est en bois.
- Pour les toitures terrasses, on autorise les toitures végétalisées.
- La toiture des extensions, dépendances et annexes à une construction principale pré-existante devra être traitée en harmonie avec celle de la construction principale, même si les matériaux sont différents de ceux imposés par le P.L.U..

b) Façades

- Les couleurs des murs et façades des constructions devront respecter le nuancier de la commune, annexé au P.L.U..
- Sont autorisés, pour les façades des constructions principales, les enduits au mortier de chaux et de sable de finition traditionnelle, ou tout enduit d'aspect équivalent.
- Les façades des constructions annexes seront harmonisées en couleur avec la façade de la construction principale.
- Les matériaux destinés à être recouverts, peints, enduits ou lazurés, ne devront être laissés à l'état brut (agglomérés, tôles, parpaings...).
- Les bardages en bois, métalliques et les matériaux d'aspect plastiques sont interdits.
- Dans le cadre d'une expression architecturale contemporaine ayant une préoccupation environnementale, on autorise le bois en façade ; néanmoins, la teinte du bois devra respecter le nuancier de la commune. Les constructions dans le style "chalet" sont interdites pour les constructions principales.
- Les annexes, à l'exception des abris de jardins, seront en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, conformément au nuancier de la commune.

- Les abris de jardin seront :
 - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale, respectant le nuancier de la commune ;
 - soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, conformément au nuancier de la commune ;
 - tout autre matériau est interdit.
- À condition d'être en bon état, les maçonneries traditionnelles (linteaux, corniches, encadrements de baies en pierre de taille...) seront conservées et si possible restaurées. En cas de remplacement, elles seront restituées selon leur aspect d'origine. En outre, leur mise en peinture est interdite.
- Les encadrements et tablettes de fenêtres en carrelages sont interdits.
- Les panneaux solaires et cellules photovoltaïques sont autorisés en façade, dans la mesure où ils sont intégrés à la construction et ne dénaturent pas de manière significative l'harmonie du bâtiment, ni celle des bâtiments voisins.
- Les antennes et les paraboles sont interdites en façade quand celle-ci donne sur la rue ; elles ne doivent pas être visibles depuis le domaine public.

c) Percements, portes et fenêtres

- Tous les types de matériaux (bois de finition naturelle ou teinté, PVC, aluminium) sont autorisés pour les menuiseries (portes d'entrée, portes de garage, fenêtres et volets). Les teintes devront s'inspirer du nuancier communal.
- Les caissons des volets roulants devront être intégrés à la fenêtre ou à la façade.
- Les balcons en façade sur rue sont autorisés.

d) Clôtures

- En façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, seul sera autorisé un mur bahut surmonté d'un dispositif à claire-voie (en bois, métal, PVC, ...) d'une hauteur totale ne dépassant pas 1,20 mètre, sauf pour les portails et portillons qui sont limités à 1,50 mètre de haut.
- Le mur bahut sera enduit/crépi selon le nuancier communal, en harmonie avec la construction principale (matériaux et couleurs).
- L'arête du mur ou du mur bahut sera parallèle à la pente du terrain naturel.
- La hauteur maximum du mur bahut des clôtures situées en limite de domaine public est fixée à 0,60 mètre.
- En limite séparative, les clôtures ne doivent pas dépasser 2 mètres de hauteur.

III - Prescriptions particulières pour les autres constructions

Les teintes des constructions devront respecter le nuancier de la commune (toitures, façades, menuiseries), annexé au présent règlement.

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

ARTICLE A 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques.

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

1. Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
3. Espaces boisés classés :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.
4. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, haies, ripisylve, boqueteaux...) repérés au plan de zonage par le symbole ou la suite de symboles "★" devront, en application de l'article L.123-1-7° du Code de l'Urbanisme, être conservés ou remplacés en cas de travaux obligatoires.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

REGLEMENT

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES ET
FORESTIERES

DISPOSITIONS APPLICABLES A LA 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.

En **zone N** peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L.123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.

La zone N comporte :

- un secteur réservé aux carrières **Nc**,
- un secteur réservé au centre de stockage de déchets ménagers et à la production d'énergie photovoltaïque **Nd**,
- un secteur de jardins **Nj**.

La zone N est concernée par des risques miniers, identifiés dans le **Plan de Prévention des Risques miniers** des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes. Le P.P.R.m est annexé au présent Plan Local d'Urbanisme. Les secteurs à risques (affaissements progressifs, effondrements), c'est-à-dire les zones oranges et rouges du P.P.R.m, sont représentés par une trame grisée sur les plans de zonage du P.L.U..

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

- Rappel

1. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
2. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

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

Sont donc interdites :

1. Toute nouvelle construction destinée :
 - à l'habitation et ses dépendances
 - à l'hébergement hôtelier
 - à des activités industrielles sauf, en secteur Nd, celles visées à l'article N 2
 - à des activités d'artisanat
 - à des activités de commerce
 - à des activités de bureaux ou de services autres que celles visées à l'article N 2
 - à la fonction d'entrepôt autres que celles visées à l'article N 2
 - à l'exploitation agricole ou forestière
2. Les lotissements à usage :
 - d'habitation
 - d'activité
3. Les installations classées sauf, en secteur Nd, celles visées à l'article N 2
4. Le camping et le stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés pour le camping et le caravanage, ainsi que les terrains destinés uniquement au stationnement de caravanes
5. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités sauf en Nd
 - les garages collectifs de caravanes
 - les décharges, sauf les installations officielles d'enfouissement et de traitement des déchets en zone Nd
 - les affouillements exhaussements du sol autres que ceux visés à l'article N 2
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public
 - les aires de stationnement ouvertes au public
7. Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage repéré au plan par le(s) symbole(s) ★.
8. **En dehors du secteur Nc** : les carrières.

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

I - En secteur Nc :

1. Les carrières
2. Les constructions destinées à :
 - des activités de bureaux ou de services,
 - la fonction d'entrepôt ;
 à condition que ces activités soient directement liées et nécessaires à l'exploitation des carrières.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur de zone.

II - En secteur Nd :

1. Les constructions destinées à :
 - des activités industrielles,
 - des activités de bureaux ou de services,
 - la fonction d'entrepôt ;à condition que ces activités soient directement liées et nécessaires au fonctionnement des installations de stockage et de traitement des déchets.
2. Les installations classées, à condition que ces activités soient directement liées et nécessaires au fonctionnement du centre de stockage et de traitement des déchets.
3. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans le secteur de zone.
4. Les constructions et installations liées à la production d'électricité d'origine solaire photovoltaïque, y compris les bâtiments techniques nécessaires à leur bon fonctionnement.

III - En secteur Nj :

1. Les abris de jardins sont autorisés, à condition que leurs caractéristiques répondent aux règles des articles N 9, N 10 et N 11.

IV - Dans toute la zone N :

1. Pour les constructions existantes, seuls l'entretien, l'adaptation et la réfection sont autorisés.
2. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.
3. Les équipements d'infrastructures ainsi que les constructions liées à la réalisation et à l'exploitation de ces équipements.
4. Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient liés à une occupation ou utilisation du sol admise dans la zone.
5. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N 1 et situées dans la partie grisée des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques miniers des communes de Montois-la-Montagne, Roncourt, Saint-Privat-la-Montagne et Sainte-Marie-aux-Chênes.
6. À l'intérieur des couloirs de bruit fixés en bordure de la R.D.181, de la R.D.11 et de la voie ferrée Homécourt / Moyeuve-Grande, repérés au "Document graphique annexe" (pièce n°6.h. du P.L.U.) par le symbole **Bruit**, les constructions ne sont admises que si elles respectent les dispositions de l'arrêté du 29 juillet 1999, relatif au classement sonore des infrastructures routières de transports terrestres et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit.
7. Les constructions autorisées dans la zone, 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 N 3 - ACCES ET VOIRIE

I - 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. Hors agglomération, les accès individuels sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques et les routes départementales sont interdits.
3. Sur les R.D.11, R.D.54a et R.D.54b, hors agglomération : seule la création d'accès groupés sera autorisée.
4. Sur la R.D.181, hors agglomération : la création d'accès nouveaux ne sera pas autorisée de même que la modification de consistance d'accès existants sauf si cela tend à améliorer la sécurité des usagers.

II - 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 6,00 mètres d'emprise.
3. Les cheminements piétonniers et/ou cyclables existants, repérés sur les plans graphiques par le symbole ●●●●●, devront être conservés au titre de l'article L.123-1-6° du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE N 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

a) Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie par un dispositif conforme à la réglementation en vigueur relative à l'assainissement non collectif.

Ce dispositif d'assainissement doit être conçu et implanté de façon à pouvoir être mis hors circuit lorsque le réseau et le traitement collectif seront réalisés. En outre, la construction (ou l'installation) devra être conçue de manière à pouvoir être branchée sur le réseau collectif, une fois que celui-ci aura été réalisé.

b) Eaux pluviales

Si la réglementation en vigueur concernant la protection des captages le permet, les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif d'épandage approprié et proportionné.

À défaut, et 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 ou en cas de réseau insuffisant, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales, adaptés à l'opération et au terrain, dans les limites de la réglementation en vigueur.

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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 graphiques, la façade sur rue de la construction doit être implantée en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement. En secteur de jardins Nj, ce recul est ramené à 5 mètres.
2. Hors agglomération, les constructions et leurs extensions doivent être implantées au-delà de la marge de recul indiquée ci-après :
 - R.D. 11 : 15 mètres comptés depuis la limite d'emprise de la voie.
3. Rappel : hors zone agglomérée, les constructions devront s'implanter à 75 mètres minimum de l'axe de la R.D.181, classée voie à grande circulation, sauf :
 - pour les constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, les services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, les bâtiments d'exploitation agricole et les réseaux d'intérêt public, qui pourront se situer en limite ou en recul de l'alignement de la voie,
 - pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes qui pourront se situer dans la continuité des constructions existantes.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. Dans toute la zone et tous les secteurs, sauf secteur Nd : à 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

2. En secteur Nd : à 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 10 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

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

1. En secteur Nd : sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

1. En secteur de jardins Nj : l'emprise au sol totale des annexes liées à une habitation, du type abri de jardin et local technique de piscine, ne peut excéder 30 m².
2. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. En secteur de jardins Nj : la hauteur maximale des constructions autorisées (abris de jardin) est fixée à 4 mètres au faîtage.
2. Dans le reste de la zone N et secteur Nd : pas de prescription.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage,...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - le volume et la toiture,
 - les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - l'adaptation au sol.
2. En secteur de jardins Nj, les abris de jardin seront :
 - soit en bois, le bois sera alors dans des teintes naturelles ou peint en harmonie avec les murs de la construction principale, respectant le nuancier de la commune ;
 - soit en maçonnerie enduite dans une teinte qui s'harmonise avec la façade de la construction principale, conformément au nuancier de la commune ;
 - tout autre matériau est interdit

3. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
4. Pour les éléments paysagers repérés au plan par le symbole ★ (carrière d'escalade, ...), la démolition ou la destruction est interdite.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

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

1. Les allées et aires de stationnement extérieur, seront traitées en matériaux perméables de type dalles gazon ou stabilisés ou tout autre matériau permettant l'infiltration directe des eaux pluviales.
2. La zone comporte les éléments classés comme espaces boisés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :
 - Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.
 - Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

PLAN LOCAL D'URBANISME DE MONTAIS-LA-MONTAGNE

REGLEMENT

TITRE VI : ANNEXES

1. DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS ET DES SERVITUDES MENTIONNEES A L'ARTICLE L.123-2 DU CODE DE L'URBANISME

(article L.123-17 du Code de l'Urbanisme)

Rappel (article L.123-17 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 L.230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L.123-2 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 L.230-1 et suivants.

Article L.123-2

Dans les zones urbaines, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :

- a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement : les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ;
- b) A réserver des emplacements en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- c) A indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements ;
- d) A délimiter des secteurs dans lesquels, en cas de réalisation d'un programme de logements, un pourcentage de ce programme doit être affecté à des catégories de logements locatifs qu'il définit dans le respect des objectifs de mixité sociale.

Article L.230-1

Les droits de délaissement prévus par les articles L.111-11, L.123-2, L.123-17 et L.311-2 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 L.230-2

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 L.230-3

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 pas 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 L.230-4

Dans le cas des terrains mentionnés aux a à c de l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un

an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3.

Article L230-4-1

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

Article L.230-5

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 L.12-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article L.230-6

Les dispositions de l'article L.221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre.

2. DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

(article L.130-1 du Code de l'Urbanisme)

Les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Le classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

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 prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier Livre III du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 Juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. 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 local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L.421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du Livre I du Code Forestier.
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément à l'article L. 222-1 du Code Forestier ou d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux dispositions du II de l'article L.8 et de l'article L.222-6 du même code ;
- 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.

La décision prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement.

3. DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU COS

Article R.112-2 du Code de l'Urbanisme

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

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

- a) des surfaces de plancher hors oeuvre 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 oeuvre des toitures-terrasses, des balcons, des loggias, ainsi que des surfaces non closes situées au rez-de-chaussée ;
- c) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments ou des parties de bâtiments aménagées en vue du stationnement des véhicules ;
- d) dans les exploitations agricoles, des surfaces de plancher des serres de production, des locaux destinés à abriter les récoltes, à héberger les animaux, à ranger et à entretenir le matériel agricole, des locaux de production et de stockage des produits à usage agricole, des locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation ;
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a), b) et c) ci-dessus ;
- f) D'une surface forfaitaire de 5 m² par logement respectant les règles relatives à l'accessibilité intérieure des logements aux personnes handicapées prévues selon le cas aux articles R.111-18-2, R.111-18-6, ou aux articles R.111-18-8 et R.111-18-9 du code de la construction et de l'habitation.

Sont également déduites de la surface hors oeuvre, 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.

Article R.123-10 du Code de l'Urbanisme

- Le coefficient d'occupation du sol qui détermine la densité de construction admise est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre nette ou le nombre de mètres cubes 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 L.130-1 et les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R.332-15 et R.332-16. La surface hors oeuvre 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 L.123-1 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 R.123-9. Il peut également prévoir, dans les conditions prévues à l'article L.123-1-1, la limitation des droits à construire en cas de division du terrain à bâtir.
- Lorsque dans la zone N a été délimité un périmètre pour effectuer les transferts des possibilités de construction prévus à l'article L.123-4, 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.

4. DEFINITIONS UTILES

I - Dispositions relatives à l'implantation des habitations légères de loisirs, à l'installation des résidences mobiles de loisirs et des caravanes et au camping

Ces dispositions ne sont applicables ni sur les foires, marchés, voies et places publiques, ni sur les aires de stationnement créées en application de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage (cf. article R.111-30).

a) Habitations légères de loisirs

Article R.111-31

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir.

Article R.111-32

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme, sous réserve que leur nombre soit inférieur à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements ou à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme ;
- 4° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées au sens du code du tourisme.

En dehors de ces emplacements, leur implantation est soumise au droit commun des constructions.

b) Résidences mobiles de loisirs

Article R.111-33

Sont regardés comme des résidences mobiles de loisirs les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent des moyens de mobilité leur permettant d'être déplacés par traction mais que le code de la route interdit de faire circuler.

Article R.111-34

Les résidences mobiles de loisirs ne peuvent être installées que :

- 1° Dans les parcs résidentiels de loisirs mentionnés au 1° de l'article R. 111-32, à l'exception des terrains créés après le 1er octobre 2007 et exploités par cession d'emplacements ou par location d'emplacements d'une durée supérieure à un an renouvelable ;
- 2° Dans les terrains de camping classés au sens du code du tourisme ;
- 3° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger au sens du code du tourisme.

Article R.111-35

Les résidences mobiles de loisirs peuvent en outre être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation, sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23.

c) Caravanes**Article R.111-37**

Sont regardés comme des caravanes les véhicules terrestres habitables qui sont destinés à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir, qui conservent en permanence des moyens de mobilité leur permettant de se déplacer par eux-mêmes ou d'être déplacés par traction et que le code de la route n'interdit pas de faire circuler.

Article R.111-38

L'installation des caravanes, quelle qu'en soit la durée, est interdite :

- a) Dans les secteurs où le camping pratiqué isolément et la création de terrains de camping sont interdits en vertu de l'article R. 111-42 ;
- b) Dans les bois, forêts et parcs classés par un plan local d'urbanisme comme espaces boisés à conserver, sous réserve de l'application éventuelle des articles L. 130-1 à L. 130-3, ainsi que dans les forêts classées en application du titre Ier du livre IV du code forestier.

Article R.111-40

Nonobstant les dispositions des articles R. 111-38 et R. 111-39, les caravanes peuvent être entreposées, en vue de leur prochaine utilisation :

- 1° Sur les terrains affectés au garage collectif des caravanes et résidences mobiles de loisirs, les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules mentionnés au j de l'article R. 421-19 et au e de l'article R. 421-23 ;
- 2° Dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la construction constituant la résidence de l'utilisateur.

II - Dispositions applicables aux travaux, installations et aménagements affectant l'utilisation du sol***a) Travaux, installations et aménagements soumis à permis d'aménager*****Article R.421-19**

Doivent être précédés de la délivrance d'un permis d'aménager :

- a) Les lotissements, qui ont pour effet, sur une période de moins de dix ans, de créer plus de deux lots à construire :
 - lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
 - ou lorsqu'ils sont situés dans un site classé ou dans un secteur sauvegardé dont le périmètre a été délimité ;
- b) Les remembrements réalisés par une association foncière urbaine libre régie par le chapitre II du titre II du livre III, lorsqu'ils prévoient la réalisation de voies ou espaces communs ;
- c) La création ou l'agrandissement d'un terrain de camping permettant l'accueil de plus de vingt personnes ou de plus de six tentes, caravanes ou résidences mobiles de loisirs ;
- d) La création ou l'agrandissement d'un parc résidentiel de loisirs prévu au 1° de l'article R. 111-34 ou d'un village de vacances classé en hébergement léger prévu par l'article L. 325-1 du code du tourisme ;
- e) Le réaménagement d'un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs existant, lorsque ce réaménagement a pour objet ou pour effet d'augmenter de plus de 10 % le nombre des emplacements ;
- f) Les travaux ayant pour effet, dans un terrain de camping ou d'un parc résidentiel de loisirs, de modifier substantiellement la végétation qui limite l'impact visuel des installations ;
- g) L'aménagement d'un terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;

- h) L'aménagement d'un parc d'attractions ou d'une aire de jeux et de sports d'une superficie supérieure à deux hectares ;
- i) L'aménagement d'un golf d'une superficie supérieure à vingt-cinq hectares ;
- j) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins cinquante unités les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- k) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à deux hectares.

b) Travaux, installations et aménagements soumis à déclaration préalable

Article R.421-23

Doivent être précédés d'une déclaration préalable les travaux, installations et aménagements suivants :

- a) Les lotissements autres que ceux mentionnés au a de l'article R. 421-19 ;
- b) Les divisions des propriétés foncières situées à l'intérieur des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2, à l'exception des divisions opérées dans le cadre d'une opération d'aménagement autorisée, des divisions effectuées, avant la clôture de l'opération, dans le cadre d'une opération d'aménagement foncier rural relevant du titre II du livre Ier du code rural et des divisions résultant d'un bail rural consenti à des preneurs exerçant la profession agricole ;
- c) L'aménagement ou la mise à disposition des campeurs, de façon habituelle, de terrains ne nécessitant pas un permis d'aménager en application de l'article R. 421-19 ;
- d) L'installation, en dehors des terrains de camping et parcs résidentiels de loisirs, d'une caravane autre qu'une résidence mobile mentionnée au j ci-dessous lorsque la durée de cette installation est supérieure à trois mois par an ; sont prises en compte, pour le calcul de cette durée, toutes les périodes de stationnement, consécutives ou non ;
- e) Lorsqu'ils sont susceptibles de contenir de dix à quarante-neuf unités, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules et les garages collectifs de caravanes ;
- f) A moins qu'ils ne soient nécessaires à l'exécution d'un permis de construire, les affouillements et exhaussements du sol dont la hauteur, s'il s'agit d'un exhaussement, ou la profondeur dans le cas d'un affouillement, excède deux mètres et qui portent sur une superficie supérieure ou égale à cent mètres carrés ;
- g) Les coupes ou abattages d'arbres dans les cas prévus par l'article L. 130-1 ;
- h) Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le plan local d'urbanisme ou un document d'urbanisme en tenant lieu a identifié, en application du 7° de l'article L. 123-1, comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- i) Les travaux autres que ceux exécutés sur des constructions existantes ayant pour effet, dans une commune non couverte par un plan local d'urbanisme, de modifier ou de supprimer un élément, qu'une délibération du conseil municipal, prise après enquête publique, a identifié comme présentant un intérêt patrimonial ou paysager ;
- j) L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
- k) Les aires d'accueil des gens du voyage.

recul

alignement

axe

VOIE

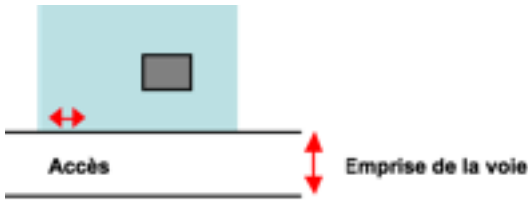
axe

VOIE

5. ILLUSTRATIONS

Les schémas présentés ci-dessous viennent illustrer certaines règles d'urbanisme inscrites dans le règlement du P.L.U..

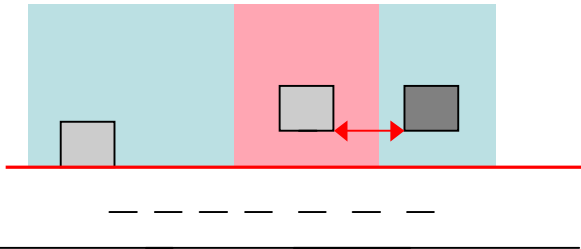
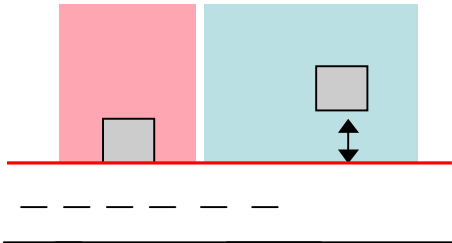
ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE



Exemple 1 (zones Ua, Ub, Ux, A et N) :
"Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
- 5 mètres d'emprise" (zone Ua)
- 8 mètres d'emprise" (zone Ub)
- 6 mètres d'emprise" (zones Ux, A et N)

Exemple 2 (zones 1AU et 2AU) :
"Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 8 mètres d'emprise pour les voies à double sens, ou au moins 6 mètres d'emprise pour les voies à sens unique."

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



Exemple 1 (zone Ua) :
"Toute construction principale doit s'implanter à l'alignement des voies publiques ou privées, ou dans le prolongement des constructions voisines préexistantes, lorsque celles-ci sont implantées en retrait."

ANNEXES

Limite séparative

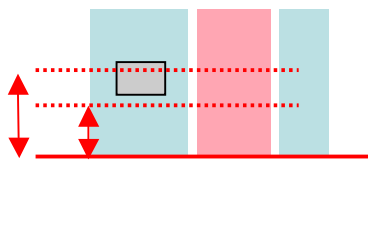
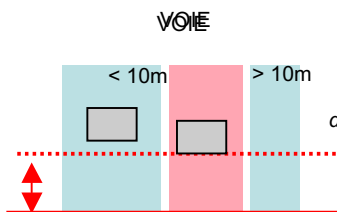
8 m
5 m

$d \geq h/2$

Limite séparative

10 m

Façade sur rue
du terrain



Façade sur rue du terrain

$d = 3$ mètres mini

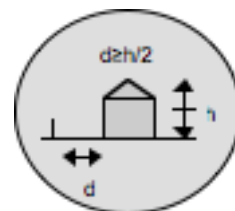
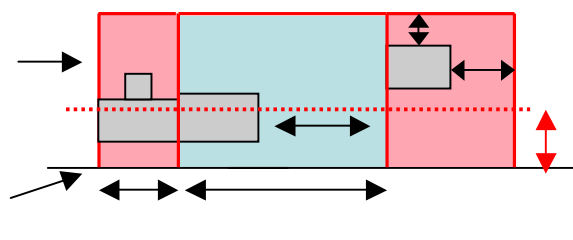
Exemple 2 (zones Ux, A et N) :

"La façade sur rue de la construction doit être implantée en recul d'au moins 10 mètres de l'alignement."

Exemple 3 (zones Ub, 1AU et 2AU) :

"La façade sur rue, et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales ne doit pas être implantées à moins de 5 mètres ni à plus de 8 mètres de la limite de l'emprise publique existante, à modifier ou à créer, ou, en cas de voie privée, de la limite d'emprise de la voie privée existante, à modifier ou à créer."

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES



Exemple 1 (zone Ua/secteur continu) :

"Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, la façade sur rue des constructions doit être édifiée en ordre continu d'une limite latérale à l'autre."

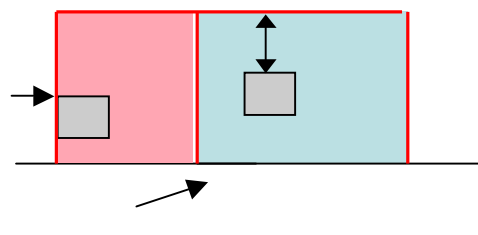
Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 m, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait par rapport à l'autre limite devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 m.

(...)

Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être implantées au moins sur l'une des limites séparatives, et respecter, par rapport aux autres limites, un retrait égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction, sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 m."

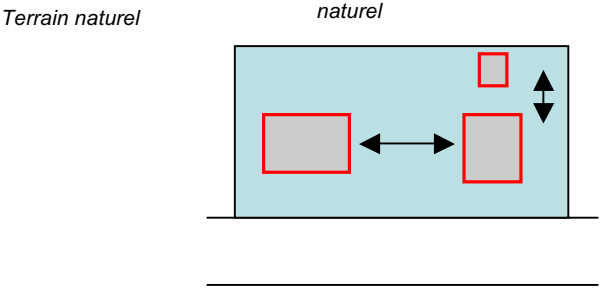
Exemple 2 (zones Ua/secteur discontinu, Ub, 1AU et 2AU) :

"À 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 hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres."



VOIE

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



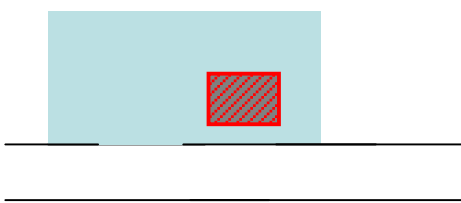
Exemple 1 (zones Ua, Ub, 1AU et 2AU) :

"Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 3 mètres."

Exemple 2 (zones Ux, A et N) :

"Sur une même propriété, les bâtiments non contigus doivent être distants au minimum de 5 mètres."

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL



Exemple 1 (zones Ua/secteur discontinu et 1AU) :

"L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain."

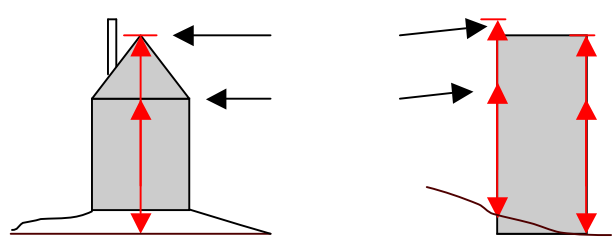
Exemple 2 (zone Ub) :

"L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 50% de la surface du terrain, sauf pour les activités artisanales existantes où l'emprise maximum autorisée est de 70 %."

Exemple 3 (zone Ux) :

"Pour les activités artisanales existantes, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne peut excéder 80% de la surface du terrain."

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS



Exemple 1 (zones Ua et 1AU) :

"La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1+c.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres sous égout."

Exemple 2 (zone Ub) :

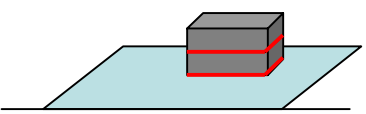
"La hauteur maximale des constructions d'habitation est fixée à R+1+c pour l'habitat individuel et R+2 pour l'habitat collectif.

La hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres sous égout."

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le Coefficient d'Occupation du Sol (ou C.O.S.) correspond à la surface de plancher construite par rapport à la superficie de l'unité foncière.

Non renseigné.



6. NUANCIER

