



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE ARCHES

DOSSIER APPROUVE PAR DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL LE 29 JUIN 2023

2 REGLEMENT MODIFIE



Bureau d'études **INITIATIVE**, Aménagement et Développement
RCS : D 339 752 644 - SIRET : 339 752 644 00015 - APE : 7112B
Siège social : 4, passage Jules Didier 70000 VESOUL
Tél. : 03.84.75.46.47 - Fax : 03.84.75.31.69 - e-mail : initiativead@orange.fr

SOMMAIRE

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT	3
TITRE I : DISPOSITIONS GÉNÉRALES.....	4
TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	9
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA	10
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB	19
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL.....	29
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY	34
TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER	40
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU	41
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU	48
TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	56
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A.....	57
TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	63
DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N.....	64
TITRE VI : ANNEXES	70

MODE D'EMPLOI DU RÈGLEMENT

Le présent règlement d'urbanisme est divisé en quatre titres :

- TITRE I - Dispositions générales.
- TITRE II - Dispositions applicables aux zones urbaines (U).
- TITRE III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser (AU).
- TITRE IV - Dispositions applicables aux zones agricoles (A).
- TITRE V - Dispositions applicables aux zones naturelles et forestières (N).
- TITRE VI - Annexes.

Pour utiliser ce règlement, vous effectuez les opérations suivantes :

- . lecture des dispositions générales,
- . lecture du chapitre correspondant à la zone dans laquelle est situé votre terrain ; vous y trouvez le corps de règles qui s'applique à votre terrain,
- . en fin de règlement, une annexe documentaire vous aidera dans la compréhension du corps de règles.

TITRE I :

DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Dispositions générales

ARTICLE 1 - Champ d'application territorial du plan.

- Le présent règlement s'applique au territoire de la commune d'ARCHES.

ARTICLE 2 - Portée respective du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols.

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles énoncées aux articles R. 111-2 à R. 111-24-2 du Code de l'Urbanisme dites "Règles générales de l'Urbanisme".

Sont et demeurent notamment applicables au territoire communal :

- Les articles L. 111-9, L. 111-10, L. 111-1-4, R. 111-2, R. 111-4, R. 111.15, R. 111.21 du Code de l'Urbanisme :
- Les servitudes d'utilité publique existantes ou à créer, s'appliquant sur le territoire communal concerné.

2 - Les dispositions du Plan Local d'Urbanisme peuvent être différentes de celles d'un lotissement autorisé antérieurement à la date où le Plan Local d'Urbanisme est approuvé. Il est alors fait application des prescriptions les plus rigoureuses.

Deux cas peuvent alors se présenter :

- si les dispositions du P.L.U. sont plus restrictives que celles d'un lotissement approuvé, elles s'appliquent dès que le P.L.U. est opposable aux tiers,
- dans le cas contraire, ce sont les dispositions du lotissement plus rigoureuses qui restent applicables, à moins que les dispositions régissant le lotissement ne soient mises en concordance avec celles du Plan Local d'Urbanisme, la procédure étant prévue à l'article L. 442-11 du Code de l'Urbanisme.

Cependant, selon l'article L. 442-9, lorsqu'un P.L.U. a été approuvé, les règles d'urbanisme contenues dans les documents approuvés d'un lotissement cessent de s'appliquer au terme de dix ans à compter de l'autorisation de lotir. Toutefois, lorsqu'une majorité de co-lotis a demandé le maintien de ces règles, elles ne cessent de s'appliquer qu'après décision expresse de l'autorité compétente prise après enquête publique.

3 - Dans tous les cas l'implantation des constructions par rapport aux bâtiments agricoles doit respecter les règles de réciprocité imposées par l'article L. 111-3 du Code Rural, issu de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999, conformément aux prévisions de l'article R. 111-2 du Code de l'Urbanisme.

4 - Sauf stipulation particulière, les travaux sur bâtiment existant (aménagement ou extension de bâtiment existant) sont soumis aux mêmes règles que les constructions et autres autorisations.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme à un ou plusieurs articles du règlement applicable à la zone, l'autorisation, par exception au règlement ci-après, peut être accordée pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdits articles, ou qui sont sans effet à leur égard (sous réserve évidemment de conformité aux autres articles du règlement et aux autres dispositions éventuellement applicables à la zone). Les travaux qui aggraveraient la non-conformité de ces immeubles avec lesdits articles ne sont pas autorisés.

Ces dispositions résolvent la question des travaux sur les bâtiments existants qui seraient en dérogation avec les règles édictées par le P.L.U. Il ne faut pas en effet que toute opération soit impossible sur ces immeubles au motif qu'ils sont en situation dérogatoire, et que le permis de construire portant sur certains travaux les concernant ne puisse être délivré en raison de cette situation.

Dispositions générales

Conformément à l'article L. 111-3 du Code de l'Urbanisme, « la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre est autorisée nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si [...] le plan local d'urbanisme en dispose autrement, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des documents d'urbanisme et sous réserve des dispositions de l'article L. 421-5, la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment. »

ARTICLE 3 - Division du territoire en zones.

Conformément aux articles R. 123-4 à R. 123-8 du Code de l'Urbanisme, le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, zones à urbaniser, zones agricoles et zones naturelles et forestières. Les documents graphiques comportent également, conformément aux articles R. 123-11 et R. 123-12 du Code de l'Urbanisme des emplacements réservés, des éléments de paysager à protéger.

1 - Les zones urbaines.

Les zones urbaines, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre II, couvrent 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.

Elles comprennent :

- la zone UA : zone urbaine centrale ancienne,
- la zone UB : zone urbaine d'extension récente.
- la zone UL : zone urbaine à vocation de loisirs.
- la zone UY : zone urbaine réservée aux activités industrielles.

2 - Les zones à urbaniser.

Les zones à urbaniser, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre III, couvrent les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Elles comprennent :

- la zone AU : zone à urbaniser à plus long terme dont l'ouverture demande une modification ou une révision du PLU, ou zone à urbaniser nécessitant la réalisation des réseaux en bordure immédiate de la zone.
- la zone 1AU : zone à urbaniser, à vocation dominante d'habitat, possédant en périphérie immédiate les équipements publics de capacité suffisante pour desservir l'ensemble de cette zone.

3 - Les zones agricoles.

Les zones agricoles, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre IV, couvrent les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Dispositions générales

Elles comprennent :

- la zone A : zones agricoles.

4 - Les zones naturelles et forestières.

Les zones naturelles et forestières, auxquelles s'appliquent les dispositions des différents articles du titre V, couvrent 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.

Elles comprennent :

- la zone N : zones naturelles et forestières.

5 - Les emplacements réservés.

Les emplacements réservés

- aux voies et ouvrages publics,
- aux installations d'intérêt général,
- aux espaces verts,

Ils sont repérés sur les documents graphiques qui précisent pour chacun d'eux, la destination et le bénéficiaire de la réservation.

Leurs propriétaires peuvent demander à bénéficier des dispositions de l'article L. 123-17 du Code de l'Urbanisme (cf. annexes).

6 - Les éléments de paysage, les espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique.

Ces éléments sont repérés sur les documents graphiques, et des prescriptions de nature à assurer leur protection peuvent être incluses dans le règlement écrit.

ARTICLE 4 - Adaptations mineures.

Les dispositions des articles 3 à 13 des règlements de chacune des zones ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

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 cet immeuble bâti avec les dites règles, ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 - Vestiges archéologiques.

Les procédures en matière d'archéologie préventive sont réglementées par :

- le Code du Patrimoine et notamment son Livre V,
- la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive et son décret d'application n°2002-89 du 16 janvier 2002,
- la loi modificative n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et son décret d'application n°2004-490 du 3 juin 2004,
- la loi n°2004-804 du 9 août 2004 (article 17).

Dispositions générales

Conformément à l'article 4 du décret n°2004-490 du 3 juin 2004, la saisine du Préfet de Région, par la personne projetant les travaux ou l'autorité administrative chargée de l'instruction du projet, **est obligatoire pour les opérations suivantes quel que soit leur emplacement** :

- la réalisation de zones d'aménagement concerté (ZAC) créées conformément à l'article L. 311-1 du code de l'urbanisme et affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- les opérations de lotissement régies par les articles R. 442-1 et suivants du code de l'urbanisme, affectant une superficie supérieure ou égale à 3 hectares ;
- Les travaux énumérés ci-après :
 - a) Les travaux d'affouillement, de nivellement ou d'exhaussement de sol liés à des opérations d'aménagement d'une superficie supérieure à 10 000 m² et affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre ;
 - b) Les travaux de préparation du sol ou de plantation d'arbres ou de vignes, affectant le sol sur une profondeur de plus de 0,50 mètre et sur une surface de plus de 10 000 m² ;
 - c) Les travaux d'arrachage ou de destruction de souches ou de vignes sur une surface de plus de 10 000 m² ;
 - d) Les travaux de création de retenues d'eau ou de canaux d'irrigation d'une profondeur supérieure à 0,5 mètre et portant sur une surface de plus de 10 000 m².

Lorsque la présomption de la présence de vestiges en sous-sol le justifie, les seuils de 10 000 m² et de 0,50 mètre peuvent être réduits par arrêté du préfet de région dans tout ou partie des zones délimitées en application de l'article 5.

Les travaux mentionnés aux cinq alinéas précédents doivent, lorsqu'ils ne sont pas soumis à permis de construire ou d'aménager en application du code de l'urbanisme, faire l'objet d'une déclaration préalable auprès du préfet de région.

- Les aménagements et ouvrages dispensés d'autorisation d'urbanisme, soumis ou non à une autre autorisation administrative, qui doivent être précédés d'une étude d'impact en application de l'article L. 122-1 du code de l'environnement ;
- Les travaux sur les immeubles classés au titre des monuments historiques qui sont dispensés d'autorisation d'urbanisme mais sont soumis à autorisation en application de l'article L. 621-9 du code du patrimoine.

Les autres projets, soit les travaux dont la réalisation est subordonnée à :

- un permis de construire en application de l'article L. 421-1 du code de l'urbanisme ;
- un permis d'aménager en application de l'article L. 421-2 du même code ;
- un permis de démolir en application de l'article L. 421-3 du même code ;
- une autorisation d'installations ou de travaux divers en application des articles R. 442-1 et R. 442-2 du code de l'urbanisme ;
- une décision de réalisation de zone d'aménagement concerté en application des articles R. 311-7 et suivants du même code.

donneront lieu à une saisine du Préfet de Région lorsqu'ils sont réalisés dans des zones géographiques et portent, le cas échéant, sur des emprises au sol supérieures en application des décrets de 2002 et 2004 et tel que défini par un arrêté de zonage transmis aux maires.

Cet arrêté, dont la commune sera concernée, émis par le Préfet de région, précise les conditions de saisine.

Outre les saisines obligatoires, de façon transitoire, les dispositions du décret du 5 février 1986 (désormais abrogé) continuent de s'appliquer jusqu'à la parution des arrêtés de zonage.

D'autre part, en application du Titre III de la loi du 27 septembre 1941, validée, réglementant les **découvertes fortuites**, toute découverte archéologique de quelque nature qu'elle soit, doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie (6 Place de Chambre – 57 045 METZ CEDEX 1 - tel / 03 87 56 41 10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la mairie.

Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un archéologue habilité. Tout contrevenant serait passible des peines prévues au Code Pénal en application de la loi n°80.832 du 15 juillet 1980 modifiée, relative à la protection des collections publiques contre les actes de malveillance.

TITRE II :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES URBAINES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UA

CARACTÈRE DE LA ZONE

Principalement affectée à l'habitation, cette zone à caractère ancien où les bâtiments sont généralement mitoyens avec des volumes importants, peut accueillir des constructions ayant cette destination et leurs annexes, ainsi que celles abritant des activités qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel et qui concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone constitue la cadre ancien du bourg d'Arches, groupé et organisé autour de l'église, le long de la RD 157 et du ruisseau des Nauves.

L'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme s'applique à la zone UA. Ainsi, conformément aux articles R. 421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme, le permis de démolir est obligatoire en zone UA.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Toute occupation et utilisation du sol non interdite ou non soumise à des conditions particulières aux articles 1 et 2 est admise.

ARTICLE UA 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- les carrières,
- les installations classées incompatibles avec le voisinage des zones habitées,
- les caravanes isolées,
- les opérations d'ensemble à usage d'activités économiques,
- les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les dépôts de véhicules sauf s'ils sont liés à un commerce de réparation ou de vente de véhicules neufs ou d'occasion,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...),
- les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les habitations légères de loisirs.

ARTICLE UA 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

1 - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

2 - Sont également autorisés, à condition :

- qu'ils soient compatibles avec un quartier d'habitations,
- qu'ils n'engendrent pas de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère de la zone,
- qu'ils soient implantés à plus de 30 m de toute lisière forestière et à plus de 10 m de la limite extérieure du lit mineur de tout cours d'eau ou rivière dont la zone inondable ne fait l'objet d'aucun document officiel :
 - Les constructions à usage :
 - . de commerce,
 - . d'artisanat,
 - . d'industrie,
 - . de bureaux, et de services
 - . hôtelier,
 - . d'équipements collectifs,
 - Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
 - Les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels et dans la limite de 300 m² de surface hors oeuvre nette.

3 - Les extensions et les aménagements de toutes constructions et activités existantes sont autorisées à condition d'être compatible avec un quartier d'habitation.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées, comme publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UA 4 - Desserte par les réseaux.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
Le système adapté à l'assainissement autonome est défini dans l'annexe sanitaire du PLU et dépend du sol rencontré.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).
Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- A noter : Les dispositifs de stockage et récupération sont cependant à différencier (en volume notamment). Les deux systèmes sont à étudier lors des opérations d'aménagement ponctuelles

ou d'ensemble. Ce type de dispositif pour la récupération des eaux pluviales devra être de l'ordre de 3 à 6 m³.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UA 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE UA 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions peuvent être implantées :
 - . soit à l'alignement, sur au moins une partie du bâtiment,
 - . soit dans l'alignement d'un bâtiment existant situé à proximité, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé.
- Lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) pourront se voir imposer ces dispositions.
- Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UA 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit sur une ou plusieurs limites séparatives,
 - . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

À l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 mètres à l'égout de toiture ne sont pas soumises à des règles d'implantation.

ARTICLE UA 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).
- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UA 9 - Emprise au sol.

Sans objet

ARTICLE UA 10 - Hauteur des constructions.

- Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres maximum au faîtage à partir du niveau du sol naturel (cf. annexe pour la définition de l'article).
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UA 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient (y compris les annexes), ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les volumes simples sont privilégiés.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de techniques et de matériaux appropriés exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol. Les terre-pleins rapportés ne pourront excéder 0,80 m. de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la constitution d'infrastructures proches), la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants principaux, de pente supérieure à 25°. Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, des pentes supérieures à 15° seront admises.
- Un jeu simple de toitures à plus de 2 versants pourra être admis pour les constructions de volume important et les opérations groupées. Les pans dits cassés sont autorisés.
- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant. Exceptionnellement elles peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité intégrant une toiture végétalisée par exemple.
- Des exceptions peuvent également être autorisées dans le cadre de bâtiments publics (école, maison de retraite,...).

2.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de toiture recommandés sont les tuiles plates ou les tuiles mécaniques de teinte terre cuite, rouge, brique. D'autres matériaux ou aspects extérieurs, peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions environnantes par leur forme et leur couleur.
- Les panneaux solaires sont également autorisés et devront s'intégrer à la toiture ou être positionnés de telle manière à s'intégrer au paysage urbain d'Arches.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments, annexes et dépendances, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles. Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents. Lorsque le constructeur est conduit à utiliser des matériaux comme briques creuses ou agglomérés, ceux-ci devront obligatoirement être enduits.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Les tons clairs (sauf le blanc) sont privilégiés.
- Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction y compris le soubassement.
- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc...).
- Les éléments de structure en béton armé, tels que : linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers, pourront rester apparents sans peinture ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.
- Les constructions avec parement extérieur bois sur l'ensemble de la façade sont interdites.

4 - Clôtures sur rue.

Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

- Les clôtures doivent être exécutées selon les modes suivants :
 - . haies vives composée d'essences locales implantées à 0,50 m de la limite de parcelles. Celles-ci auront une hauteur maximum de 2 m, excepté au niveau des carrefours (cf. alinéa 3),
 - . grilles ou grillages, ou autre dispositif à claires-voies, doublés ou non de haies vives, surmontant éventuellement un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m, l'ensemble ne pourra excéder 1,60 m,
 - . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction, dont la hauteur maximum est fixée à 1,60 m.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,60 m ou 2 m pour les haies.
La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Ainsi les haies en tant que clôture seront interdites au niveau des carrefours.

5 - Divers.

- Les éléments remarquables du paysage repérés dans le plan (zone boisée) sont à préserver et toute demande d'intervention sur ces éléments doit avoir l'accord de la commune.
- Dans le cadre de la restauration, les portes de granges voûtées sont à conserver et les ouvertures devront être plus hautes que larges.

6 - Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UA 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par studio ou logement de 1 pièce : 1
 - . par logement de 2 à 3 pièces : 1,2
 - . par logement de 4 ou 5 pièces : 1,4
 - . par logement de 6 pièces ou plus : 1,6
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations, des secteurs privés et publics, professions libérales, etc..
 - . par 100 m² de plancher hors oeuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres tribunes, stade, etc. ... :
 - . pour 10 sièges : 1,5
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente

- . Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
- . Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.

- Établissements hospitaliers et cliniques

- . pour 10 lits : 5

- Établissements d'enseignement établissement du 1° degré, par classe

- . 1 établissement du 2° degré, par classe : 2

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Hôtels et restaurants

- . pour 10 chambres : 7
- . pour 10 m2 de restaurant : 1

- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.

- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier les surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).

Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.

Font exception à ces règles, les stationnements pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

ARTICLE UA 13 - Espaces libres et plantations.

- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire de cet ensemble.
- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.
- Les marges de recul sur les voies de dessertes ne peuvent supporter les dépôts.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UB

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone, de densité moyenne, couvre les quartiers d'urbanisation périphérique du centre-ville ainsi que les quartiers de lotissements situés aux extrémités de la ville. Elle comprend également le hameau d'Aneuménil dont l'urbanisation s'est développée et la desserte en réseau est en cours de réalisation.

Principalement affectée à l'habitation, elle peut également accueillir des constructions abritant des services et activités divers, qui sont compatibles avec l'habitation, qui en sont le complément naturel ou qui concourent à l'équipement de la commune.

Cette zone est destinée à être densifiée sauf pour les secteurs UBi (zone inondable). La zone UB est en effet concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Moselle, en cours d'étude.

Elle comporte :

- Un secteur UBi1 concerné par des risques d'inondations forts à moyens.
- Un secteur UBi2 concerné par de faibles risques d'inondations.
- Un secteur UBc, lié à des caractéristiques ponctuelles d'occupation des sols des quartiers de lotissement de Ménipré, de Benichamp et de l'allée des Peupliers.
- Un secteur UBb, lié à des caractéristiques ponctuelles (conditions de hauteurs supérieures).
- Un secteur UBs dans laquelle toute construction de sous-sols enterrés est interdite.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UB 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

En secteurs UBi₁ et UBi₂, toutes constructions nouvelles et toutes les occupations non mentionnées dans l'article UB2 sont interdites, en particulier les sous-sols enterrés.

En dehors des secteurs UBi₁ et UBi₂, sont interdits :

- les constructions à usage industriel,
- les caravanes isolées,
- les opérations d'ensemble à usage exclusif d'activités économiques,
- les habitations légères de loisirs,
- les camps d'accueil pour tentes et caravanes,
- les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à un commerce de réparation ou de vente de véhicules neufs ou d'occasion,
- les terrains affectés au garage collectif de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols non liés aux occupations et utilisations du sol autorisées,
- les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, carcasses de voitures...),
- les bâtiments liés et nécessaires aux exploitations agricoles,
- les carrières.

ARTICLE UB 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Dans toute la zone : les constructions ou installations, autorisées ci-dessous, à l'exception des extensions des constructions existantes, doivent s'implanter à plus de 30 m de toute lisière forestière et à plus de 10 m de la limite extérieure du lit mineur de tout cours d'eau ou rivière dont la zone inondable ne fait l'objet d'aucun document officiel.

Note : la lisière forestière ne concerne que la lisière des forêts existantes à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La limite cadastrale n'est pas prise en compte à moins que la forêt existante ne coïncide avec cette dernière.

En secteurs UBi1 et UBi2 :

- Rappels :
 - les stations d'épurations peuvent être autorisées en zone inondable sous condition dérogatoire expressément justifiée par la réglementation en vigueur,
 - l'emprise au sol est la surface hors oeuvre brute édifée sur le sol (dans le cas d'un ouvrage sur pilotis ou toutes autres formes particulières, l'emprise au sol sera la projection verticale du volume hors oeuvre du premier plancher habitable),
 - la sous-face du plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque, devra être située à une cote supérieure à celle de la crue de référence augmentée de 30 cm. Cela vaut pour les constructions, les extensions ou les reconstructions après sinistres autorisées.

- Ne sont admises que les constructions ou extensions autorisées ci-dessous, sous réserves :
 - de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux,
 - de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposés,
 - et de préserver le libre écoulement des eaux et des zones d'expansion des crues, ou en cas de modification et d'impact négatif sur la ligne d'eau de prévoir les mesures compensatoires nécessaires.

- Les constructions, installations, équipements collectifs strictement nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou au maintien d'activités, permettent la bonne gestion du territoire.

- L'extension mesurée des constructions ou installations existantes. L'augmentation d'emprise au sol pourra être admise :

En secteur UBi1 :

 - . dans la limite de 20% de l'emprise au sol du ou des bâtiment(s) à agrandir pour les installations à vocation industrielle, commerciale ne créant pas de logement, tout en pouvant atteindre 50 m² maximum, et sous réserve de l'évaluation de l'impact et des dangers dans le cadre de la législation sur les ICPE,
 - . dans la limite de 30m² d'emprise au sol pour les bâtiments à usage d'habitation.

En secteur UBi2 :

 - . Les sous-sols sont interdits en zone UBi2 (zone bleue du PPRI).
 - . L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface des terrains contigus appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Ce seuil de 50% pourra toutefois être dépassé s'il ne permet pas d'assurer les droits minimum suivant :
 - 1) Pour les installations industrielles, commerciales, sportives ou agricoles et pour les équipements publics, et sous réserve de l'évaluation éventuelle de l'impact des dangers dans le cadre de la législation sur les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), l'emprise au sol de la ou des constructions peut être augmentée jusqu'à un maximum de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants. En cas d'opérations successives, la limite maximale de 20% est appréciée par cumul de ces opérations, en référence à l'emprise des installations à la date d'approbation plan de prévention des risques.
 - 2) Pour les bâtiments à usage d'habitation, l'extension peut être réalisée jusqu'à un maximum de 50m². En cas d'opérations successives, la limite maximale de 50m² est appréciée par le

cumul de ces opérations, en référence à l'emprise des installations à la date d'approbation du plan de prévention des risques.

Le niveau du plancher fini le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque (commerciale, artisanale, tertiaire, culturelle, d'enseignement,...) devra être situé à au moins 30 cm au-dessus de la cote de référence.

Dans le reste de la zone : les occupations et utilisations du sol suivantes sont admises si elles respectent les conditions ci-après :

a) Sous réserve qu'elles soient compatibles avec un quartier d'habitation, qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions à usage :
 - . de commerce,
 - . d'artisanat,
 - . de bureaux, et de services
 - . hôtelier,
 - . d'équipements collectifs,
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions et les aménagements de toutes constructions et activités existantes.

b) Les installations classées à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et que soient mises en oeuvre toutes dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et permettre d'éviter les nuisances et dangers éventuels et dans la limite de 300 m² de surface hors oeuvre nette.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Aucun accès n'est autorisé sur la RN57 (2x2 voies)
- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- les groupes de garages individuels ou parkings (groupe : plus de deux garages ou parkings) doivent être disposés de façon à ne plus présenter qu'un seul accès, 2 si la séparation entre entrée et sortie s'avère nécessaire.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées, comme publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles

doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UB 4 - Desserte par les réseaux.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
Le système adapté à l'assainissement autonome est défini dans l'annexe sanitaire et dépend du type de sol rencontré.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).
Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- A noter : Les dispositifs de stockage et récupération sont cependant à différencier (en volume notamment). Les deux systèmes sont à étudier lors des opérations d'aménagement ponctuelles ou d'ensemble. Ce type de dispositif pour la récupération des eaux pluviales devra être de l'ordre de 3 à 6 m³.

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UB 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant.

ARTICLE UB 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être à une distance minimum, par rapport à la RN57 (axe de la chaussée la plus proche) de 35 m pour les habitations et de 25 m pour les autres constructions
- Concernant les autres voies et emprises publiques, les constructions doivent être implantées :
 - . soit dans l'alignement d'un bâtiment existant situé à proximité, sauf respect de dispositions plus contraignantes d'un plan d'alignement approuvé,
 - . soit à une distance minimum de 4 mètres.
- Néanmoins, des implantations peuvent être différentes :
 - . lorsque le long d'une voie les constructions sont implantées selon un alignement ou un ordonnancement particulier, les constructions nouvelles (ou les reconstructions) pourront se voir imposer ces dispositions,
 - . en secteur UBc, où le recul est porté à 6 m pour la partie des rez-de-chaussée devant les portes de garages et au niveau des places de stationnement extérieures.

Exceptions :

- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.
- Des reculs autres que ceux définis au paragraphe 1 peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.

ARTICLE UB 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limites séparatives,
 - . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Exceptions :

- Les extensions des maisons préexistantes peuvent s'implanter avec le même recul que ces dernières.
- En secteur UBc, la hauteur des constructions en limite séparative devra être inférieure à 3,50 m,
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

À l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 mètres à l'égout de toiture ne sont pas soumises à des règles d'implantation.

ARTICLE UB 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).
- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UB 9 - Emprise au sol.

En secteur UBi2, la CES sera de 50% maximum.

ARTICLE UB 10 - Hauteur des constructions.

- Pour les constructions édifiées en ordre continu ou semi-continu, la hauteur des bâtiments principaux doit s'harmoniser avec la hauteur des bâtiments voisins.
- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 10,50 mètres maximum au faîtage à partir du niveau du sol naturel (cf. annexe pour la définition de l'article). Cette hauteur est portée à 12 m en secteur UBb.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient (y compris les annexes), ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les volumes simples sont privilégiés.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de techniques et de matériaux appropriés exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol. Les terre-pleins rapportés ne pourront excéder 0,80 m. de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la constitution d'infrastructures proches), la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants principaux, de pente supérieure à 25°.
Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, des pentes supérieures à 15° seront admises.
Pour le secteur UBc de Ménipré, les pentes seront supérieures à 20°.
- Un jeu simple de toitures à plus de 2 versants pourra être admis pour les constructions de volume important et les opérations groupées. Les pans dits cassés sont autorisés.
- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.
Exceptionnellement elles peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité intégrant une toiture végétalisée par exemple.
- Des exceptions peuvent également être autorisées dans le cadre de bâtiments publics (école, maison de retraite,...).

2.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de toiture recommandés sont les tuiles plates ou les tuiles mécaniques de teinte terre cuite, rouge, brique. Elle pourra cependant être de couleur brun, brun-rouge, en secteur UBc de Ménipré. D'autres matériaux ou aspects extérieurs, peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions environnantes par leur forme et leur couleur.
- Les panneaux solaires sont également autorisés et devront s'intégrer à la toiture ou être positionnés de telle manière à s'intégrer au paysage urbain d'Arches.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments, annexes et dépendances, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Lorsque le constructeur est conduit à utiliser des matériaux comme briques creuses ou agglomérés, ceux-ci devront obligatoirement être enduits.

- Les enduits extérieurs doivent être de tons correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays. Les tons clairs (sauf le blanc) sont privilégiés. Les projets de coloration sont joints à la demande de permis de construire.
- Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction y compris le soubassement.
- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc...).
- Les éléments de structure en béton armé, tels que : linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers, pourront rester apparents sans peinture ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

4 - Clôtures sur rue.

Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

- Les clôtures doivent être exécutées selon les modes suivants :
 - . haies vives composée d'essences locales implantées à 0,50 m de la limite de parcelles. Celles-ci auront une hauteur maximum de 2 m, excepté au niveau des carrefours (cf. alinéa 3),
 - . grilles ou grillages, ou autre dispositif à claires-voies, doublés ou non de haies vives, surmontant éventuellement un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m, l'ensemble ne pourra excéder 1,60 m,
 - . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction, dont la hauteur maximum est fixée à 1,60 m.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,60 m ou 2 m pour les haies. La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Ainsi les haies en tant que clôture seront interdites au niveau des carrefours.

5 - Divers.

Dans le cadre de la restauration, les portes de granges voûtées sont à conserver et les ouvertures devront être plus hautes que larges.

6 - Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UB 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par studio ou logement de 1 à 2 pièces : 1
 - . par logement supérieures à 2 pièces : 2
- Immeubles à usage de bureaux d'administrations des secteurs privés et publics, professions libérales, etc...

- . par 100 m² de plancher hors oeuvre net : 4
- Immeubles comportant des salles de réunion, de spectacles, de conférences ou autres tribunes, stade, etc...
 - . pour 10 sièges : 1,5
- Commerces, artisanat et divers de plus de 50 m² de vente
 - . Les espaces doivent être suffisants pour assurer l'évolution et le stationnement des véhicules de livraison et de service, ainsi que ceux du personnel et des visiteurs, et pour permettre les opérations de chargement, déchargement et manutention.
 - . Dans tous les cas, le nombre de stationnements est adapté à la spécificité de l'activité.
- Établissements industriels
 - . pour 100 m² de surface hors oeuvre : 3
- Établissements hospitaliers et cliniques
 - . pour 10 lits : 5
- Établissements d'enseignement établissement du 1^o degré, par classe
1 établissement du 2^o degré, par classe : 2.
Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement des bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.
- Hôtels et restaurants
 - . pour 10 chambres : 7
 - . pour 10 m² de restaurant : 1
- La règle applicable aux constructions et installations non prévues ci-dessus, sera celle auxquelles ces constructions et installations seront le plus directement assimilables. Les cas spécifiques feront l'objet d'un examen particulier.
- En cas d'impossibilité architecturale ou technique d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, le constructeur est autorisé à aménager sur un terrain situé à moins de 300 mètres du premier des surfaces de stationnement qui lui font défaut à condition qu'il apporte la preuve qu'il réalise ou fait réaliser lesdites places. Il peut être également tenu quitte de ses obligations lorsqu'il est fait application de l'article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (concession obtenue dans un parc public de stationnement ou versement d'une participation).
- Remarque : le nombre de places est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5 ; à l'unité supérieure dans le cas contraire.
- Font exception à ces règles, les stationnements pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

ARTICLE UB 13 - Espaces libres et plantations.

- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire de cet ensemble.
- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.
- Les marges de recul sur les voies de dessertes ne peuvent supporter les dépôts.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

CHAPITRE 3

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UL

CARACTÈRE DE LA ZONE

Il s'agit d'une zone urbaine à vocation de loisirs. Cet espace du territoire communal accueille les équipements et les activités de loisirs (terrain de sport et de jeux notamment). Elle comporte un secteur ULi lié aux risques d'inondation du ruisseau des Nauves.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UL 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UL2 sont interdites.

ARTICLE UL 2 - Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières.

Sont autorisés, à condition qu'ils ne portent pas atteinte à l'intérêt du site, qu'ils soient compatibles avec le caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, du site et du paysage, qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone et qu'ils préservent le champ d'expansion des inondations en ULi ; qu'ils soient implantés à plus de 30 m de toute lisière forestière et à plus de 10 m de la limite extérieure du lit mineur de tout cours d'eau ou rivière dont la zone inondable ne fait l'objet d'aucun document officiel :

Note : la lisière forestière ne concerne que la lisière des forêts existantes à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La limite cadastrale n'est pas prise en compte à moins que la forêt existante ne coïncide avec cette dernière.

- Les bâtiments et installations techniques nécessaires à l'entretien et à la gestion des activités sportives.
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public.
- Les bâtiments publics à vocation sportive et de loisirs.
- Les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les équipements collectifs.
- Les constructions à usage d'habitation et uniquement à condition d'être destinées au gardiennage ou à la surveillance des constructions et équipements de loisirs édifiés sur la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol et uniquement à condition qu'ils soient liés strictement à une opération de construction ou d'installation autorisées ou de travaux publics.
- Les équipements d'infrastructure et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.
- Les clôtures.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE UL 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées, comme publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- Sauf impossibilité technique liée au bâti existant, les voies en impasse desservant plusieurs parcelles doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules (véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères notamment) puissent faire demi-tour.

ARTICLE UL 4 - Desserte par les réseaux.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

2 - Assainissement.*2.1 - Eaux usées.*

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.

Le système adapté à l'assainissement autonome est défini dans l'annexe sanitaire et dépend du type de sol rencontré.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels). Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- A noter : Les dispositifs de stockage et récupération sont cependant à différencier (en volume notamment). Les deux systèmes sont à étudier lors des opérations d'aménagement ponctuelles ou d'ensemble. Ce type de dispositif pour la récupération des eaux pluviales devra être de l'ordre de 3 à 6 m³.
- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE UL 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet

ARTICLE UL 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions peuvent être implantées à l'alignement ou à une distance minimum de 3 mètres.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UL 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions peuvent être implantées : en limite séparative ou en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points.
- Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements collectifs que sont les coffrets, armoires qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

À l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 mètres à l'égout de toiture ne sont pas soumises à des règles d'implantation.

ARTICLE UL 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE UL 9 - Emprise au sol.

Sans objet

ARTICLE UL 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur maximum des constructions, mesurée à l'égout de la toiture ou à l'acrotère, est fixée à 12 m au faitage à partir du niveau du sol naturel (cf. annexe pour la définition de l'article).
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UL 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient (y compris les annexes), ainsi que les clôtures ne doivent pas porter atteinte au caractère du site naturel et urbain.
Les constructions doivent donc s'intégrer au site : les volumes et les matériaux doivent être choisis de manière à composer une unité homogène avec les immeubles existants, et à respecter le caractère et l'harmonie des paysages naturels et urbains, ceci n'excluant pas une architecture de facture contemporaine.

2 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments, annexes et dépendances, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Lorsque le constructeur est conduit à utiliser des matériaux comme briques creuses ou agglomérés, ceux-ci devront obligatoirement être enduits.
- Les éléments de structure en béton armé, tels que : linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers, pourront rester apparents sans peinture ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons neutres, approchant les couleurs de l'habitat traditionnel et correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays en ce qui concerne les habitations. Les tons clairs (sauf le blanc) sont privilégiés.

3 - Toitures.

- Les toitures doivent être à 2 pans au minimum.

- Les toitures à une seule pente sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant. Les pans dits cassés sont autorisés.
Exceptionnellement, elles peuvent être tolérées dans le cadre d'un projet architectural de qualité.

4 - Adaptations des constructions au terrain.

- Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol naturel.

5 - Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UL 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

ARTICLE UL 13 - Espaces libres et plantations.

- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire de cet ensemble.
- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales.
- Les plantations réalisées sont constituées, de préférence, d'essences indigènes, voire ornementales.
- Les aires de stationnement doivent être arborées.
- Les marges de recul et d'isolement ne peuvent supporter des dépôts.
- Des plantations pourront être imposées pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UL 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

CHAPITRE 4

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE UY

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est affectée aux activités économiques.

La zone UY est concernée par le Plan de Prévention des Risques d'Inondation de la Moselle, en cours d'étude.

Elle comporte :

- Un secteur UYi1 concerné par des risques d'inondations forts à moyens.
- Un secteur UYi2 concerné par de faibles risques d'inondations.
- Une marge de recul inconstructible de 25 m par rapport à l'axe de la chaussée de la RN 57 définie par l'étude réalisée en fonction de l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme (cf. annexe du PLU et pièce "Orientations d'Aménagement").
- Un secteur UYb, où l'assainissement autonome est autorisé et où aucune limite de hauteur n'est imposée.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE UY 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdites :

- Les constructions agricoles.
- Les constructions à usage hôtelier.
- Les caravanes isolées.
- Les habitations légères de loisirs.
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes.
- Les parcs d'attractions ouverts au public.
- Les dépôts de véhicules, sauf s'ils sont liés à un commerce de réparation ou de vente de véhicules neufs ou d'occasion.
- Les terrains affectés au garage collectif de caravanes, à condition d'être dans un lieu ouvert.
- Les carrières.
- En secteur UYi1, et UYi2 toutes les constructions nouvelles et toutes les occupations du sol non mentionnées dans l'article UY2 et notamment les sous-sols enterrés.

ARTICLE UY 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans toute la zone : les constructions ou installations, autorisées ci-dessous, à l'exception des extensions des constructions existantes, doivent s'implanter à plus de 30 m de toute lisière forestière et à plus de 10 m de la limite extérieure du lit mineur de tout cours d'eau ou rivière dont la zone inondable ne fait l'objet d'aucun document officiel.

Note : la lisière forestière ne concerne que la lisière des forêts existantes à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La limite cadastrale n'est pas prise en compte à moins que la forêt existante ne coïncide avec cette dernière.

En secteur UYi1 et UYi2 :

- Rappels :
 - les stations d'épurations peuvent être autorisées en zone inondable sous condition dérogatoire expressément justifiée par la réglementation en vigueur,
 - l'emprise au sol est la surface hors oeuvre brute édifée sur le sol (dans le cas d'un ouvrage sur pilotis ou toutes autres formes particulières, l'emprise au sol sera la projection verticale du volume hors oeuvre du premier plancher habitable),
 - la sous-face du plancher le plus bas habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque, devra être située à une cote supérieure à celle de la crue de référence augmentée de 30 cm. Cela vaut pour les constructions, les extensions ou les reconstructions après sinistres autorisées.
- Ne sont admises que les constructions ou extensions autorisées ci-dessous, sous réserves :
 - de ne pas aggraver les risques et de ne pas en créer de nouveaux,
 - de ne pas augmenter la vulnérabilité des personnes, biens et activités exposés,
 - et de préserver le libre écoulement des eaux et des zones d'expansion des crues, ou en cas de modification et d'impact négatif sur la ligne d'eau de prévoir les mesures compensatoires nécessaires.
- Les constructions, installations, équipements collectifs strictement nécessaires au bon fonctionnement des services publics ou au maintien d'activités, permettent la bonne gestion du territoire.
- L'extension mesurée des constructions ou installations existantes. L'augmentation d'emprise au sol pourra être admise :
 - En secteur UYi1 :
 - . dans la limite de 20% de l'emprise au sol du ou des bâtiment(s) autorisé(s) dans la zone tout en pouvant atteindre 50 m².
 - En secteur UYi2 :
 - . Les sous-sols sont interdits en zone UYi2 (zone bleue du PPRI).
 - . L'emprise au sol de l'ensemble des constructions ne doit pas dépasser 50% de la surface des terrains contigus appartenant à un même propriétaire (unité foncière). Ce seuil de 50% pourra toutefois être dépassé s'il ne permet pas d'assurer les droits minimum suivant :
 - 1) Pour les installations industrielles, commerciales, sportives ou agricoles et pour les équipements publics, et sous réserve de l'évaluation éventuelle de l'impact des dangers dans le cadre de la législation sur les ICPE (installations classées pour la protection de l'environnement), l'emprise au sol de la ou des constructions peut être augmentée jusqu'à un maximum de 20% de l'emprise au sol des bâtiments existants. En cas d'opérations successives, la limite maximale de 20% est appréciée par cumul de ces opérations, en référence à l'emprise des installations à la date d'approbation plan de prévention des risques.
 - 2) Pour les bâtiments à usage d'habitation, l'extension peut être réalisée jusqu'à un maximum de 50m². En cas d'opérations successives, la limite maximale de 50m² est appréciée par le cumul de ces opérations, en référence à l'emprise des installations à la date d'approbation du plan de prévention des risques.

Le niveau du plancher fini la plus basse habitable ou destiné à recevoir une activité quelconque (commerciale, artisanale, tertiaire, culturelle, d'enseignement,...) devra être situé à au moins 30 cm au-dessus de la cote de référence.

Dans le reste de la zone :

- sous réserve qu'elles soient compatibles avec l'environnement des quartiers d'habitation proches, qu'elles n'engendrent pas de risques incompatibles avec l'utilisation du reste de la zone, les installations classées pour la protection de l'environnement,
- les habitations de gardiennage, de direction à condition qu'elles soient intégrées au bâtiment principal et d'être à plus de 55 m du bord de la RN 57,
- les affouillements et exhaussements de sol, seulement s'ils sont strictement nécessaires à la création des installations.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 3 - Accès et voirie.

1- Accès

Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait un risque pour la circulation, peut être interdit.

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques. Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

Aucun accès n'est autorisé sur la RN57.

Pour la zone UYb, l'accès se fera sur la RD 157 en accord avec le gestionnaire de la route départementale et selon les principes définis dans la pièce orientation d'aménagement.

2- Voirie

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées, comme publiques, doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies privées doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie.

Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE UY 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable

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

2 - Assainissement

2.1. Eaux usées

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

Pour le secteur UYb, en l'absence de réseau collectif, un assainissement de type autonome est autorisé en compatibilité avec la réglementation en vigueur et suivant le type de sol.

L'évacuation des eaux usées industrielles dans le réseau d'assainissement est subordonnée à un pré-traitement.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières, fossés, ou égouts d'eaux pluviales est interdite.

2.2. Eaux pluviales

- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

ARTICLE UY 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE UY 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres. Cette distance est portée à 25 m par rapport à la RN 57 (axe de la chaussée). Elle est portée à 55 m du bord de la RN 57 pour les habitations de gardiennage ou de direction.

- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UY 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

Les constructions doivent être implantées en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.

Toutefois :

- Les constructions pourront être jumelées en limite séparative si toutes les dispositions sont prises, notamment par la réalisation de murs coupe-feu, pour éviter la propagation des incendies.

- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

À l'exception des constructions visant à abriter un élevage à caractère familial, les constructions annexes d'une emprise au sol de moins de 20m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 mètres à l'égout de toiture ne sont pas soumises à des règles d'implantation.

ARTICLE UY 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

La distance entre deux constructions doit être telle, que les conditions de passage et de fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie soient satisfaites.

ARTICLE UY 9 - Emprise au sol.

En dehors du secteur UYi, l'emprise au sol des bâtiments ne doit pas excéder 80 % de la superficie du terrain.

ARTICLE UY 10 - Hauteur des constructions.

La hauteur des constructions ne peut excéder 10 mètres au faitage à partir du niveau du sol naturel (cf. annexe pour la définition de l'article). Toutefois un dépassement pourra être autorisé dans le cas d'impératifs techniques.

En secteur UYb, aucune limite n'est imposée.

Lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent, les équipements d'infrastructure peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE UY 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités

- Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.

- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs, doit, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées, exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

- Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

2 - Toitures

- Les toitures doivent présenter des pentes supérieures à 15° lorsqu'elles sont à 2 pans.

- Les toitures terrasses sont autorisées.

3 - Matériaux et couleurs

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement toutes les façades.

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.
- La couleur blanche sur les toitures terrasses est interdite.

4 - Clôtures sur rue

- Les clôtures devront s'harmoniser avec les constructions existantes.
- A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions projetées, les clôtures doivent être constituées :
 - . soit par des grilles doublées ou non de haies vives, surmontant une murette de même nature que celle du bâtiment principal et dont la hauteur ne peut excéder 0,80 mètre,
 - . soit par des grillages doublés de haies vives,
 - . soit par des murs pleins.
- La hauteur des clôtures ne doit pas dépasser 2 mètres. Ainsi les haies en tant que clôture seront interdites au niveau des carrefours.

5 - Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE UY 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules doit correspondre aux besoins des constructions et installations. Il doit être assuré en dehors des voies publiques.

Dans la bande de 25 m par rapport à la RN 57, les stationnements seront interdits.

ARTICLE UY 13 - Espaces libres et plantations.

Des écrans de verdure sont imposés pour masquer certaines constructions ou installations. Leur volume doit être adapté à leur fonction et notamment en secteur UYb où les bâtiments devront être accompagnés d'aménagements paysagers.

Les marges de recul ne pourront pas comporter de dépôts ni de stationnements.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre pour 4 places ou 4 arbres pour 100 m².

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UY 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Il n'est pas fixé de coefficient d'occupation du sol dans la zone.

TITRE III :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone à urbaniser ne possède pas en périphérie immédiate l'ensemble des réseaux dimensionnés pour l'urbanisation de l'ensemble de la zone.

Deux cas peuvent être séparés :

- lorsque les réseaux sont programmés dans un court terme pour desservir la zone, celle-ci peut être ouverte à l'urbanisation, sous condition, dans le cadre de la présente procédure. Le secteur sera appelé AUB,
- lorsque les réseaux, non dimensionnés en périphérie immédiate ne sont pas programmés. Dans ce cas l'ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du PLU. Ce secteur sera appelé AUa.

Les conditions d'urbanisation et d'équipement du secteur AUbs, apparaissent dans la pièce "orientations d'aménagement". L'opération devra être compatible avec ces orientations.

La destination de la zone AU sera l'habitat et la mixité des fonctions comme en zone UB et en zone 1AU.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

En secteur AUa, toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites sous réserve de l'article AU2 ci-après.

En secteur AUB, sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les niveaux enterrés, partiellement ou en totalité, des constructions situées dans les **secteurs AUbs**.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les décharges et les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article 1AU 2.

ARTICLE AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Dans toute la zone : les constructions ou installations, autorisées ci-dessous à l'exception des extensions des constructions existantes, doivent s'implanter à plus de 30 m de toute lisière forestière et à plus de 10 m de la limite extérieure du lit mineur de tout cours d'eau ou rivière dont la zone inondable ne fait l'objet d'aucun document officiel.

Note : la lisière forestière ne concerne que la lisière des forêts existantes à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La limite cadastrale n'est pas prise en compte à moins que la forêt existante ne coïncide avec cette dernière.

En secteur **AUa** ne sont autorisés que les aménagements, extensions limitées et annexes des constructions existantes. Les annexes sont limitées à une seule construction. Les annexes doivent être situées à moins de 15 m de la construction principale.

En secteur AUb, les occupations des sols suivantes sont autorisées à condition expresse que les réseaux publics soient présents en périphérie immédiate de la zone, qu'elle forme l'objet d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur. Cette zone doit être compatible avec les orientations d'aménagement décrites dans la pièce n°3 du PLU.

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

Les occupations suivantes doivent également être **compatibles avec un quartier d'habitations, et ne pas engendrer de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère de la zone** :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs.
- Les constructions à usage d'activités autres que celles visées à l'article AU 1,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées, comme publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.

ARTICLE AU 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A condition que le réseau puisse lui fournir une eau à 2 bars minimum.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et selon la réglementation en vigueur.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Dans les opérations d'urbanisation, des dispositions particulières pourront être imposées.
Le système adapté à l'assainissement autonome est défini dans l'annexe sanitaire et dépend du type de sol rencontré.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).
Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- A noter : Les dispositifs de stockage et récupération sont cependant à différencier (en volume notamment). Les deux systèmes sont à étudier lors des opérations d'aménagement ponctuelles ou d'ensemble. Ce type de dispositif pour la récupération des eaux pluviales devra être de l'ordre de 3 à 6 m³.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.

Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.

- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Sans objet.

ARTICLE AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m. Pour le secteur AUbs, le recul est porté à 6 m de la rue du Faubourg pour les entrées de garage.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limites séparatives,
 - . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).
- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE AU 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE AU 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres maximum au faîtage à partir du niveau du sol naturel (cf. annexe pour la définition de l'article).

- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient (y compris les annexes), ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les volumes simples sont privilégiés.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de techniques et de matériaux appropriés exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol. Les terre-pleins rapportés ne pourront excéder 0,80 m. de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la constitution d'infrastructures proches), la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

2 - Toitures.

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants principaux, de pente supérieure à 25°
Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, des pentes supérieures à 15° seront admises.
- Un jeu simple de toitures à plus de 2 versants pourra être admis pour les constructions de volume important et les opérations groupées. Les pans dits cassés sont autorisés.

- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant.

Exceptionnellement elles peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité intégrant une toiture végétalisée par exemple.

- En secteur 1AU4, le faîtage principal doit être parallèle aux courbes de relief.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments, annexes et dépendances, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Lorsque le constructeur est conduit à utiliser des matériaux comme briques creuses ou agglomérés, ceux-ci devront obligatoirement être enduits.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.
Les tons clairs (sauf le blanc) sont privilégiés.
Les projets de coloration sont joints à la demande de permis de construire.
- Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction y compris le soubassement.
- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc. ...).
- Les éléments de structure en béton armé, tels que : linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers, pourront rester apparents sans peinture ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

4 - Clôtures sur rue.

Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

- Les clôtures doivent être exécutées selon les modes suivants :
 - . haies vives composée d'essences locales implantées à 0,50 m de la limite de parcelles. Celles-ci auront une hauteur maximum de 2 m, excepté au niveau des carrefours (cf. alinéa 3),
 - . grilles ou grillages, ou autre dispositif à claire-voies, doublés ou non de haies vives, surmontant éventuellement un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m, l'ensemble ne pourra excéder 1,60 m,
 - . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction, dont la hauteur maximum est fixée à 1,60 m.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,60 m ou 2 m pour les haies.
La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Ainsi les haies en tant que clôture seront interdites au niveau des carrefours.

5 - Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE AU 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par studio ou logement de 1 à 2 pièce : 1 place.
 - . par logement de plus de 2 pièces : 2 places.

ARTICLE AU 13 - Espaces libres et plantations.

Les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces non adaptées à la région sont interdites.

Dans les opérations d'ensemble, 10% au moins du terrain doivent être traités en espaces libres communs à tous les lots, aménagés en espace vert ou aire de jeux.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

CHAPITRE 2

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE 1AU

CARACTÈRE DE LA ZONE

Cette zone est destinée à accueillir des constructions à usage principal d'habitation, ainsi que des constructions à usage de services et d'activités, compatibles avec l'habitation.

Les équipements publics (voies publiques, réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement), de capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone, existent à la périphérie immédiate de la zone.

Selon les orientations d'aménagement, les constructions 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 (cf. pièce "orientations d'aménagement").

L'urbanisation sera réalisée dans le cadre d'un aménagement cohérent compatible avec les orientations d'aménagement de la zone qui doit permettre, grâce à une réflexion globale sur l'espace à traiter et sur la relation de cet espace avec son environnement, d'assurer un aménagement de qualité. Les premières opérations ne doivent en aucun cas compromettre l'aménagement du reste de la zone.

Les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Elle comporte :

- des secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4, 1AU5 soumis à conditions particulières d'utilisation du sol,
- un secteur 1AU6s, soumis à conditions particulières d'utilisation du sol et où les sous-sols enterrés sont interdits. Ce secteur ne présente pas d'orientation d'aménagement (étant pratiquement urbanisé). Les constructions sont autorisées au fur et à mesure de la réalisation des équipements.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AU 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Sont interdits :

- Les constructions à usage industriel, agricole et d'entrepôts.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à autorisation.
- Les niveaux enterrés, partiellement ou en totalité, des constructions situées dans les **secteurs 1AU**s.
- Les carrières.
- Les caravanes isolées.
- Le camping hors des terrains aménagés.
- Les terrains aménagés pour l'accueil des campeurs et des caravanes.
- Les terrains affectés à l'implantation d'habitations légères de loisirs.
- Les décharges et les dépôts de toute nature (ferrailles, déchets, vieux matériaux, véhicules...).
- Les installations et travaux divers, autres que ceux visés à l'article 1AU 2.

ARTICLE 1AU 2 - Occupations et utilisations du sol admises.

Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont autorisées si elles respectent les principes suivants :

- Etre compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble de la zone :
 - . Pour la zone 1AU4, les occupations et utilisations du sol autorisées doivent ainsi s'inscrire dans un schéma d'organisation couvrant l'ensemble de la zone et localisant les équipements publics essentiels, notamment la voirie et les réseaux divers, ainsi que les éléments structurants (espaces verts, places,...).
 - . Pour les zones 1AU2, 1AU3, 1AU5, 1AU6s, elles doivent notamment être compatibles avec les conditions d'aménagement et d'équipement définies dans la pièce Orientations d'Aménagement.
 - . Pour la zone 1AU1, l'urbanisation peut se faire au coup par coup.
- Etre desservies par des équipements conçus pour répondre aux besoins de l'ensemble de la zone. Les équipements inhérents à chaque opération sont à la charge des constructeurs et aménageurs.
- Etre implantées à plus de 30 m de toute lisière forestière et à plus de 10 m de la limite extérieure du lit mineur de tout cours d'eau ou rivière dont la zone inondable ne fait l'objet d'aucun document officiel

Note : la lisière forestière ne concerne que la lisière des forêts existantes à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La limite cadastrale n'est pas prise en compte à moins que la forêt existante ne coïncide avec cette dernière.

1 - Sont autorisées :

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.
- Les lotissements et autres opérations d'ensemble à usage d'habitation.
- Les affouillements et exhaussements du sol, seulement s'ils sont nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises.

2 - Les occupations et utilisations du sol ci-dessous sont également autorisées, avec les mêmes conditions et si elles sont compatibles avec un quartier d'habitations, et qu'elles n'engendrent pas de nuisances et de risques incompatibles avec le caractère de la zone :

- Les constructions à usage d'équipements collectifs,
- Les constructions à usage d'activités autres que celles visées à l'article 1AU 1,
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration.
- Les lotissements et autres opérations d'ensemble à usage d'activités autorisées.
- Les aires de jeux et de sports et les aires de stationnement ouvertes au public.
- Les extensions mesurées et les aménagements de toutes constructions et activités existantes.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL
--

ARTICLE 1AU 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute construction doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.
- Pour les secteurs 1AU2, 1AU3, 1AU5, la pièce "orientations d'aménagement" définit les principes des différents accès.
- Pour le secteur 1AU4, différents accès sont repérés par des emplacements réservés sur la rue de la Garde-de-Dieu. Ils sont à compléter par des voiries internes et des liaisons douces ou piétonnes à l'intérieur de la zone. Si les opérations d'aménagement devaient être réparties dans le temps ou dans l'espace de la zone, des liaisons routières et piétonnes sont à réserver pour un développement harmonieux et d'ensemble de ce secteur.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées, comme publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.
- Dans les opérations d'ensemble, le choix du tracé des dessertes automobiles, des voies piétonnes, doit préserver la possibilité de raccordement aux dessertes des opérations voisines existantes ou éventuelles.
- Dans le secteur 1AU1, cette voirie pourra comporter un trottoir ou une bande verte d'accompagnement de la voirie principale.
- Dans le secteur 1AU4, une voirie principale devra permettre de traverser l'ensemble de la zone. Elle sera accompagnée de trottoirs ou d'aménagements pour les pétons et les cycles.

ARTICLE 1AU 4 - Desserte par les réseaux.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable. A condition que le réseau puisse lui fournir une eau à 2 bars minimum.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement lorsqu'il existe et selon la réglementation en vigueur.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes.

- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place. Dans les opérations d'urbanisation, des dispositions particulières pourront être imposées.
Le système adapté à l'assainissement autonome est défini dans l'annexe sanitaire et dépend du type de sol rencontré.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux industrielles dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).
Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
 - A noter : Les dispositifs de stockage et récupération sont cependant à différencier (en volume notamment). Les deux systèmes sont à étudier lors des opérations d'aménagement ponctuelles ou d'ensemble. Ce type de dispositif pour la récupération des eaux pluviales devra être de l'ordre de 3 à 6 m³.
- En cas d'impossibilité technique de pouvoir infiltrer les eaux pluviales sur la parcelle, celles-ci pourront être rejetées dans le réseau collectif pluvial lorsqu'il existe.
Des aménagements spécifiques (stockage des eaux pluviales) visant à réguler le débit avant rejet vers le réseau collecteur pourront être demandés.
- Les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales, et éventuellement ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété, sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser des dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée, en particulier dans les opérations d'ensemble.

ARTICLE 1AU 5 - Caractéristiques des terrains.

Néant

ARTICLE 1 AU 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

Règle générales :

- Les constructions doivent s'implanter à une distance de l'alignement au moins égale à 3 m.

Exceptions :

Pour le secteur 1AU5, cette distance est portée à 6 m pour les parties des rez-de-chaussée devant les portes de garages et au niveau des places de stationnement extérieures ayant un accès direct sur la rue d'Aneuménil.

- Pour le secteur 1AU4, des dispositions différentes (implantation à l'alignement, marges de recul alternées,...) peuvent être admises dans le cas d'opérations d'ensemble approuvées par le conseil municipal afin de constituer des formes urbaines variées dans cette zone.

- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières..

ARTICLE 1AU 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :

- . soit en limites séparatives :
 - . lorsque la construction s'appuie sur des constructions préexistantes d'une hauteur sensiblement égale et édifiées elles-mêmes en limite séparative sur le tènement voisin,
 - . lorsque des constructions de volume et d'aspect homogène sont édifiées simultanément sur des tènements contigus, (maisons mitoyennes ou jumelées par exemple)
 - . lorsqu'il s'agit de bâtiments annexes dont la hauteur totale n'excède pas 3,50 m. en limite.
- . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 3 mètres.

- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 1AU 9 - Emprise au sol.

Le coefficient d'emprise au sol est le rapport de la surface projetée au sol des volumes hors oeuvre de l'ensemble des constructions à la surface du terrain (les balcons, terrasses, débords de toiture ne sont pas pris en compte dans le calcul).

En outre, n'entrent pas dans le calcul les garages ou autres locaux enterrés en totalité ou partiellement si un sol artificiel accessible est reconstitué au-dessus en continuité avec le sol existant.

Le coefficient d'emprise au sol ne doit pas excéder 0,30.

Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU 10 - Hauteur des constructions.

- Dans le secteur 1AU3 : la hauteur maximum est fixée à 12 mètres au faîtage à partir du niveau du sol naturel (cf. annexe pour la définition de l'article).

- En dehors de ce secteur : la hauteur des constructions ne doit pas excéder 9 mètres maximum au faitage.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU 11 - Aspect extérieur.

1 - Généralités.

- Les constructions de quelque nature qu'elles soient (y compris les annexes), ainsi que les clôtures doivent présenter un aspect compatible avec le caractère ou l'intérêt des lieux avoisinants, du site et des paysages.
- Les volumes des toits et les matériaux doivent être choisis de manière à composer un tout homogène avec les immeubles existants dont la qualité architecturale mérite d'être respectée, sans toutefois constituer un pastiche d'architecture pseudo-régionale.
- Les volumes simples sont privilégiés.
- Les constructions annexes ainsi que les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte de par leurs dimensions, leurs couleurs, les matériaux employés, au caractère de l'environnement.
- L'aspect des constructions à usage d'activités ou d'équipements collectifs doit, par l'utilisation de techniques et de matériaux appropriés exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.
- Les constructions seront adaptées à la topographie locale, en particulier, on privilégiera l'adaptation au sol. Les terre-pleins rapportés ne pourront excéder 0,80 m. de hauteur par rapport au terrain naturel (sauf en cas d'impératifs techniques liés à la constitution d'infrastructures proches), la pente de talus ne devant pas dépasser 30 %.

2 - Toitures.

2.1 - Formes de toitures.

- La couverture des bâtiments doit être réalisée au moyen de toitures à deux versants principaux, de pente supérieure à 25°. Pour les bâtiments à usage d'activités économiques, des pentes supérieures à 15° seront admises.
- Un jeu simple de toitures à plus de 2 versants pourra être admis pour les constructions de volume important et les opérations groupées. Les pans dits cassés sont autorisés.
- Les toitures à une seule pente ou en terrasse sont interdites sauf pour les annexes ou en cas d'adossement à un bâtiment existant. Exceptionnellement elles peuvent être autorisées dans le cadre d'un projet architectural de qualité intégrant une toiture végétalisée par exemple.
- Des exceptions peuvent également être autorisées dans le cadre de bâtiments publics (école, maison de retraite,...).
- En secteur 1AU4, le faitage principal doit être parallèle aux courbes de relief ou s'adapter pour obtenir un ensoleillement optimum.

2.2 - Matériaux de toitures.

- Les matériaux de toiture recommandés sont les tuiles plates ou les tuiles mécaniques de teinte terre cuite, rouge, brique. D'autres matériaux ou aspects extérieurs, peuvent être admis dans la mesure où ils s'harmonisent avec les toitures des autres constructions environnantes par leur forme et leur couleur.
- Les panneaux solaires sont également autorisés et devront s'intégrer à la toiture ou être positionnés de telle manière à s'intégrer au paysage urbain d'Arches.

3 - Matériaux et couleurs.

- Toutes les façades des bâtiments, annexes et dépendances, visibles ou non de la voie publique, sont traitées en matériaux de bonne qualité et harmonisées entre elles.
Elles doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
Lorsque le constructeur est conduit à utiliser des matériaux comme briques creuses ou agglomérés, ceux-ci devront obligatoirement être enduits.
- Les enduits extérieurs doivent être de tons correspondant aux teintes sable ou pierre naturelle du pays.
Les tons clairs (sauf le blanc) sont privilégiés.
Les projets de coloration sont joints à la demande de permis de construire.
- Les enduits devront couvrir la totalité des façades de la construction y compris le soubassement.
- Les peintures des menuiseries doivent être réalisées dans des tons neutres (blanc cassé, couleur bois, etc...).
- Les éléments de structure en béton armé, tels que : linteaux, bandeaux, corniches, balcons, escaliers, pourront rester apparents sans peinture ou être enduits dans la même tonalité que l'ensemble de la construction.

4 - Clôtures sur rue.

Comme pour les bâtiments, les clôtures doivent s'harmoniser avec les constructions existantes.

- Les clôtures doivent être exécutées selon les modes suivants :
 - . haies vives composée d'essences locales implantées à 0,50 m de la limite de parcelles. Celles-ci auront une hauteur maximum de 2 m, excepté au niveau des carrefours (cf. alinéa 3),
 - . grilles ou grillages, ou autre dispositif à claires-voies, doublés ou non de haies vives, surmontant éventuellement un mur bahut dont la hauteur ne peut excéder 0,60 m, l'ensemble ne pourra excéder 1,60 m,
 - . soit par un mur en pierre du pays ou enduit dans les tons s'harmonisant avec ceux de la façade de la construction, dont la hauteur maximum est fixée à 1,60 m.
- Sauf nécessité résultant de la nature de l'occupation ou du caractère des constructions, la hauteur totale des clôtures ne doit pas être supérieure à 1,60 m ou 2 m pour les haies.
La hauteur de la clôture est mesurée, du côté de la voie publique, à partir du sol existant jusqu'au sommet de la construction.
- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons. Ainsi les haies en tant que clôture seront interdites au niveau des carrefours.

5 - Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE 1AU 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins de constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Immeubles à usage d'habitation et assimilés
 - . par studio ou logement de 1 à 2 pièce : 1 place.
 - . par logement de plus de 2 pièces : 2 places.

ARTICLE 1AU 13 - Espaces libres et plantations.

Les plantations existantes seront remplacées par des plantations équivalentes. Les espèces non adaptées à la région sont interdites.

Dans les opérations d'ensemble, 10% au moins du terrain doivent être traités en espaces libres communs à tous les lots, aménagés en espace vert ou aire de jeux.

Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Néant.

TITRE IV :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES AGRICOLES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE A

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, sont affectées aux activités agricoles.

Elle comporte :

- Un secteur Ai lié à des risques d'inondations où toute construction est interdite.

A noter : des boisements existent actuellement dans ces zones agricoles. Ils sont pour la plupart restés en l'état suite à la tempête de 1999. Ils seront pour la plupart défrichés et restitués à l'agriculture.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE A 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

En secteur Ai, toute construction est interdite.

Dans le reste de la zone, toutes les occupations et utilisations du sol **sont interdites**, à l'exception des constructions et installations sous condition à l'article A2.

ARTICLE A 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

Sont autorisés, les occupations et utilisations du sol suivantes, à condition d'être implantées à plus de 30 m de toute lisière forestière et à plus de 10 m de la limite extérieure du lit mineur de tout cours d'eau ou rivière dont la zone inondable ne fait l'objet d'aucun document officiel :

Note : la lisière forestière ne concerne que la lisière des forêts existantes à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La limite cadastrale n'est pas prise en compte à moins que la forêt existante ne coïncide avec cette dernière.

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole toutefois les nouveaux sites agricoles devront s'implanter à 200 m au moins des maisons d'habitation (autre que celle de l'exploitant agricole) et des limites des zones U, AU ou Nba. (Cf. annexe fiche "Comment raisonner l'implantation d'un nouveau site agricole ?").

- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes, seulement si elles sont directement liées et nécessaires à l'activité agricole, si elles sont implantées à proximité des bâtiments principaux d'exploitation.

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, seulement si elles sont liées à l'activité agricole.

- Les dépôts de matériel ou de matériaux seulement s'ils sont indispensables au fonctionnement de l'activité agricole.
- Les constructions ou installations nécessaires au service public ou d'intérêt collectif (et notamment les maisons forestières ou de chasse,...), seulement si elles ne nuisent pas à l'intérêt des sites.
- Les affouillements et exhaussements du sol nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.
- Toute construction nouvelle doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.
- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.
Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées, comme publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.
- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE A 4 - Desserte par les réseaux.

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'alimentation en eau potable et à l'assainissement doivent être conformes à la réglementation en vigueur.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.
En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes..
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).
Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE A 5 - Caractéristiques des terrains.

La surface et la forme du terrain support d'une construction, extension ou restauration doit permettre l'application du Règlement Sanitaire Départemental.

ARTICLE A 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées à 6 mètres au moins de l'alignement des voies.
Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisés dans le prolongement de ceux-ci.
- Des reculs autres que ceux définis au 1° paragraphe peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Sous réserve de satisfaire aux conditions de sécurité, une reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique, relativement à son implantation.

- Par ailleurs, les constructions doivent être implantées à 25 mètres au moins de l'axe des R.D.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- La distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, la construction en limite séparative peut être autorisée si l'une des conditions énumérées ci-après est respectée :

- . il s'agit d'annexes dont la hauteur, mesurée au faîtage à partir de l'aplomb de la limite par rapport au niveau du terrain voisin, ne dépasse pas 3,50 mètres et dont la dimension sur la limite n'excède pas 15 mètres,
- . il s'agit d'extensions de bâtiments existants,
- . il existe déjà en limite un mur (mur de clôture, mur pignon) en bon état permettant l'adossement et d'une hauteur égale ou supérieure à celle de la construction à édifier,

- Les constructions sont interdites sur les limites séparatives des zones urbaines, 1AU, AU.

- Une reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique, relativement à son implantation et à sa volumétrie.

- Dans tous les cas, sur les terrains riverains de cours d'eau, les constructions et installations doivent respecter un recul de 10 mètres par rapport à la berge.

- Dans tous les cas, sur les terrains riverains de bois ou forêts, les constructions et installations doivent respecter un recul de 30 mètres par rapport à la lisière.

- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

Les constructions d'une emprise au sol de moins de 20m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 mètres à l'égout de toiture ne sont pas soumises à des règles d'implantation.

ARTICLE A 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

- Les constructions situées sur un même terrain doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant des pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble, qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal (article R. 111-16 du Code de l'Urbanisme).

- A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

ARTICLE A 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE A 10 - Hauteur des constructions.

- La hauteur des constructions ne doit pas excéder 12 mètres au faîtage à partir du niveau du sol naturel (cf. annexe pour la définition de l'article).
- Une reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique, relativement à sa hauteur.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 11 - Aspect extérieur.

- Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement toutes les façades.
- Les façades et les clôtures doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés ne soient, de par leur nature et leur mise en oeuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents.
- Les seules couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant, ainsi que les contrastes dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.
- Les toitures apparentes en tôle galvanisée ou élément non peint sont interdites.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE A 12 - Stationnement des véhicules.

- Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE A 13 - Espaces libres et plantations.

- Chaque ensemble fera l'objet d'un aménagement paysager (minéral et végétal) des espaces extérieurs aux bâtiments qui est joint à la demande de permis de construire de cet ensemble.
- Les plantations existantes seront maintenues dans la mesure du possible ou remplacées par des plantations équivalentes et d'essences régionales, notamment dans le cas des projets d'ensemble.
- Les marges de recul sur les voies de dessertes ne peuvent supporter les dépôts.
- Des écrans de verdure peuvent être imposés pour accompagner certaines constructions ou installations.
- Quelle que soit la destination des bâtiments et des terrains, ils doivent être entretenus et aménagés de façon à ce que la propreté et l'aspect de la zone n'en soient pas altérés, en particulier la prolifération de friches et d'arbustes non entretenus est interdite.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE A 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Sans objet.

TITRE V :
DISPOSITIONS APPLICABLES
AUX ZONES NATURELLES
ET FORESTIERES

CHAPITRE 1

DISPOSITIONS APPLICABLES À LA ZONE N

CARACTÈRE DE LA ZONE

Ces zones naturelles et forestières doivent être protégées 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.

Les occupations et utilisations du sol devront, dans tous les cas, respecter la servitude liée aux zones submersibles.

Elle comporte :

- des secteurs NI et NII destinés aux activités de loisirs,
- des secteurs Ni, soumis à des conditions particulières d'occupation des sols liées aux risques d'inondation,
- un secteur Na, autorisant les carrières,
- **des secteurs Nba, correspondant aux entités construites sur le plateau agricole et notamment le hameau de Laménil mais ces entités n'ont plus de rapport avec l'exploitation agricole. Ces secteurs peuvent admettre des extensions et des constructions nouvelles conformément aux articles R 123-8 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme (c'est à dire des extensions limitées avec des densités faibles),**
- des secteurs Nf et Nfi liés à la présence d'une flore ou d'une faune remarquable.

SECTION 1 - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE N 1 - Occupations et utilisations du sol interdites.

Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article N2 sont interdites.

ARTICLE N 2 - Occupations et utilisations du sol admises sous condition.

1 - En secteur NI :

Sont autorisées les équipements, installations, constructions de toute nature et activités nécessaires au fonctionnement des activités de loisirs dans le respect de la qualité des paysages

2 - En secteur Ni :

Sont autorisées :

- Les infrastructures et les équipements d'infrastructures, les clôtures et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public et à condition de respecter les dispositions de la servitude liée aux zones submersibles.

- Les abris à animaux liés ou non à un exploitant agricole dans la limite de 20 m² d'emprise au sol à condition de comporter au moins un côté non clos et de ne pas entraver l'écoulement des eaux.

3 - En secteur Na :

Sont autorisées les carrières et installations de toute nature qui leurs sont liées et nécessaires dans le respect de la qualité des paysages.

4 - En secteur Nba :

Sont autorisées, à condition de respecter le paysage et de s'insérer dans le plateau agricole d'Arches :

- Les extensions, les annexes et les aménagements des constructions et activités existantes.
Les annexes devront être situées à 40 m maximum de la construction principale et leur emprise est limitée à 25 m² cumulés.
- Les équipements collectifs et d'intérêt général.
- Les constructions liées à des équipements d'infrastructures et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public.

et d'être implantés à plus de 30 m de toute lisière forestière et à plus de 10 m de la limite extérieure du lit mineur de tout cours d'eau ou rivière dont la zone inondable ne fait l'objet d'aucun document officiel :

Note : la lisière forestière ne concerne que la lisière des forêts existantes à la date du dépôt de l'autorisation d'urbanisme. La limite cadastrale n'est pas prise en compte à moins que la forêt existante ne coïncide avec cette dernière.

- Les bâtiments à usage :
 - . d'habitation et leurs dépendances,
 - . d'artisanat compatible avec le voisinage d'habitation.

5 - En secteur Nf et Nfi :

Seuls sont autorisés les équipements collectifs ou d'infrastructures à condition qu'ils ne mettent pas en danger les milieux ou les essences remarquables répertoriés.

6 - Dans le reste de la zone N :

- *Ne sont autorisées que :*
- Les constructions et équipements nécessaires et directement liées à l'entretien et à l'exploitation des forêts à condition d'être intégrés au paysage,
 - *Ne sont autorisées sous conditions particulières que :*
- Les reconstructions après sinistre, à condition que :
 - . leur destination et leur implantation ne compromettent pas la vocation de la zone,
- L'extension mesurée des bâtiments existants, à condition que :
 - . leur destination et leur implantation ne compromettent pas la vocation de la zone,
 - . il n'y ait pas création de logement supplémentaire.
- Les constructions annexes des bâtiments existants à condition qu'elles soient accolées à la construction principale, ou à une distance de moins de 5 mètres de la construction principale.
- Les équipements d'infrastructure et les occupations techniques nécessaires au fonctionnement des services et équipements d'intérêt public, à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone, le paysage ou l'environnement naturel.

- Les aires de stationnement ouvertes au public à condition qu'ils ne compromettent pas la vocation de la zone, le paysage ou l'environnement naturel.

- Les abris à animaux liés ou non à un exploitant agricole dans la limite de 20 m² d'emprise au sol à condition de comporter au moins un côté non clos.

- Les clôtures.

SECTION 2 - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 - Accès et voirie.

1 - Accès.

- Tout terrain enclavé est inconstructible, à moins que son propriétaire ne produise une servitude de passage suffisante instituée par acte authentique ou par voie judiciaire, en application de l'article 682 du Code Civil.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies, qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation, peut être interdit.

- Toute construction nouvelle doit être reliée directement à une voie permettant l'accès du matériel de lutte contre l'incendie et de la protection civile.

- Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès sur les voies publiques doivent être adaptés à l'opération et aménagés en fonction de l'importance du trafic des dites voies, de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique.

2 - Voirie.

- Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées, comme publiques, doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir ; elles doivent notamment être adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, de ramassage des ordures ménagères et de déneigement.

- Les voies privées se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

ARTICLE N 4 - Desserte par les réseaux.

L'alimentation en eau potable et en électricité, l'assainissement et l'évacuation des déchets de toute nature, de toute construction à usage d'habitation et tout local pouvant servir de jour ou de nuit au travail, au repos ou à l'agrément, ainsi que l'évacuation, l'épuration, le traitement et le rejet des eaux résiduaires industrielles et des déchets industriels ou autres, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur et aux caractéristiques des réseaux existants ou projetés.

1 - Eau potable.

Toute construction ou installation qui requiert une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable s'il existe et si ses caractéristiques sont suffisantes.

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable, l'alimentation en eau potable doit être assurée dans des conditions conformes à la législation en vigueur.

2 - Assainissement.

2.1 - Eaux usées.

- Toute construction doit être raccordée au réseau public d'assainissement, lorsqu'il existe, selon la réglementation en vigueur.
Tous les ouvrages nécessaires pour amener les eaux usées à la partie publique du branchement sont à la charge exclusive du propriétaire de la construction et doivent être réalisés dans les conditions fixées à l'article L.33 du code de la santé publique. La commune doit contrôler la conformité des installations correspondantes.
- En l'absence de réseau public d'assainissement, un dispositif d'assainissement individuel doit être réalisé conformément à la législation en vigueur. Il doit être conçu de façon à pouvoir être mis hors circuit, et de manière telle que la construction puisse être directement raccordée au système public quand celui-ci sera mis en place.
- L'évacuation des eaux usées non traitées dans les fossés, cours d'eau ou égouts pluviaux est interdite.
- A l'exception des effluents rejetés compatibles avec le mode de traitement, et sous réserve d'une convention de rejet avec le gestionnaire du réseau, l'évacuation des eaux usées, en provenance des installations liées à l'activité agricole, dans le système public d'assainissement est interdite ou soumise à traitement préalable.

2.2 - Eaux pluviales.

- Les eaux pluviales seront infiltrées ou stockées directement sur la parcelle par tous les dispositifs appropriés (puits perdus, drains de restitution, fossé ou noue...) et pourront être utilisées à d'autres usages (arrosages des jardins, lavage, ... sauf création de plans d'eau naturels).
Des dispositions à l'échelle de plusieurs parcelles, style bassin de rétention, sont également autorisées.
- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

3 - Autres réseaux.

La mise en souterrain des lignes de télécommunication, de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que leurs branchements, pourra être demandée.

ARTICLE N 5 - Caractéristiques des terrains.

La surface et la forme du terrain support d'une construction, extension ou restauration, doivent permettre l'installation et le fonctionnement des filières de traitement des eaux usées, soit une surface minimale de 1 000 m².

Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 6 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques.

- Les constructions doivent être implantées dans la continuité des bâtiments existants ou à 4 mètres au moins de l'alignement des voies.

Toutefois, les extensions des bâtiments existants peuvent être réalisées dans le prolongement de ceux-ci.

- Des reculs autres que ceux définis au 1° paragraphe peuvent être imposés aux débouchés des voies, aux carrefours et dans les courbes de manière à assurer la sécurité.
- Sous réserve de satisfaire aux conditions de sécurité, une reconstruction après sinistre pourra se faire à l'identique, relativement à son implantation.
- Par ailleurs, les constructions doivent être implantées :
 - . à 100 mètres au moins de l'axe de la R.N. 57,
 - . à 25 mètres au moins de l'axe des R.D.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

Les constructions d'une emprise au sol de moins de 20m² et dont la hauteur ne dépasse pas 2.50 mètres à l'égout de toiture ne sont pas soumises à des règles d'implantation.

ARTICLE N 7 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.

- Les constructions doivent être implantées :
 - . soit en limites séparatives,
 - . soit en respectant une marge d'isolement telle que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points avec un minimum de 4 mètres.
- Les différentes règles précédentes ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 8 - Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance entre deux constructions sur un même terrain doit permettre l'entretien facile des marges d'isolement et des bâtiments eux-mêmes, ainsi que le passage et le fonctionnement du matériel de lutte contre l'incendie.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'infrastructure nécessaires au fonctionnement des services collectifs que sont les coffrets, armoires ou postes électriques qui peuvent être implantés sans prescriptions particulières.

ARTICLE N 9 - Emprise au sol.

Sans objet.

ARTICLE N 10 - Hauteur des constructions.

En secteur Nba, la hauteur maximum est fixée à 9 mètres au faîtage à partir du niveau du sol naturel (cf. annexe pour la définition de l'article).

En dehors de ce secteur, la hauteur des constructions doit s'harmoniser avec le paysage environnant.

ARTICLE N 11 - Aspect extérieur.

Les dispositions de l'article R. 111-21 du Code de l'urbanisme sont applicables :

« Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé 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. »

Notamment pour les abris pour animaux autorisés, ceux-ci devront être recouverts de bardage bois ou en ossature bois et la toiture devra être en tuile.

A noter :

- La hauteur et la nature des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis du service gestionnaire de voirie, de prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

ARTICLE N 12 - Stationnement des véhicules.

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations (véhicules des habitants, visiteurs, personnel, clients, etc...) doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE N 13 - Espaces libres et plantations.

Les plantations forestières devront être reculées de 6 m par rapport aux voies goudronnées.

Dans les secteurs Ni, Nf et Nfi, les plantations de résineux sont interdites.

SECTION 3 - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 - Coefficient d'occupation du sol.

En secteur Nba, le COS est limité à 0,1.

En dehors de ce secteur et pour les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif : néant.

TITRE VI :

ANNEXES

**ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES :
MODALITES D'APPLICATION**

ARTICLES 9 - Emprise au sol.

L'emprise au sol s'entend comme la projection orthogonale au sol du volume bâti, non compris les balcons et éléments en saillies de moins de 0,80 mètre.

Dans le cas d'un lotissement ou d'un groupe d'habitations, l'emprise au sol est calculée sur l'ensemble de l'opération.

ARTICLES 10 - Hauteur des constructions.

a - Mesurée en mètres.

La hauteur d'une construction est mesurée à partir :

- . du niveau du trottoir ou de l'accotement si l'immeuble est édifée à l'alignement,
- . du niveau du sol naturel (avant terrassements et exhaussements) s'il y a retrait,

jusqu'à l'égout de toiture, jusqu'au bord supérieur de l'acrotère, ou jusqu'au faîtage.

Lorsqu'il s'agit de voies ou de terrains en pente, la hauteur ainsi définie est calculée au centre de la façade si la longueur de celle-ci est inférieure à 20 m, sinon au centre de chacun des éléments composant la façade, la largeur de chaque élément entrant dans le calcul ne pouvant excéder 20 m.

b - Mesurée en niveau.

Sont pris en compte dans le calcul de la hauteur, les niveaux situés au dessus :

- soit du trottoir ou de l'accotement, si le bâtiment est construit à l'alignement,
- soit du sol existant s'il y a retrait.

Toutefois, les niveaux partiellement enterrés n'entrent dans le calcul que si le revêtement du plancher bas du niveau immédiatement supérieur est situé à plus de 1,20 m au dessus du sol de référence visé à l'alinéa précédent.

Les combles aménagés ou non aménagés n'entrent pas dans le calcul. Dans le cas de combles aménagés, il n'est autorisé qu'un seul niveau dans ces combles.

ARTICLES 14 - Coefficient d'occupation du sol.

Le COS est le rapport exprimant le nombre de mètres carrés de plancher hors oeuvre susceptible d'être construits par mètre carré de sol.

**ANNEXES AU REGLEMENT DE ZONES :
DÉFINITIONS LÉGISLATIVES ET RÉGLEMENTAIRES**

a - Alignement.

L'alignement est la limite qui sépare le domaine public du domaine privé au droit des propriétés riveraines des voies publiques.

b - Equipements collectifs

On désigne comme "équipements collectifs" l'ensemble des installations, des réseaux, des bâtiments qui permettent d'assurer à la population résidente et aux entreprises les services collectifs dont ils ont besoin. On distingue les équipements d'infrastructure (réseaux et aménagements au sol ou en sous-sol : voiries et stationnements, transports et communications, eau et canalisations, énergie, espaces collectifs aménagés...) et les équipements de superstructure (bâtiments à usage collectif : administratifs, éducatifs, sanitaires, commerciaux, culturels, sportifs...). Un équipement "collectif" n'est pas forcément public.

c - Façade de parcelle.

La façade d'une parcelle est sa limite côté alignement.

d - Groupe d'habitation.

Un groupe d'habitations constitue une opération de construction dans laquelle les bâtiments doivent être édifiés, sur un même terrain, par une seule personne physique ou morale, bénéficiaire d'un permis de construire.

e - Marge d'isolement.

La marge d'isolement est la distance entre une construction et la limite de l'unité foncière.

f - Marge de reculement.

La marge de reculement est la distance entre une construction et une ligne déterminée qui peut être l'alignement ou l'axe de la voie.

g - Opération d'ensemble.

Une opération d'ensemble peut être un lotissement, un groupe d'habitations, une Association Foncière Urbaine, une Z.A.C. ...

h -Parcelle.

C'est une portion de terrain appartenant à un même propriétaire et constituant l'unité cadastrale.

i - Restauration.

Un édifice ancien ne peut être restauré que s'il présente encore l'aspect d'une construction utilisable (les murs porteurs doivent être debout tout ou partie de la toiture subsister...).

j - Unité foncière.

Une unité foncière est une parcelle ou un ensemble de parcelles se jouxtant et appartenant à un même propriétaire.