

REGLEMENT POS

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1	: Champ d'application territorial du plan	P 3
Article 2	: Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	P 3
Article 3	: Division du territoire en zones	P 4
Article 4	: Adaptations mineures	P 5

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

Dispositions applicables à la zone UA	P 7
Dispositions applicables à la zone UB (et secteur)	P 13
Dispositions applicables à la zone UC (et secteurs)	P 19
Dispositions applicables à la zone UX	P 26
Dispositions applicables à la zone UZ (et secteur)	P 31

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

Dispositions applicables à la zone 1NA (et secteur)	P 38
Dispositions applicables à la zone ND (et secteurs)	P 45

ANNEXE : DEFINITIONS LEGISLATIVES ET REGLEMENTAIRES

1.	Définition des emplacements réservés	P 50
2.	Définition des espaces boisés classés	P 51
3.	Définition de la surface hors oeuvre et du C.O.S.	P 52
4.	Définitions utiles	P 54

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION

Le présent règlement s'applique à l'ensemble de la commune de ROSSELANGE délimité sur le plan à l'échelle de 1: 2000ème et le plan à l'échelle du 1: 5000ème par tireté entrecoupé de croix, à l'exception d'une Z.A.C. délimitée sur le plan.

La ZAC de la Plaine est, quand à elle, intégrée dans le Plan d'Occupation des Sols, et fait l'objet d'un plan de zonage spécifique joint au présent dossier. Cela résulte des dispositions de la loi SRU du 13 décembre 2000.

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

1. Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 et R 111-27 du Code de l'Urbanisme à l'exception des articles R 111-2, R 111-3, R 111-3-2, R 111-4, R 111-14, R 111-14-2, R 111-15, R 111-21 du code de l'urbanisme qui restent applicables.
2. S'ajoutent aux règles du P.O.S. les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique « Servitudes » et récapitulées dans les annexes du P.O.S.
3. S'ajoutent aux règles du P.O.S. les prescriptions données à titre d'information concernant les risques naturels de mouvement de terrain affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur la carte au 1/25000 et ses annexes dans la pièces 5A. INFORMATIONS UTILES.
4. Sont en outre reportés, s'il en existe, sur les documents graphiques à titre d'information :

1°) Les périmètres suivants :

- a) les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L 313-1 et suivants, ainsi que les périmètres de restauration immobilière définis dans les conditions prévues à l'article L 313-4,
- b) les espaces naturels sensibles du département définis dans les conditions prévues aux articles L 142-1 et suivants du Code de l'Urbanisme,
- c) les zones délimitées en application de l'article L 430-1 à l'intérieur desquelles la démolition des bâtiments est subordonnée à la délivrance du permis de démolir,
- d) les périmètres des zones d'aménagement différé dans les cas prévus à l'article L 213-17 a et b du Code de l'Urbanisme,
- e) les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager (articles 69 à 72 de la loi du 07 janvier 1983 et des Décrets du 25 avril 1984),

- f) les périmètres de résorption de l'habitat insalubre délimités en application de l'article L 42 du Code de la Santé Publique,
- g) Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi n° 80-531v du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur.
- h) Les périmètres d'actions forestières et des zones dégradées (L 126-1 du Code Rural).
- i) Les périmètres miniers.
- j) Les périmètres de zones de recherche, d'exploitation et d'aménagement des carrières ; (article 109, 109-1 du Code Minier).
- k) Les périmètres à l'intérieur desquels certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable (article L 111-5-2 du Code de l'Urbanisme).
- l) Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L111-10 du Code de l'Urbanisme.
- m) Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (article L211-1).
- n) Le périmètre des secteurs à l'intérieur desquels un plan d'aménagement d'ensemble (P.A.E.) a été approuvé (article L 332-9 du Code de l'Urbanisme).
- o) Le périmètre des secteurs concernés par les prescriptions d'isolement acoustique, en application de l'article 13 de la Loi 92-1444 du 31 décembre 1992 relative à la lutte contre le bruit.

2°) Les Zones d'Aménagement Concerté

5. En cas de divergence entre le règlement du P.O.S. 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 à l'article R 315-36a 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 L 315-2 du Code de l'Urbanisme, ce sont les règles les plus contraignantes qui s'appliquent.

Ces dispositions ne concernant que les lotissements autorisés antérieurement au P.O.S. ; ceux autorisés postérieurement étant nécessairement conformes au règlement du P.O.S.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le plan d'occupation des sols (P.O.S.) est entièrement divisé en zones urbaines et en zones naturelles.

1 – LES ZONES URBAINES

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

ZONE UA

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart sont édifiées en ordre continu.

ZONE UB

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

ZONE UC

Il s'agit d'une zone regroupant l'ensemble des quartiers d'habitat industriel.

ZONE UX

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

ZONE UZ

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques. Elle résulte de l'intégration dans le POS de ROSSELANGE de la ZAC de la Plaine, conformément à la loi SRU du 13 décembre 2000.

2 - LES ZONES NATURELLES

Les zones naturelles auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du titre III du présent règlement sont :

ZONE 1NA

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

ZONE 1NAx

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

ZONE ND

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, ou de l'existence de risques ou de nuisances. En règle générale les constructions y sont interdites.

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

Le plan comporte également les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts (repérés au plan par un petit quadrillage comportant leur numéro d'opération) ainsi que les espaces boisés classés (repérés au plan par un quadrillage et un cercle).

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Les règles et servitudes définies dans le présent règlement 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.

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine qui comprend essentiellement de l'habitat ainsi que des services et activités diverses. Les constructions, anciennes pour la plupart, sont édifiées en ordre continu.

Cette zone peut être partiellement concernée par des risques d'aléas miniers répertoriés en annexe du P.O.S..

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir là où s'applique l'article L 430-1 (c,f,g) du code de l'urbanisme.

II - Sont admises

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'hôtellerie ou de restauration,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux et de service,
 - de stationnement,
 - de commerce.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage d'artisanat 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..).

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites des occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UA1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 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 6 mètres d'emprise (trottoirs compris).
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 faire demi-tour.

II - Accès

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

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

1. 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 suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les 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.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les constructions à usage d'habitation sont interdites en deuxième ligne.

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

1. Sur une profondeur de 20 mètres à partir de l'alignement, les constructions doivent être édifiées 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. Le retrait, par

rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

3. Les alinéas 1 et 2 ne s'appliquent pas aux extensions de la construction principale situées à l'arrière de celle-ci.
4. Les annexes et dépendances peuvent être autorisées en limite de propriété.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée ne peut dépasser 12 mètres sous égout.
2. La hauteur maximale au faitage des annexes et des dépendances est fixée à 6 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur 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.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions 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.

2. Dispositions particulières

a) Toiture et volumes

- * tout type de toiture est autorisé.

b) Façades et percements - fermetures

Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

Façade commerciales :

Quelles que soient les activités abritées, le traitement du rez-de-chaussée doit assurer une continuité entre les parties pleines des étages et le sol.

Les aménagements de façades commerciales doivent tenir compte du parcellaire ressenti (pas de vitrine d'un seul tenant, ni de bandeau continu réunissant les rez-de-chaussée de 2 ou plusieurs immeubles voisins) et ne pas dépasser la hauteur des appuis de fenêtre du 1er étage.

c) Matériaux et coloration

Sont autorisés en couverture :

- * Tout type de couverture est autorisé. La préférence sera néanmoins la tuile dans la limite du possible.

Sont autorisés en façade :

- * les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle.
- * ou tout autre enduit d'aspect équivalent.

Coloration :

Le ton général de la façade fera référence au plan de coloration en place dans la commune.

d) Les antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront être placées de façon à ne pas être vues du domaine public.

Elles seront peintes et placées en recul par rapport au bord de toitures, de façon à s'intégrer avec le bâti existant.

ARTICLE UA 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	1 emplacement
- 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 40 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 10 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 10 lits
- artisanat	1 emplacement pour 100 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 100 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

1. Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription.

ARTICLE UA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 2 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone d'extension récente à dominante d'habitat.

Cette zone est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrain et des risques d'aléas miniers répertoriés en annexe du P.O.S..

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UB 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir là où s'applique l'article L 430-1 (c,f,g) du code de l'urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elle ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'hôtellerie ou de restauration,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux et de service,
 - de stationnement,
 - de commerce.
3. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

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

- qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...).
- 2. Toutes les constructions admises à l'article UB1 sous réserve d'adopter toutes les mesures préventives liées aux contraintes minières.
- 3. Les constructions d'habitation et d'activités à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises, et des espaces boisés classés.

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UB1.
2. Tout accès nouveau est interdit sur la RD 9 déviée, classée hors agglomération au sens de l'article R.1 du Code de la Route.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 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 **6 mètres** d'emprise (trottoirs compris).
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 faire demi-tour.

II - Accès

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

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

1. 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 suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les 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.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les constructions à usage d'habitation sont interdites en deuxième ligne.

3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées au plan de zonage.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
2. Dans le cas d'implantation en limite séparative, le bâtiment devra être implanté sur le pignon de la construction voisine.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).
3. Les constructions à usage d'habitation sont interdites en deuxième ligne.
4. En respect de la loi paysage, les abris seront implantés de façon à minimiser la vue sur l'espace public.

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

Sans Objet.

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée ne peut dépasser 12 mètres sous égout.
2. La hauteur maximale au faitage des annexes et dépendances est fixée à 6 m.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur 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.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Dispositions 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 façades, tels que percements et balcons,
- l'adaptation au sol.

2 . Dispositions particulières

a) Toitures et volumes

- * tout type de toiture est autorisé.

b) Façades et percements - fermetures

Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

c) Matériaux et coloration

Sont autorisés en couverture

- * Tout type de couverture est autorisé. La préférence sera néanmoins la tuile dans la limite du possible.

Sont autorisés en façade

- * les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle.
- * ou tout autre enduit d'aspect équivalent.
- * les bardages bois teintés foncés pour les constructions annexes.

Coloration

Le ton général de la façade fera référence au plan de coloration en place dans la commune.

d) Les antennes paraboliques

Les antennes paraboliques devront être placées de façon à ne pas être vues du domaine public.

Elles seront peintes et placées en recul par rapport au bord de toitures, de façon à s'intégrer avec le bâti existant.

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UB 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription.

ARTICLE UB 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 3 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone regroupant les quartiers de l'habitat industriel.

Elle se compose des secteurs :

UCa : Saint-Robert (partie ouest)

UCb : Bouswald

UCc : Saint-Henri

UCd : Jamailles

UCi : Jamailles inondable

Cette zone est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrain et des risques d'aléas miniers répertoriés en annexe du P.O.S..

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UC 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme ;
3. Les démolitions sont soumises au permis de démolir là où s'applique l'article L 430-1 (c,f,g) du code de l'urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elle ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur UCI

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - d'hôtellerie ou de restauration,
 - d'équipement collectif,
 - de bureaux et de service,
 - de commerce.

Dans l'ensemble de la zone excepté dans les secteurs UCd et UCi

1. Les constructions à usage de stationnement

III - Sont admises sous conditions

1. Toutes les constructions admises à l'article UC1 sous réserve d'adopter toutes les mesures préventives liées aux contraintes minières.

2. Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur UCi

Les constructions à usage d'artisanat, et les installations classées à condition :

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

3. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises, et des espaces boisés classés.

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UC1.
2. Tout accès nouveau est interdit sur la RD 9 déviée, classée hors agglomération au sens de l'article R.1 du Code de la Route.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 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 **6 mètres** d'emprise (trottoirs compris). Cette règle ne s'applique pas si la nouvelle voie ne dessert pas plus de trois maisons.
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 faire demi-tour.

II - Accès

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

ARTICLE UC 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 le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

1. Les 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.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

1. La façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
2. Les constructions à usage d'habitation sont interdites en deuxième ligne.
3. Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au delà des marges de recul indiquées au plan de zonage.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

1. Les constructions doivent être édifiées sur au moins une limite latérale.
2. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
3. L'alinéa 1 ne s'applique pas aux extensions de la construction principale situées à l'arrière de celle-ci.
4. Les annexes et dépendances peuvent être autorisées en limite de propriété.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

Sans objet.

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale de la construction projetée ne pourra dépasser 12 mètres sous égout.
2. La hauteur maximale au faitage des annexes et dépendances est fixée à 6 mètres.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.

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

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
5. **Dans le secteur UCb**

La hauteur maximale au faitage de la construction projetée est fixée à 12 mètres.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

- 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.

a) Toitures et volumes

- tout type de toiture est autorisé.

b) Façades et percement - fermetures

Le traitement architectural de la façade doit s'harmoniser à l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.

c) Matériaux et coloration

Sont autorisés en couverture

Tout type de couverture est autorisé. La préférence est donnée à la tuile dans la limite du possible.

Sont autorisés en façade

- les enduits au mortier de chaux et de sable et de finition traditionnelle.
- ou tout autre enduit d'aspect équivalent.

Coloration

Le ton général des façades est donné par le coloris des enduits dont la dominante sera définie par le plan de coloration.

d) Parabole

Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vues du domaine public. Elles seront peintes et placées en recul, par rapport au bord de toitures, de façon à s'intégrer avec le bâti existant.

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

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

- maison individuelle	2 emplacements
- studio ou 1 pièce	1 emplacement
- logement de 2 ou 3 pièces	1,2 emplacements
- logement de 4 ou 5 pièces	1,4 emplacements
- logement de 6 pièces ou plus	1,5 emplacements
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 10 m ² de salle
- commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente	1 emplacement pour 20 m ²
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 15 m ²
- hôpital, clinique	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat	1 emplacement pour 50 m ²
- atelier automobile	1 emplacement pour 50 m ²

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UC 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Pas de prescription.

ARTICLE UC 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 4 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX

CARACTERE DE LA ZONE

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

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UX 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - hôtelier, ou de restauration,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.
3. Les installations classées,
4. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.
5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone,

- les affouillements et exhaussements du sol à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UX1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **8 mètres** d'emprise (trottoirs compris).
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 faire demi-tour.

II - Accès

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

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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 dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux de distribution d'électricité, de téléphone et de télédistribution doivent être réalisés de manière à permettre la meilleure dissimulation possible du réseau de câbles.

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone et de télédistribution établis dans le périmètre des lotissements et des opérations groupées doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue de la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Néant.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Néant.

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale au faitage de la construction projetée est fixée à 15 mètres.
2. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur 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. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules doivent être assurés en dehors des voies publiques.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UX 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE UX 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 5 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UZ

CARACTERE DE LA ZONE

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Zone d'Aménagement Concerté « de la Plaine » à ROSSELANGE, créée par délibération du Conseil Municipal en date du 06 Mars 1992 (approuvée le 20 Novembre 1992). Une modification de cette ZAC a été lancée en Juillet 2001 par la Communauté de Commune du Pays Orne-Moselle, maître d'ouvrage de la ZAC depuis Juin 2000, et à cette occasion est réalisée une mise en conformité avec la loi Solidarité et Renouvellement Urbain.

La loi SRU du 13 décembre 2000, entrée en vigueur le 1er avril 2001, intègre les ZAC dans les Plans Locaux d'Urbanisme (ex. Plan d'Occupation des Sols). Le règlement de la zone UZ est donc celui de la ZAC de la Plaine, et un plan de zonage (représentant l'intérieur de la ZAC, ces secteurs, et les règles d'aménagement) est annexé au PLU.

Cette zone est globalement destinée à recevoir les constructions à usage d'activités, ainsi que les équipements publics. Cependant une partie importante de la ZAC est difficilement constructible ou inconstructible, pour cause de problèmes de sol (remblais). Cette partie sera laissée en espace naturel paysager. La ZAC de la PLaine comprend les secteurs suivants :

- le secteur Za, à vocation de développement d'activités diverses (industries peu nuisantes, commerces et services) et d'équipements,
- le secteur Zb, destiné à rester un espace naturel paysager, en respectant le projet de « Fil Bleu le long de l'Orne » mené par l'EPML, et des équipements publics à vocation sportive (stade de football),

Les limites des différents secteurs figurent sur le plan de zonage de la ZAC de la Plaine au 1/2 000ème.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE UZ 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

En secteur UZa :

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les constructions à usage :
 - hôtelier, ou de restauration,
 - d'équipement collectif,
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - industriel,
 - d'entrepôts commerciaux.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

En secteur UZb :

1. Les équipements publics et notamment ceux ayant trait aux activités sportives et de loisirs, ainsi que les infrastructures liées à ces équipements.
2. Les parkings paysagers, et les constructions de faible importance liés aux utilisations et occupations du sol autorisées dans la zone.
3. Les voiries liées aux dessertes internes de la ZAC de la Plaine, et celles liées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs UZa et UZb.

III - Sont admises sous conditions

En secteur UZa :

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone, et que celles situées à moins de 100 mètres de l'axe de la RD 9 respectent les dispositions de l'arrêté du 6 octobre 1978 relatif à l'isolement

- acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur,
- les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les travaux divers, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.
 - Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement à condition qu'elles soient compatibles avec les activités présentes dans la zone, et avec les quartiers d'habitats environnants.

En secteur UZb :

- les affouillements et exhaussements du sol, ainsi que les travaux divers, à condition qu'ils soient strictement nécessaires au fonctionnement d'une occupation ou utilisation du sol admises dans la zone.

ARTICLE UZ 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UZ 1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 3 - ACCES ET VOIRIE

Aucune parcelle ne peut accéder directement sur la RD 9. Tous les accès individuels sur la RD 9 se font par l'accès collectif déjà édifié.

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 envisagées.
2. Le tracé des voies doit permettre une circulation aisée et sans manœuvre sur les voiries ouvertes au public. Toute installation ayant pour conséquence d'obliger à effectuer des opérations de chargement ou de déchargement sur la voie publique est interdite.
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 faire demi-tour.

II - Accès

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

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

ARTICLE UZ 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

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

II - Assainissement

1. Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement dans la mesure où la nature des effluents est compatible avec les caractéristiques du réseau.

L'évacuation des eaux usées dans ce réseau pourra être subordonnée à un pré-traitement et à la mise en place d'un dispositif de contrôle.

Si le réseau n'est pas établi, toute construction ou installation devra être assainie suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

En fonction de la nature des activités, un traitement préalable (déshuileur, décanteur, ...) pourra être exigé avant évacuation dans le réseau des eaux pluviales collectées sur des zones souillées de parking, manutention, stockage ...

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE UZ 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Aucune construction ne pourra être implantée à moins de 35 mètres de l'axe de la RD 9, conformément à la marge de recul figurant au plan de zonage au 2000^{ème}.

Toute construction doit être implantée à 10 mètres au moins en retrait de l'alignement des voies automobiles ouvertes à la circulation publique.

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

ARTICLE UZ 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

La distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment à construire au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

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

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

Néant.

ARTICLE UZ 9 - EMPRISE AU SOL

En secteur UZa :

1. L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 40 % de la superficie de la parcelle pour les activités commerciales et les entreprises du secteur tertiaire.
2. Pour les autres activités autorisées dans le secteur (artisanat, autres PME/PMI, ...), l'emprise au sol maximale est fixée à 60 % de la superficie de la parcelle.

En secteur UZb :

Pas de prescription.

ARTICLE UZ 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

En secteur UZa :

1. La hauteur absolue de la construction projetée est fixée à 20 mètres, calculée à partir de la côte moyenne de nivellement des terrains avant aménagement ou terrassement par l'acquéreur.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures nécessaires au fonctionnement des activités autorisées dans la zone.

En secteur UZb :

1. La hauteur absolue de la construction projetée est fixée à 6 mètres, calculée à partir de la côte moyenne de nivellement des terrains avant aménagement ou terrassement par l'acquéreur.

ARTICLE UZ 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

L'implantation des bâtiments, leur volumétrie et leur traitement architectural devront être soignés et étudiés en fonction des caractéristiques du site, notamment du projet de Fil Bleu le long de l'Orne, et des principales vues que l'on en aura.

L'expression architecturale des bâtiments sera résolument contemporaine et bannira tout pastiche de style ancien ou étranger à la région.

Les façades principales des bâtiments seront orientées sur le parking ou la voie de desserte, mais pas sur l'aire de stockage.

Les parties administratives et annexes des bâtiments d'entreprise (bureaux, locaux sociaux, logement du gardien, restaurant d'entreprise, locaux techniques annexes, ...) seront traités dans la composition d'ensemble du projet, soit en formant une entité volumétrique en harmonie avec le bâtiment principal, soit en y étant intégrées.

Les zones de dépôt ou de stockage seront placées en fond de parcelle et seront clairement définies sur les plans masse des projets. Ces zones devront être masquées depuis la RD 9 et la voie de desserte de la parcelle, par la disposition des bâtiments, des haies végétales ou le prolongement de certaines façades sous forme de clôtures.

Dans la mesure du possible les clôtures seront évitées sur l'avant des parcelles ; sinon elles seront, soit constituées des grilles discrètes laissant passer les vues, soit opaques et doublées d'une haie végétale côté rue.

Seules les enseignes relatives aux entreprises installées dans la zone seront acceptées ; à l'exclusion de toute autre forme de publicité. Ces enseignes devront s'inscrire en harmonie sur les bâtiments.

En secteur UZb :

L'aspect extérieur des constructions, infrastructures et superstructures autorisées dans le secteur devra permettre une bonne intégration paysagère dans le milieu naturel aménagé environnant. Il s'agira notamment de porter un réel soin aux

vues obtenues depuis le sentier aménagé longeant l'Orne, et à celles obtenues depuis la RD 9.

ARTICLE UZ 12 - STATIONNEMENT

1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques, ainsi que le chargement et le déchargement des véhicules.
2. Les aires de stationnement réservées à cet effet doivent être suffisantes pour accueillir le stationnement des employés, des visiteurs et du trafic lié à l'activité.

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

En secteur UZa :

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement, de stockage ou d'évolution seront traitées en espace vert végétalisé, selon un schéma arrêté avec le maître d'ouvrage de la ZAC et joint au dossier de permis de construire.

Les espaces verts devront couvrir un minimum de 10 % de la surface de la parcelle.

Il sera prévu un arbre par tranche de 100 m² de stationnement et un arbre pour 100 m² d'espace vert. Les essences et l'emplacement des arbres pourront être imposés.

En secteur UZb :

Ce secteur fera l'objet d'un paysagement complet dans lequel devront s'intégrer les seules autres occupations du sol admises dans ce secteur. La cohérence avec le projet de « Fil Bleu le long de l'Orne », sera une priorité, de même que les vues depuis et sur la RD 9, ainsi que celles obtenue depuis et sur la zone constructible.

L'aménagement paysager sera réalisé sous le contrôle du maître d'ouvrage de la ZAC de la Plaine.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE UZ 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation des sols.

ARTICLE UZ 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

TITRE III

DISPOSITION APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

CHAPITRE 6 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1NA

CARACTERE DE LA ZONE

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

Cette zone est partiellement concernée par des risques de mouvements de terrain et des risques d'aléas miniers répertoriés en annexe du P.O.S..

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme.

II - Sont admises

1. L'extension mesurée des constructions existantes lorsqu'elles ne sont pas autorisées dans les paragraphes ci-après.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public,
 - les aires de stationnement ouvertes au public.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

III - Sont admises sous conditions

1. Les constructions à usage :
 - d'habitation et leurs dépendances,
 - hôtelier et restauration,
 - d'équipement collectif, non visées à l'alinéa II 2 ci-dessus,
 - de commerce, d'artisanat,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement.

à condition :

 - a) qu'elles fassent partie d'une opération à vocation dominante d'habitation comprenant au minimum 5 logements,
 - b) qu'elles soient compatibles avec la vocation d'habitat de la zone,

- c) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Par ailleurs, peuvent faire l'objet d'une seule opération, les délaissés de zone dont la superficie ne permet pas de réaliser le nombre de logements minimum exigé.

Lorsque ces délaissés ont été équipés par une opération antérieure, les constructions au coup par coup sont autorisées.

2. Les installations et travaux divers suivants :

- les affouillements et exhaussements des sols à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement d'une opération autorisée dans la zone.

3. Les changements d'affectation des constructions existantes :

- à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

4. Toutes les constructions admises à l'article 1NA1 sous réserve d'adopter toutes les mesures préventives liées aux contraintes minières.

5. Les constructions d'habitation et d'activités, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.

ARTICLE 1NA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1NA 1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1NA 1

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques de voies doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins **8 mètres** d'emprise (trottoirs compris).

II - Accès

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

ARTICLE 1NA 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 - Assainissement

1. 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 suivant un dispositif conforme au Règlement Sanitaire Départemental tout en réservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

2. Eaux pluviales

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

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

II - Electricité - Téléphone - Télédistribution

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

ARTICLE 1NA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pour être constructible, le terrain doit avoir une surface minimale de 5 ares.

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

Si le document graphique prévoit des dispositions particulières, la façade sur rue et la construction doit être implantée conformément à ces dispositions.

ARTICLE 1NA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.
2. Cette règle ne s'applique pas aux dépendances (garages, abris...).

ARTICLE 1NA 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. Cette disposition ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur maximale au faitage de la construction projetée est fixée à 15 mètres.
2. La hauteur des annexes et dépendances est fixée à 5 mètres au faitage.
3. La hauteur maximale est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de toiture.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur 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.

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 1NA 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

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

a) Clôture

Les clôtures n'excéderont pas 1,50 mètres dont la moitié au maximum composée d'un mur bahut.

b) Parabole

Les paraboles devront être placées de façon à ne pas être vue du domaine public. Elles seront peintes et placées en recul, par rapport au bord de toitures, de façon à s'intégrer avec le bâti existant.

ARTICLE 1NA 12 - STATIONNEMENT

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

- | | |
|---|---|
| - maison individuelle | 2 emplacements |
| - studio ou 1 pièce | 1 emplacement |
| - logement de 2 ou 3 pièces | 1,2 emplacements |
| - logement de 4 ou 5 pièces | 1,4 emplacements |
| - logement de 6 pièces ou plus | 1,5 emplacements + 1 emplacement pour 4 logements (visiteurs) |
| - hôtel | 1 emplacement par chambre |
| - restaurant | 1 emplacement pour 10 m ² de salle |
| - commerce supérieur à 100 m ² de surface de vente | 1 emplacement pour 20 m ² |
| - salles de cinéma, réunions, spectacles | 1 emplacement pour 5 places |
| - bureaux | 1 emplacement pour 15 m ² |

- | | |
|----------------------|--------------------------------------|
| - hôpital, clinique | 1 emplacement pour 3 lits |
| - maison de retraite | 1 emplacement pour 5 lits |
| - artisanat | 1 emplacement pour 50 m ² |
| - atelier automobile | 1 emplacement pour 50 m ² |

2. Les surfaces de référence sont des surfaces hors oeuvre nettes.
La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

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

Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE 1NA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 1NA 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

CHAPITRE 8 - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE ND

CARACTERE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone à protéger en raison de la qualité du site, de la préservation d'équilibre écologique, ou de l'existence de risques ou de nuisances.

Elle comprend les secteurs : NDi : inondable
NDj : jardins
NDI : loisirs
NDs : site très sensible (Z.N.I.E.F.F.)

Cette zone est concernée par des risques de mouvements de terrain et des risques d'aléas miniers répertoriés en annexe du P.O.S..

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DES SOLS

ARTICLE ND 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES

I - Rappels

1. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable ;
2. Les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R.442.1. et suivants du Code de l'Urbanisme ;
3. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan ;
4. Les défrichements sont soumis à autorisation dans les espaces boisés non classés.

II - Sont admises

1. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.
2. Dans l'ensemble de la zone exceptée dans le secteur NDi
L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
3. Dans le secteur NDj
Les abris de jardin d'une surface comprise entre 6 et 15 m².
4. Dans le secteur NDI
Les constructions à usage de loisirs et de sports,
Les installations et travaux divers :
 - les parcours de santé,
 - les aires de stationnement liées aux occupations et utilisations du sol admises en NDI,
 - les affouillements et exhaussements de sol liés aux occupations et utilisations du sol admises en NDI,

- les aires de camping aménagées,
- les aires de pique nique.

5. Dans le secteur NDs

Les constructions liées à l'activité de valorisation du site naturel.
Les abris de jardin démontables (bois, tôle pré laquée, etc ...)

III - Sont admises sous conditions

1. Dans l'ensemble de la zone excepté dans les secteurs NDi, NDj, NDs

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.

2 Dans le secteur NDI

- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises en NDI.
- Les occupations et utilisations du sol admises et admises sous condition dans le secteur NDI à condition :
 - de ne pas retirer la couche des terres saines exogènes mises en place sur le site de "Jamailles" situé au Sud du territoire communal.

3. Les constructions admises au § II, à condition qu'elles soient implantées à plus de 30 m de la lisière des forêts soumises et des espaces boisés classés.

ARTICLE ND 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1 qui nécessitent la création d'un accès nouveau hors agglomération sur les routes nationales et les routes départementales inscrites au Schéma Routier Départemental.
2. Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article ND1.

SECTION II - CONDITIONS D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 3 - ACCES ET VOIRIE

Néant.

ARTICLE ND 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Néant.

ARTICLE ND 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Néant.

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

Dans le secteur NDj :

Les constructions ou leurs extensions doivent être implantées au-delà des marges de recul indiquées au plan de zonage.

ARTICLE ND 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE LA PARCELLE

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

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

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 3 mètres.

ARTICLE ND 9 - EMPRISE AU SOL

Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur NDj

Néant

Dans le secteur NDj

Les abris de jardins auront une surface comprise entre 6 et 15 m².

ARTICLE ND 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. **Dans l'ensemble de la zone excepté dans le secteur NDj**

Néant

2. **Dans le secteur NDj**

Les abris de jardins ne dépassent pas une hauteur hors tout de 3 m.

ARTICLE ND 11 - ASPECT EXTERIEUR

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

Dans le secteur NDj

Les abris de jardin seront construits en :

- maçonnerie avec enduits, en bois, ou en tôle prélaquée
- couverture (tuile, shingle, ou tôle prélaquée).

ARTICLE ND 12 - STATIONNEMENT

Néant.

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

1. Les 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.

2. En secteur NDI :

Il est interdit de planter sur le site de "Jamailles", situé au Sud du territoire communal, des baies comestibles à racines profondes destinées à la consommation humaine.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DES SOLS

ARTICLE ND 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE ND 15 - DEPASSEMENT DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

Sans objet.

ANNEXES

1 - DEFINITION DES EMPLACEMENTS RESERVES AUX EQUIPEMENTS

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan d'occupation des sols en vue de la réalisation d'une opération d'intérêt public peut, à compter du jour où le plan est rendu public, même si à cette date une décision de sursis lui ayant été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain lui a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition.

Un propriétaire peut également requérir l'emprise totale d'un bien **partiellement** réservé lorsque ce bien devient inutilisable dans des conditions normales.

Le propriétaire du terrain adresse sa demande d'acquisition à la Mairie où se situe le bien, sous pli recommandé avec accusé de réception postal, ou dépose cette demande contre décharge à la Mairie.

Cette demande, outre les éléments permettant d'identifier l'emplacement réservé, doit mentionner les fermiers, locataires ou bénéficiaires de servitude. Les autres ayants droits éventuels seront avisés par affichage sur la voie publique et voie de presse d'avoir à faire connaître leurs droits à indemnités dans les deux mois suivant la dernière de ces deux mesures de publicité.

Si la commune n'est pas le bénéficiaire de l'emplacement réservé, le Maire transmet cette demande dans les huit jours à la collectivité ou au service public concerné.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé, doit se prononcer dans le délai de **1 an** à compter de la réception en Mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable dans ce délai de 1 an, le juge d'expropriation est saisi par le propriétaire ou par le bénéficiaire de l'emplacement réservé. Le juge de l'expropriation fixe le prix du bien ainsi que les indemnités auxquelles peuvent prétendre les locataires ou autres ayants droits éventuels et prononce le transfert de propriété. La date de référence du prix sera celle de la publication du P.O.S. de la modification ou de la révision du P.O.S. instituant l'emplacement réservé.

L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint tous les droits et servitudes existant sur le bien cédé au bénéficiaires de l'emplacement réservé.

Le bénéficiaire de l'emplacement réservé ne peut faire usage du bien à d'autres fins que celles pour lesquelles la réserve a été constituée.

Toutefois, et dans l'attente de son utilisation définitive, ce bien peut faire l'objet de concessions temporaires ou de locations précaires.

Si trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné ci-dessus, le juge de l'expropriation n'a pas été saisi, l'emplacement réservé cesse d'être opposable un mois après envoi d'une mise en demeure de lever la réserve adressée par le propriétaire au Maire de la commune, le Maire étant tenu de transmettre cette mise en demeure au bénéficiaire de l'emplacement réservé, s'il est autre que la commune.

Cette mise en demeure doit être adressée au Maire sous pli recommandé avec accusé de réception ou remis à la Mairie contre décharge.

2 - DEFINITION DES ESPACES BOISES CLASSES

Les plans d'occupation des sols peuvent classer comme espaces boisés les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger, ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations.

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Nonobstant toutes dispositions contraintes, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichements prévu à l'article L.312.1 du Code Forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'état détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire des communes où l'établissement d'un plan d'occupation des sols a été prescrit, mais où ce plan n'a pas encore été rendu public, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable, sauf dans les cas suivants :

- s'il en fait application des dispositions du Livret 1 et 2 du Code Forestier,
- s'il en fait application d'un plan simple de gestion approuvé, conformément aux dispositions de l'article 6 de la loi N° 63-810 du 06 Août 1963,
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral après avis du centre régional de la propriété forestière.

Les modalités d'application des deux alinéas précédents sont déterminées par les décrets prévus à l'article L 130-6.

3 -DEFINITION DE LA SURFACE HORS OEUVRE ET DU C.O.S.

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-sol 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 de stationnement des véhicules,
- d) des surfaces de plancher hors oeuvre nette des bâtiments affectés au logement des récoltes, des animaux ou du matériel agricole ainsi que des surfaces des serres de production,
- e) d'une surface égale à 5 % des surfaces hors oeuvre affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des a, b et c ci-dessus.

Sont également déduites de la surface hors 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.

- 1- Sous réserve de ce qui est dit au 4° ci-dessous, le coefficient d'occupation du sol est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher susceptibles d'être construits par mètre carré de sol. Pour une même zone ou partie de zone, des coefficients différents peuvent être fixés suivant la nature, la destination et les modalités de l'occupation ou de l'utilisation du sol.
- 2- Le coefficient d'occupation du sol s'applique à la superficie du terrain qui fait l'objet de la demande d'autorisation de construire, y compris le cas échéant, les terrains cédés gratuitement dans les conditions fixées par les articles R 332-15 et R 332-16. La surface des bâtiments existants conservés sur le terrain, appréciée comme il est dit à l'article L 111-5, est déduite des possibilités de construction.

Les emplacements réservés visés à l'article R 128-18 (4°) 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 de la collectivité bénéficiaire de la réserve peut être autorisé à reporter sur la partie restante 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. Cette autorisation est instruite et, le cas échéant, accordée en matière de dérogation.

- 3- Le coefficient d'occupation du sol, appliqué à la superficie déterminée comme il est dit au 2°, fixe, sous réserve des autres règles du plan d'occupation des sols et

des servitudes grevant l'utilisation du sol, une surface maximum de plancher hors oeuvre nette susceptible d'être édifiée qui est calculée selon les règles fixées à l'article R 122-2.

- 4- Lorsque le sol est destiné à une autre utilisation que la construction d'immeuble collectif, d'habitation, le premier terme du rapport défini au 1° ci-dessus peut être exprimé en unités autre que le mètre carré de plancher fixé par le règlement en application de l'article R 123-21 (3°).
- 5- Le règlement peut désigner des zones ou partie de zones où le coefficient d'occupation du sol pourra être dépassé en application des articles L 123-1 et L 332-1. Le dépassement peut être imposé en raison des prescriptions d'architecture.

4 - DEFINITIONS UTILES

a) Le stationnement de caravanes isolées (maximum 6) hors des terrains aménagés.

Le stationnement de plus de trois mois des caravanes isolées est soumis à autorisation (R 443-3 - R 443-5-3 du Code de l'Urbanisme).

Toute caravane perdant ses moyens de mobilité est assimilée aux constructions et abris démontables ou transportables, ayant pour faculté d'être fixés ou posés au sol, telles les constructions édifiées par éléments préfabriqués ou module, les maisons mobiles, les bungalows et les chalets démontables. Et comme ceux-ci, cette caravane entre alors dans le champ d'application de l'article L 421-1 du Code de l'Urbanisme, en sorte que son implantation doit alors être autorisée par un permis de construire.

b) Les terrains de camping et de caravanes aménagés.

Il s'agit de terrains aménagés, pour lesquels l'autorisation est obligatoire dès qu'ils peuvent accueillir soit plus de 20 campeurs à la fois ou plus de six tentes ou caravanes à la fois (R 443-7 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Ces terrains peuvent accueillir un maximum de 35 habitations légères de loisirs ou 20 % du nombre des emplacements.

c) Les parcs résidentiels de loisirs.

Il s'agit de terrains affectés spécialement à l'implantation d'habitation légères de loisirs pour lesquels l'autorisation est obligatoire (Article R 443-3 du Code de l'Urbanisme).

Les habitations légères de loisirs sont non seulement démontables ou transportables mais constitutives de logements destinés à l'occupation temporaire ou saisonnière dont la gestion et l'entretien sont organisés et assurés de façon permanente.

d) Les installations et travaux divers :

Ces opérations sont de trois sortes :

- les parcs d'attraction, les aires de jeux et de sports, ouverts au public,
- les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules susceptibles de contenir au moins dix unités ainsi que les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements du sol supérieurs à 100 mètres carrés et d'une hauteur excédant 2 mètres.

Ce peut être notamment le cas d'un bassin, d'un étang ou d'un réservoir creusé sur mur de soutènement, d'un travail de remblaiement de lagunes ainsi que des travaux de remblai ou de déblai nécessaires à la réalisation d'une voie privée.

e) Les annexes et extensions.

L'annexe est un bâtiment isolé de la construction principale.

L'extension est un bâtiment jouxtant la construction principale.

