

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de FONTOY délimité sur le plan n° 1 à l'échelle de 1/5000 par tireté entrecoupé de croix et les plans n°2.1 et n°2.2 à l'échelle du 1/2000.

ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS (au 1 octobre 2007)

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

L'article R111-2

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

L'article R111-4

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

L'article R111-15

L'article R111-15 (D n°2007-18, 5 janvier 2007). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L110-1 et L110 -2 du Code de l'Environnement. Le projet peut être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement ».

L'article R111-21

Article R111-21 (D n°2007, 5 janvier 2007). « 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 ».

2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme
 - L145-1 à L145-13 (loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne)
 - L147-1 à L147-8 (loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).L'éventuel plan d'exposition au bruit figure en annexe au PLU.
3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :
 - article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
 - article L111-10 : projet de travaux publics
 - article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
 - article L311-2 : ZAC
 - article L313-2 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
 - article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement – aménagement
 - article L331-6 du Code de l'Environnement (création d'un Parc National)
4. Opérations d'utilité publique (L421-6 du Code de l'Urbanisme) :

Le Permis de construire ou d'aménager ne peut être accordé que si les travaux projetés sont conformes aux dispositions législatives et réglementaires relatives à l'utilisation des sols, à l'implantation, la destination, la nature, l'architecture, les dimensions, l'assainissement des constructions et à l'aménagement de leurs abords et s'ils ne sont pas incompatibles avec une déclaration d'utilité publique.
5. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
6. Les annexes indiquant, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :
 - 6.1- Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants
 - 6.2- Les zones d'aménagement concerté
 - 6.3- Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi
 - 6.4- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé
 - 6.5- Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants

- 6.6- 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
 - 6.7- 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^œ, 2^œ et 3^œ de l'article L126-1 du code rural
 - 6.8- Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre I^{er} du code minier
 - 6.9- 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
 - 6.10- Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable
 - 6.11- Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-7 et L111-8
 - 6.12- Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L332-9
 - 6.13- 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 L571-10 du Code de l'Environnement
 - 6.14- Le plan des zones à risque d'exposition au plomb
 - 6.15- Les périmètres d'intervention délimités en application de l'article L143-1 pour la protection et la mise en valeur des espaces agricoles et naturels périurbains
 - 6.16- Les périmètres à l'intérieur desquels s'appliquent des dispositions particulières au SIS (système d'informations sur les sols) joint en annexe au document d'urbanisme PLU y compris le tableau des parcelles concernées sur le territoire communal.
7. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :
- Article L123-1-2 (Ord. N° 2005-1527, 8 décembre 2005) du Code de l'Urbanisme
- 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.

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 au premier alinéa ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

Le règlement du plan local d'urbanisme peut, pour l'ensemble des destinations et sous-destinations de constructions prévues aux articles R151-27 et R151-28 du Code de l'Urbanisme imposer la réalisation d'aires de stationnement aux projets de constructions, notamment de logement, afin de répondre aux besoins des habitants

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

8. En cas de divergences entre le règlement du PLU et le règlement d'un lotissement :
- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif prévu aux articles R462-1 et suivants du Code de l'Urbanisme, seul le règlement du lotissement est applicable.
 - Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement dans les conditions prévues à l'article L442-9 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernent que les lotissements autorisés antérieurement au PLU ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du PLU et éventuellement complémentaires en application de l'article R442-6 du Code de l'Urbanisme.

La liste des lotissements dont les règles d'urbanisme ont été maintenues en application de l'article L442-9 alinéa 2, 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", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

1 - LES ZONES URBAINES "zones U"

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

⇒ La zone U

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

⇒ La zone Ux

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

2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"

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

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

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

⇒ La zone 1 AU

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

⇒ La zone 1 AUx

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée essentiellement aux activités économiques.

⇒ La zone 2 AU

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

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

3 - LES ZONES AGRICOLES "zones A"

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

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

4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones N"

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

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L123-4. 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.

Les zones peuvent être divisées en sous zones.

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

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

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

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

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

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

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et avec les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux approuvé par le Préfet coordonnateur du Bassin Rhin Meuse (voir articles L.111-1-1, L.122-1-13 et L.123-1-10 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (article L552-1 à L552-4, L531, L541, L544, L621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

Modalités de consultation du SRA

Les modes de saisine de la Direction Régionale des Affaires Culturelles (service régional de l'archéologie) sont régies par les articles L552-1 à L522-4, L531, L541, L544, L621-26.

Les opérations d'archéologie préventive sont décidées par le Préfet de Région lorsque des travaux publics ou privés, sont susceptibles d'affecter le patrimoine archéologique. En application des articles L552-1 à L522-4 du Code du Patrimoine, le diagnostic et/ou fouille sont prescrits par l'Etat préalablement à l'aménagement des sites. Lorsque des vestiges immeubles méritent d'être conservés en place, le Préfet de Région peut prescrire leur conservation, totale ou partielle, ou bien la modification du projet.

Seront transmis pour instruction au Conservateur régional de l'Archéologie :

- toute demande d'autorisation d'urbanisme définie dans l'article 1^{er} du décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 concernant les projets situés dans les secteurs recensés comme étant susceptibles de comporter des vestiges.
- toute demande d'autorisation d'urbanisme concernant des projets de plus de 3000 m² d'emprise (y compris parkings et voiries) sur le reste du territoire communal.

En application de l'article L531-14 du Code du Patrimoine, réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6 place de Chambre 57045 METZ cedex tel 03 87 56 41 10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent pas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal en application des articles L114-3 à L114-5 du Code du Patrimoine.

En application du décret 2004-490 du 3 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 5 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- o L'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3 ha, de création de ZAC de plus de 3 ha, d'aménagements soumis à l'étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques et de travaux de plus de 10 000m² soumis à l'article 4- alinéa du décret précité.

ARTICLE 7 -DEFINITIONS

Annexe : bâtiment à fonction de dépendances, non accolé à la construction principale. Ainsi, les garages ou autres dépendances accolés ou intégrés à la construction principale en font partie et sont donc soumis aux mêmes règles que la construction principale.

II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

ZONE U

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

CARACTERE DE LA ZONE

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

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

La zone U comporte 6 sous-zones correspondant à :

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

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

L'article R111-2 du code de l'urbanisme sera notamment appliqué :

- dans les périmètres grisés définissant un risque naturel.

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

- Rappel

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

ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- les établissements et installations de toutes natures destinés à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore, olfactive ou visuelle, ou qui, par leur taille ou leur organisation sont incompatibles avec la structure architecturale ou urbaine de la zone ;
- les dépôts de toutes natures en dehors des bâtiments clos spécialement aménagés à cet effet,

- les carrières ou décharges,
- les habitations légères de loisirs,
- l'aménagement de terrains pour le camping,
- *le stationnement de plus de 3 mois au cours d'une même année d'une ou plusieurs caravanes sur un même terrain,*
- *les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des garages et des annexes à l'habitation principale, dans l'emprise des terrains classés au titre des "terrains cultivés".*
- *sont interdites les occupations et utilisations du sol nécessitant un accès individuel nouveau hors agglomération le long des routes départementales*

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

1. Les constructions à usage :

- d'artisanat, industriel et les installations classées à condition :

- a) qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

2. Les constructions à usage agricole à condition :

- a) qu'il s'agisse d'une extension à usage de stockage de matériel ou liée à une mise aux normes de l'exploitation.
- b) qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).

3. Les dépendances et annexes des habitations à condition qu'elles n'abritent pas d'animaux, autres, que chevaux, volailles, lapins, moutons, ou animaux domestiques et que l'élevage de ces animaux soit exclusivement de type familial.

4. *Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 situées dans les parties limitées par « deux traits parallèles » des documents graphiques, à condition qu'elles respectent les dispositions du Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM)*

5. *Les occupations et utilisations du sol - non interdites et admises sous conditions - sont autorisées à proximité du cimetière à condition qu'elles ne comprennent aucune construction ou partie de construction en sous-sol et ne nécessitent pas le forage d'un puits destiné à l'alimentation en eau.*

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

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

5. *Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 mètres de la lisière des forêts soumises au régime forestier et des espaces boisés classés (sauf en sous zone Ub, uniquement pour les constructions existantes situées à moins de 30 mètres d'un espace boisé répertorié où la distance pourra être ramenée à 20 mètres).*
6. En sous-zone Ud, sont admises toutes occupations et utilisations du sol à condition d'être liées à un usage de stationnement, de jardins, de parc d'attraction, aires de jeux et la réfection, adaptation ou extension des constructions.
7. En sous-zone Ue, les constructions à usage de logement de fonction, de restauration, de commerce, de services, de bureaux et hôtelier sont admises condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la sous zone.
8. Les ruchers sont autorisés à condition qu'ils soient de type familial avec un maximum de 2 ruches.

SECTION II - CONDITIONS DE L 'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

- 1 Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
 - a) *10 mètres d'emprise pour la voie de distribution primaire*
 - b) *8 mètres d'emprise pour la voie de desserte secondaire*
 - c) *5 mètres d'emprise pour la voie tertiaire ou à caractère piéton prédominant*
3. Les voies nouvelles en impasse ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service de faire demi-tour.
4. Les voies piétonnes doivent avoir au moins 2 mètres d'emprise.

II- Accès

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile ; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres.
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marche-pied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement si celui-ci présente la capacité de collecte suffisante.

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

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

2. Eaux pluviales

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

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

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

2. Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.
3. Les lignes doivent être obligatoirement ensevelies dans les territoires classés en site au titre de la loi du 2 mai 1930 ou concernées par une réserve naturelle au titre de l'article 91 de la loi du 2.2.1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

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

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

1. Dans les secteurs construits en ordre continu :
Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
2. Dans les secteurs construits en ordre discontinu :
La façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique, de la construction projetée ne doit pas être implantées à moins de 4 mètres de l'alignement des voies publiques existantes, à modifier ou à créer.
Pour les voies privées, la limite d'emprise de la voie se substitue à la définition de l'alignement.
Toutefois, des implantations autres que celles prévues ci-dessus peuvent être admises lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale.
3. *Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées ci-après :*
 - Autoroute 100 mètres comptés de part et d'autre de l'axe de la voie
 - RD 5 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
 - VC 4 mètres comptés depuis l'alignement de la voie
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics, ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- 5- En sous-zone Ud, les constructions autorisées devront respecter les dispositions contenues dans le schéma d'implantation (joint en annexe du PLU)

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

Dans les secteurs construits en ordre continu :

1. Sur une profondeur de 10 mètres, la façade sur rue des constructions doit être édifiée d'une limite latérale à l'autre.
2. Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. La distance, par rapport à l'autre, comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres. Dans ce cas la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison.
3. Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions doivent être édifiées soit en limite séparative, soit en respectant un retrait par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la hauteur au faîtage de la construction sans que ce retrait ne soit inférieur à 3 mètres.
4. Cet article ne s'applique pas aux équipements publics ou collectifs ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Dans les secteurs construits en ordre discontinu :

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché, doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
3. En sous-zone Ud, l'implantation des garages devra respecter les dispositions contenues dans le schéma d'implantation proposé (joint en annexe du PLU)
4. Les abris de jardins et piscines peuvent s'implanter entre la limite parcellaire et 1 mètre de la limite séparative.

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

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

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

ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL

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

ARTICLE U 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres en sous-zones Ub et Uc, 12m en sous-zones Ua, Ue et Uf sauf application de l'article R111-2 du Code de l'Urbanisme (annexe PPRM).
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
3. Pour les constructions annexes non accolées et en sous-zone Ud, la hauteur hors tout de la construction projetée est fixée à 4 mètres.
4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, ainsi qu'aux équipements publics.
5. En sous-zone Ua, la hauteur à l'égout de la construction ne peut pas être de plus de 2m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus basse et de 1m supérieure à la hauteur de la construction voisine la plus haute.
6. En sous-zone Uc, la hauteur de la construction principale doit être conservée (surélévation interdite) en cas de réfection, transformation, extension ou reconstruction.
7. La hauteur des clôtures est fixée :
 - Sur rue à 1.20 mètres maximum
 - En limite séparative à 2.00 mètres maximum

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

ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- 1- Volume et la toiture:
 - Les fenêtres de toiture sont autorisées

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

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

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

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

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

3- Eléments de façades :

- Pour le ton général des façades, des annexes, des murs et murets seront interdits les tons sombres (noir, gris anthracite) ainsi que les couleurs vives, le blanc « pur » ainsi que les matériaux réfléchissants ;
- Les murets de clôture et les bâtiments annexes (abris de jardin, garage...) seront traités soit dans le même esprit que la construction principale (voir le point précédent) soit selon des tons « gris, beige, brun... » ;
- les effets de couleurs en façades qui ne seraient pas liés à des modulations du volume de la construction ou à un élément architectural spécifique sont interdits (bande, ligne diagonale, motifs divers...) ;
- Pour la sous-zone Ua, sont interdits sur rue les percements de façades entraînant la réalisation de balcons, loggias et terrasses ;
- Les éléments architecturaux (encadrements de baies, corniche, chaîne d'angle, soubassement ...) doivent être conservés et préservés sans mise en peinture ;

- Les briques naturelles doivent être maintenues dans leur état et peuvent recevoir un revêtement peinture dans le ton brique initial ;
- Les tubages en matériaux brillants ne devront pas être visibles depuis l'espace public (sauf les parties émergentes en toiture) ;
- Les ferronneries existantes à valeur patrimoniale (marquise, grille, barre d'appui, porte, portillon...) devront être conservées, valorisées et remises en état si l'opération est techniquement envisageable

4- Adaptation au sol :

- Les adaptations mineures sont autorisées
- Pas de disposition particulière

5- Les coffrets :

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

6- Eléments utilisés pour le captage solaire :

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

7- Les clôtures :

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

8- Paraboles et installation de climatisation :

Ces éléments ne devront pas être fixées en façade sur rue, ni en toiture.

ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT

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

- logement	2 emplacements par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 12 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente :	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	2 emplacements pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	4 emplacements pour 100 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces de plancher

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Sous-zone Ua :

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

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

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

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

7. (voir paragraphe 7 des dispositions générales)

ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

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

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

Pas de prescription.

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

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

Article U 16 – OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTIONS, TRAVAUX, INSTALLATIONS ET AMENAGEMENTS EN MATIERE D'INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

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