



Mairie de Lessy
4 bis rue de Châtel
57160 LESSY

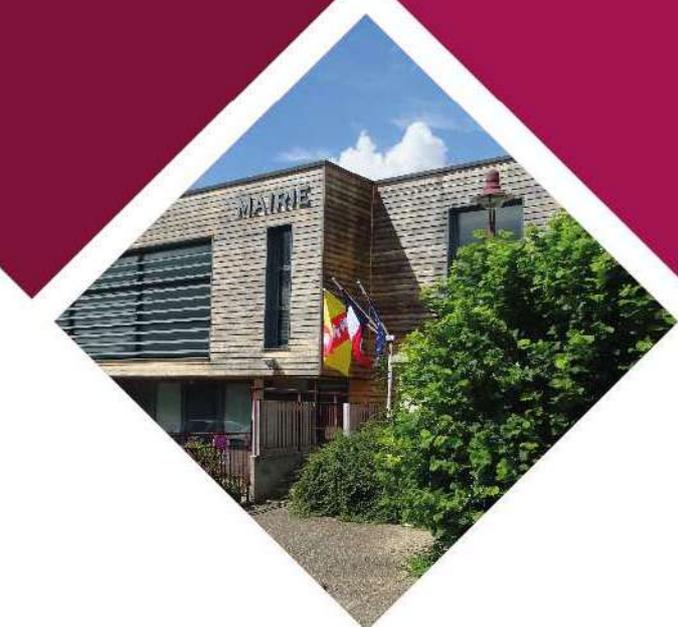
Tél : 03 87 60 55 42
Fax : 03 87 65 90 07

www.mairie-lessy.fr



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme



Commune de
LESSY

REGLEMENT ECRIT

DERNIERE PROCEDURE APPROUVEE :

Modification simplifiée n°5 du PLU

Approbation initiale du PLU : 18/12/2007
Date de référence du dossier : 23/11/2017

Engagement	AM	14/08/2017
Mise à disposition	DCM	24/08/2017
Approbation	DCM	23/11/2017

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME LESSY

Approbation initiale PLU	DCM	18-12-2007
Modification n°1	DCM	30-07-2009
Modification simplifiée n°2	DCM	08-07-2010
Modification simplifiée n°3	DCM	20-03-2014
Modification n°4	DCM	31-03-2016
Modification simplifiée n°5	DCM	23-11-2017

* DCM : Délibération du Conseil Municipal



SOMMAIRE

Tableau récapitulatif du règlement	5
TITRE I / DISPOSITIONS GENERALES	6
TITRE II / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES	11
CHAPITRE 1 : Zone UA.....	12
CHAPITRE 2 : Zone UB.....	20
CHAPITRE 3 : Zone UC.....	28
TITRE III / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER.....	35
CHAPITRE 4 : Zone 1AU	36
CHAPITRE 5 : Zone 1AUR1.....	44
CHAPITRE 6 : Zone 2AU	51
TITRE IV / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES	54
CHAPITRE 7 : Zone A.....	55
TITRE V / DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES.....	61
CHAPITRE 8 : Zone N.....	62
ANNEXES.....	67
Grille de parking	68



TABLEAU RECAPITULATIF

ZONE	Emprise	Hauteur	COS
Zones Urbaines			
Ua	60%	R+1 < 7,00m	pas de prescription
Ub	30%	R+1 < 6,00m	pas de prescription
Uc	30%	Idem Existant	pas de prescription
Zones Naturelles			
1AU	30%	R+1 < 6,00m	pas de prescription
1AUR1	30%	R+1 <7.00m	Néant
2AU	Néant	Néant	Néant
A	Néant	Idem Existant	Néant
N	Néant	Idem Existant	Néant

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES



DISPOSITIONS GENERALES

Le Plan d'Occupation des Sols initial de la Commune de Lessy (soumis au régime juridique du Plan Local d'Urbanisme - PLU - depuis la promulgation de la loi Solidarité et Renouvellement Urbains) a été approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 20 Décembre 1983 et révisé le 22 avril 1998.

ARTICLE 1 Champ d'application territorial du plan

- Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la Commune de LESSY délimité aux documents graphiques accompagnant le présent règlement.

ARTICLE 2 Portée relative du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols

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

Article R111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

- S'ajoutent aux règles du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui seront reportées sur le document ANNEXE "servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.
- Les annexes indiquent, à titre d'information, sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :

1. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L. 313-1 et suivants ;
2. Les zones d'aménagement concerté ;
3. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L. 142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L. 142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
4. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L. 211-1 et suivants, ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé ;
5. Les zones délimitées en application de l'article L. 430-1 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L. 430-2 et suivants ;
6. Les périmètres de développement prioritaires délimités en application de la loi no80-531 du 15 juillet 1980 relative aux économies d'énergie et à l'utilisation de la chaleur ;
7. Les périmètres d'interdiction ou de réglementation des plantations et semis d'essences forestières, les périmètres d'actions forestières et les périmètres de zones dégradées à faible taux de boisement, délimités en application des 1o, 2o et 3o de l'article L. 126-1 du code rural ;
8. Les périmètres miniers définis en application des titres II, III et V du livre 1er du code minier ;
9. Les périmètres de zones spéciales de recherche et d'exploitation de carrières et des zones d'exploitation et d'aménagement coordonné de carrières, délimités en application des articles 109 et 109-1 du code minier ;
10. Le périmètre des zones délimitées en application de l'article L. 111-5-2 à l'intérieur desquelles certaines divisions foncières sont soumises à déclaration préalable ;
11. Les périmètres à l'intérieur desquels l'autorité compétente peut surseoir à statuer sur les demandes d'autorisation en application de l'article L. 111-10 ;
12. Le périmètre des secteurs dans lesquels un programme d'aménagement d'ensemble a été approuvé en application de l'article L. 332-9 ;
13. Le périmètre des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, dans lesquels des prescriptions d'isolement acoustique ont été édictées en application de l'article L. 571-10 du code de l'environnement.

ARTICLE 3 Division de territoire en zones

- Le territoire couvert par le présent plan local d'urbanisme est entièrement divisé en zones urbaines, en zones à urbaniser, en zones agricoles et en zones naturelles et forestières .
- Les zones urbaines sont dites « zones U ».
Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser sont dites « zones AU ».

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

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

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

- Les zones agricoles sont dites « zones A ».

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

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

- Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ».

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

- Les limites de ces différentes zones figurent aux documents graphiques.

ARTICLE 4 Adaptations mineures

- Les règles et servitudes définies par le Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

ARTICLE 5 Définitions

- **Alignement**

L'alignement correspond à la limite entre le domaine public et la propriété privée.

Il sert en général de référence à l'article 6 des différentes zones pour fixer l'implantation des constructions.

- **Bâtiment annexe**

Contigu ou non au bâtiment principal, il s'agit d'un bâtiment de volume et d'emprise limités, et qui est directement lié à la destination du bâtiment principal.

- **Dent creuse**

Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière répondant aux conditions suivantes :

- bâtie ou non, elle est bordée de constructions implantées en limites séparatives dans une même bande de constructibilité ou d'implantation.
- l'absence de construction sur cette parcelle ou unité foncière est de nature à compromettre la continuité et l'unité du front de rue concerné.

- **Emprise au sol**

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume hors-œuvre de la construction, à l'exclusion des éléments de saillies et de modénature (balcon, terrasse, débord de toiture...) et du sous-sol de la construction).

- **Surface hors œuvre brute (SHOB)**

La surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) d'une construction est égale à la somme des surfaces de plancher de chaque niveau de la construction. Les modalités pratiques du calcul de cette surface sont précisées par la circulaire du 12 novembre 1990.

- **Surface hors œuvre nette (SHON)**

La surface de plancher hors œuvre nette (SHON) d'une construction s'obtient en déduisant de la surface de plancher hors œuvre brute un certain nombre d'éléments de surface limitativement énumérée par l'article R.112-2 du Code de l'urbanisme (voir circulaire du 12 novembre 1990).

TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES



CHAPITRE 1 : ZONE UA

Caractère de la zone UA

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R123-5.

Zone UA

Il s'agit de la zone centrale historique de Lessy. Ce noyau ancien accueille essentiellement de l'habitat et quelques services. Les constructions les plus anciennes sont édifiées en ordre continu.

ARTICLE UA1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 - Sont interdits :

- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui, par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux de rivière ou modifieraient la stabilité des sols et sous-sols ou atteindraient un élément de paysage ;
- Les constructions et installations à usage :
 - industriel ;
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières et décharges ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU (PADD) ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc...

ARTICLE UA2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 - Sont admis sous condition :

- Les établissements à usage autre que d'habitation, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, activité de restauration et commerces de proximité sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (bruits, trépidations, odeurs,...) ;

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ;
- Les installations techniques privées liées aux communications (antennes, paraboles...etc.) ainsi que les nouvelles technologies permettant la production d'énergies alternatives (panneaux solaires, géothermie...), à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause à ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy.

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE UA3 : ACCES ET VOIRIES

3.1 – Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
 - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 - Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8,00 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5,00 mètres ;
 - en outre, un trottoir de 1,50 m minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires, assurant la simple desserte de moins de cinq habitations ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UA4 : DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable :

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ;
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux :

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE UA5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS

- Sans prescription.

ARTICLE UA6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

6.1 Dispositions générales :

- Toute construction doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue et respecter toute marge de recul particulière. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue, dans la continuité du bâti existant ;
 - en cas de réalisation d'un usoir ;
 - dans le cas de projets de constructions, groupées ou non, qui proposent à l'alignement un mur de clôture en maçonnerie, conformément à l'article 11 ;
 - afin de réaliser un décrochement permettant la mise en valeur de l'espace public ;
 - sur les parcelles de configuration particulière (parcelle d'angle, parcelle enclavée, etc...) où le rapport avec les constructions voisines sera prioritairement examiné.

- Toute construction doit être réalisée dans une bande de 25,00 mètres comptés par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois :
 - au delà de la bande de 25,00 mètres, les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées ;
 - dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation de constructions anciennes: la marge constructible s'adaptera au corps du bâti principal existant sur la parcelle.

6.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA7 :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
----------------------	---

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites ;
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction, sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, doit être implantée en limite séparative latérale ;
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Toute construction annexe y compris les piscines, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA8 :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME EMPRISE FONCIERE
----------------------	---

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance (D) l'une de l'autre au moins égale à la moitié de la somme des hauteurs ($D=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 4,00 mètres.

Toutefois :

- Les constructions annexes sur rue seront accolées ou reliées avec un mur de liaison à la construction principale ;

- Lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4,00 mètres peut être considérée comme suffisante ;
- Dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.

Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
--

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois:
 - une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3 Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- Les piscines ;
- Les constructions annexes.

ARTICLE UA10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 7,00 m comptés du sol naturel (avant tout remaniement) à l'égout du toit ;
- Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles ;
- Un seul niveau de comble est autorisé ;
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS**11.1 Dispositions générales :**

- Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'ancien village, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

11.2 Architecture et volumétrie :

- Pour les constructions en ordre continu du type habitat lorrain, les loggias et les éléments d'architecture en saillie sur les façades sur rue des bâtiments projetés ou modifiés (terrasses, balcons etc...) sont interdits.

11.3 Façades et matériaux de façade :**a) en toiture**

- La tuile de terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions d'habitation et leurs annexes ;
- L'ardoise est autorisée si elle s'avère compatible avec le bâtiment existant, tout en ne portant pas atteinte à l'harmonie du voisinage et à l'environnement.

b) en façade :

- Les enduits seront en chaux avec des sables d'origine locale ou en enduits manufacturés qui se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits décrits ci- avant. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle ;
- La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement, le traitement pour l'humidité devra être incorporé à l'enduit au pied du mur ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- Les éléments en pierre naturelle « de Jaumont » sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche(etc..);
- Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres, les portes de garage, les portes cochères et toutes portes d'entrée, seront en bois .Seules, les fenêtres sont admises en PVC ;
- Des éléments métalliques pour lisses ou garde-corps (etc...) sont autorisés.

11.4 Toitures :

- Faîtage et versant seront parallèles à la rue à l'exception des angles de carrefours qui pourront être traités différemment ;
- Pente : la pente de toit sera, en secteur discontinu, celle de la construction voisine la plus proche ou celle de la construction rendue attenante par accollement et sera, en secteur continu celle de la construction la plus haute. Elle sera en tout état de cause comprise entre 25° et 35° ;
- Les débords de toit en pignon sont interdits. La finition en rive sur pignon est préconisée sans tuile à rabat ;
- Les gouttières seront sans interruption sur un même linéaire de façade ;
- Les lucarnes et fenêtre de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière...) seront également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public. En tout état de cause elles ne devront pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy ;
- Les toits à pans inversés avec chéneau central et les toitures-terrasses pour l'habitation sont interdits.

11.5. Percements ou éléments de façade :

- Dans les constructions de type habitat lorrain, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, une division en six ou huit carreaux avec des cadres dormants visibles. Les petits bois (à chanfreiner pour réduire le volume) seront les plus fins possibles et s'ils sont rapportés seront collés sur les faces mais aucunement intégrés entre les vitres. Un fort profil sera préconisé pour le rejet d'eau (y compris sur les ouvrants d'imposte à prévoir uniquement sur les très grandes baies avec des montants verticaux et de fausses battées). Des vantaux rectangulaires ne seront pas admis sur des baies cintrées ;
- Ces fenêtres conserveront ou proposeront des volets battants bois (fixés sur des gonds classiques et ferrés par pentures d'aspect sobre engravées dans le bois) ou, si les réserves de maçonnerie sont suffisantes, l'obturation pourra se réaliser par volets roulants avec caisson intérieur non visible de l'extérieur ;
- Les portes cochères seront conservées dans leurs limites extérieures.

11.6. Aspect et couleur :

- Enduit extérieur : toutes les teintes réalisées à partir des enduits de chaux avec sables d'origine locale sont permises tandis que les teintes des enduits manufacturés seront autorisées dans la mesure où elles se rapprochent de par leur aspect et teinte des enduits réalisés à partir de chaux et de sable. Les revêtements plastiques sont interdits ;
- Les éléments en pierre naturelle « de jaumont » seront laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture ;
- Les menuiseries extérieures bois (fenêtres, portes, volets, enseignes etc...) ainsi que tous éléments métalliques (garde-corps, lisses etc...) seront peints. Les couleurs vives sont autorisées.
- Les grillages seront galvanisés.

11.7 Adaptation au sol :

- Pour les maisons à usage d'habitation, l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0,50 m maximum au-dessus du terrain naturel (les différences de niveau pouvant être comblées par un escalier ou des adaptations du terrain) ;
- Cette disposition interdit tout type d'emmarchement reliant les balcons au terrain naturel ;
- Les portes de garage seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situées à 0,5 m maximum au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

11.8 Les ajouts et bâtiments annexes :

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.9 Les clôtures :

- **a - Clôture existante** : les murs de clôture à l'alignement ou sur limites séparatives devront être reconstruits à l'identique ou s'adapter à la construction locale, ils devront rester opaques s'ils existent.
- **b - Nouvelle clôture** : elles pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillage sur un mur avec une hauteur maximale hors tout qui ne pourra excéder 2,20 m, y compris la hauteur du mur lui-même limité à 1,50 m maximum de hauteur.

11.10 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UA12 : STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE UA13 : ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Espaces libres de toute construction :
 - 50 % au moins de ces espaces, lorsqu'ils sont privés, doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements ;
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UA14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS

- Néant.

CHAPITRE 2 : ZONE UB

Caractère de la zone UB

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R123-5

Zone UB

Il s'agit de la zone d'extension pavillonnaire récente du village à dominante d'habitat.

UB1	Zone située à l'Ouest du village de part et d'autre de la rue de Châtel Saint-Germain
UB2	Zone située au Sud du village de part et d'autre de la rue de Metz
UB3	Zone située à l'Est du village secteur dit du « Château »
UB4	Zone située au Nord du village le long de la route de Plappeville
UB5	Zone située au Nord du village dit « Le Quoity »

ARTICLE UB1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux de rivière ou modifieraient la stabilité des sols et sous-sols ou atteindraient un élément de paysage ;
- Les constructions et installations à usage :
 - industriel ;
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières et décharges ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU (PADD) ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc...

ARTICLE UB2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

- Les établissements à usage autre que d'habitation, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, activité de restauration et commerces de proximité sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances ;
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ;
- Les installations classées, soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ;
- Les installations techniques privées liées aux communications (antennes, paraboles...etc.) ainsi que les nouvelles technologies permettant la production d'énergies alternatives (panneaux solaires, géothermie...), à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy.

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE UB3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
 - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres ;
 - en outre, un trottoir de 1,50 mètre minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires, assurant la simple desserte de moins de cinq habitations ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UB4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable :

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ;
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales), ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux :

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique ...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE UB5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
--

- Sans prescription.

ARTICLE UB6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

6.1 Dispositions générales :

- Toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière figurant au document graphique ;
- Toutefois une implantation différente peut être autorisée, lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante conformément aux dispositions de l'article 7, et que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue ;

- Toute construction doit être réalisée dans une bande de constructibilité comptée par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue d'une profondeur de 25,00 mètres. Toutefois :
 - au-delà de la bande de constructibilité les constructions annexes en rez-de-chaussée peuvent être autorisées ;
 - dans le cas de la rénovation ou la réhabilitation des constructions existantes au delà de la bande de constructibilité : la marge constructible s'adaptera au corps du bâti principal existant sur la parcelle.

6.2 Dispositions particulières :

- Dans le seul secteur UB3, le recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue n'est pas applicable vis-à-vis des cheminements doux identifiés au règlement graphique et protégés au titre du Code de l'urbanisme ;
- Toutefois, dans le seul secteur UB3, un retrait d'un mètre minimum est obligatoire vis-à-vis des cheminements doux identifiés au règlement graphique et protégés au titre du Code de l'urbanisme.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

<p>ARTICLE UB7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES</p>
--

7.1 Dispositions générales :

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante ;
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction, sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, doit être implantée en retrait de la limite séparative latérale ;
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la constructions au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètre.

Au delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Toute construction, autre qu'une construction annexe, y compris les piscines, doit être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière, et la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

7.2 Dispositions particulières :

- Dans le secteur UB3, pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois, cette règle ne s'applique pas vis-à-vis des cheminements doux protégés au titre du Code de l'urbanisme pour lesquels un retrait d'un mètre est obligatoire.

7.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme.

ARTICLE UB8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres ; Toutefois :
 - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante ;
 - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Toutefois :
 - une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies ;
 - L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m², à l'exception des piscines.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3 Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- Les piscines ;
- Les constructions annexes.

ARTICLE UB10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser un niveau au dessus du rez-de-chaussée (R+1), à concurrence de 6 m comptés du sol naturel à l'égout du toit ;

- Un seul niveau de comble est autorisé ;
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 m comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Dispositions particulières :

- Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles ;
- Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel sur au moins trois façades, non habitables, avec un ou des accès au(x) garage(s), ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux et de la hauteur des bâtiments.

10.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales :

- Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

11.2 Architecture et volumétrie :

- Il est déterminé par les articles UB 9 et UB 10.

11.3 Toiture :

- Dans la zone UB5 secteur b dit « quartier du Quoity » les toitures à pans inversés avec chéneau central devront être maintenues et respecter les pentes existantes ;
- Les toitures-terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément d'architecture contemporaine à part entière de la construction modifiée ou projetée et pourront être végétalisées ;
- Les lucarnes et fenêtrage de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière...) seront autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public. En tout état de cause elles ne devront pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy ;
- Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

11.4 Façades et matériaux de façade :

a) en toiture:

- La tuile de terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions d'habitation et leurs annexes, à l'exception des toitures terrasses.

b) en façade:

- Les enduits seront en chaux avec des sables d'origine locale ou en enduits manufacturés qui se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits décrits ci-avant. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle ;

- La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement, le traitement pour l'humidité devra être incorporé à l'enduit au pied du mur ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- Les éléments en pierre naturelle «de Jaumont » sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche (etc...) ;
- Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres et volets, les portes d'entrée y compris les portes de garage seront soit en bois, PVC ou aluminium. Les petits bois (à chanfreiner pour réduire le volume si besoin) seront les plus fins possibles et s'ils sont rapportés, seront collés sur les faces mais aucunement intégrés entre les vitres. Des vantaux rectangulaires ne seront pas admis sur des baies cintrées. Ces fenêtres conserveront ou proposeront des volets battants bois (fixés sur des gonds classiques et ferrés par pentures d'aspect sobre engravées dans le bois) ou si les réserves de maçonnerie sont suffisantes l'obturation pourra se réaliser par volets roulants avec caisson intérieur non visible de l'extérieur ;
- Les éléments métalliques pour lisses ou garde-corps (etc...) sont autorisés.

11.5. Aspect et couleur :

- Enduit extérieur : toutes les teintes réalisées à partir des enduits de chaux avec sables d'origine locale sont permises tandis que les teintes des enduits manufacturés seront autorisées dans la mesure où elles se rapprochent de par leur aspect et teinte des enduits réalisés à partir de chaux et de sable. Les revêtements plastiques sont interdits ;
- Les éléments en pierre naturelle seront laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture ;
- Les menuiseries extérieures bois (fenêtres, portes, volets, enseignes etc...) ainsi que tous éléments métalliques (garde-corps, lisses etc...) seront peints. Les couleurs vives sont autorisées. Les menuiseries aluminium seront possibles toutes teintes à l'exception de la teinte aluminium nature ;
- Les grillages seront galvanisés.

11.6 Les ajouts et bâtiments annexes :

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.7. Adaptation au sol :

- Pour les maisons à usage d'habitation, l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0,50 m maximum au-dessus du terrain naturel (les différences de niveau pouvant être comblées par un escalier ou des adaptations du terrain) ;
- Cette disposition interdit tout type d'emmarchement reliant les balcons au terrain naturel ;
- Les portes de garage seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situées à 0,5 m maximum au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

11.8. Clôtures :

- Les clôtures sur rue, d'une hauteur maximale de 1,50 m devront s'intégrer au mieux avec les clôtures voisines existantes ;
- Les murs éventuels seront conçus sans pilier et ne seront jamais inférieurs à 0,40 mètre, ni supérieurs à 1,50 mètre. Ils pourront être le cas échéant, surmontés d'une grille, grillage, lisses bois ou autres, sans toutefois excéder la hauteur maximum de 2.20 mètres.

11.9 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UB12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE UB13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Espaces libres de toute construction :
 - 50% au moins de ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements ;
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UB14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

CHAPITRE 3 : ZONE UC

Caractère de la zone UC

Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. Art. R123-5.

Zone UC

Il s'agit des zones urbanisées composées de grandes unités foncières bâties ou non bâties, vouées aux équipements qu'ils soient publics ou privés.

UC1 Zone située à l'ouest du village comprenant le parc scolaire .

UC2 Zone située au nord du village domaine de la maison de retraite Sainte Anne.

ARTICLE UC1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui, par leur destination leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux de rivière ou modifieraient la stabilité des sols et sous-sols ou atteindraient un élément de paysage ;
- Les constructions et installations à usage :
 - industriel ;
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- l'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières et décharges ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc...

ARTICLE UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

- Les constructions à usage d'habitation, à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement des équipements de la zone ;
- Les établissements à usage autre que d'habitation, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, activité de restauration et commerces de proximité, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (bruits, trépidations, odeurs,...) ;
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ou historique ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ;
- Les installations techniques privées liées aux communications (antennes, paraboles...etc.) ainsi que les nouvelles technologies permettant la production d'énergies alternatives (panneaux solaires, géothermie...), à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy.

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE UC3 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
 - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres ;
 - en outre, un trottoir de 1,50 mètre minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires, assurant la simple desserte de moins de cinq habitations ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE UC4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
--

4.1 Eau potable :

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ;
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectifs. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux :

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE UC5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription.

ARTICLE UC6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
--

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre la bonne tenue des emprises publiques, ni leur bon usage, en outre elle ne devra pas dénaturer l'ordonnement de l'ensemble architectural existant.

ARTICLE UC7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
--

- Toute nouvelle construction, ou partie de construction doit être implantée en retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres. Toutefois :
 - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 4 m peut être considérée comme suffisante ;
 - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 36% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois:
 - une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m², à l'exception des piscines.

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3 Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- Les piscines ;
- Les constructions annexes.

ARTICLE UC10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions principales :

- La hauteur des constructions nouvelles à édifier ne doit pas dépasser celle du faitage des constructions existantes les plus hautes dans la zone UC2 et contribuer à la cohérence de l'ensemble architectural existant ;

- Les bâtiments existants principaux ne pourront pas être surélevés.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales :

- Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'ancien village, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

11.2 Architecture et volumétrie :

- Pour les constructions en ordre continu du type habitation lorrain, les loggias et les éléments d'architecture en saillie sur les façades sur rue des bâtiments projetés ou modifiés (terrasses, balcons etc...) sont interdits.

11.3 Façades et matériaux de façade :

a) en toiture

- La tuile de terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions d'habitation et leurs annexes ;
- L'ardoise est autorisée si elle s'avère compatible avec le bâtiment existant, tout en ne portant pas atteinte à l'harmonie du voisinage et à l'environnement.

b) en façade:

- Les enduits seront en chaux avec des sables d'origine locale ou en enduits manufacturés qui se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits décrits ci- avant. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle ;
- La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement. Le traitement pour l'humidité devra être incorporé à l'enduit au pied du mur ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- Les éléments en pierre naturelle «de Jaumont» sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche (etc...);
- Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres, les portes de garage, les portes cochères et toutes portes d'entrée, seront en bois. Seules, les fenêtres seront admises en PVC ;
- Des éléments métalliques pour lisses ou garde-corps (etc...) sont autorisés.

11.4 Toitures :

- Faîtage et versant seront parallèles à la rue à l'exception des angles de carrefours qui pourront être traités différemment ;
- Pente : la pente de toit sera, en secteur discontinu, celle de la construction voisine la plus proche ou celle de la construction rendue attenante par accollement et sera, en secteur continu, celle de la construction la plus haute. Elle sera en tout état de cause comprise entre 25° et 35° ;
- Les débords de toit en pignon sont interdits. La finition en rive sur pignon est préconisée sans tuile à rabat ;
- Les gouttières seront sans interruption sur un même linéaire de façade ;

- Les lucarnes et fenêtres de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière...) seront également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public. En tout état de cause elles ne devront pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy ;
- Les toits à pans inversés avec chéneau central et les toitures-terrasses pour l'habitation sont interdits.

11.5. Percements ou éléments de façade :

- Dans les constructions de type habitat lorrain, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, une division en six ou huit carreaux avec des cadres dormants visibles. Les petits bois (à chanfreiner pour réduire le volume) seront les plus fins possibles et s'ils sont rapportés seront collés sur les faces mais aucunement intégrés entre les vitres. Un fort profil sera préconisé pour le rejet d'eau (y compris sur les ouvrants d'imposte à prévoir uniquement sur les très grandes baies avec des montants verticaux et de fausses battées). Des vantaux rectangulaires ne seront pas admis sur des baies cintrées ;
- Ces fenêtres conserveront ou proposeront des volets battants bois (fixés sur des gonds classiques et ferrés par pentures d'aspect sobre engravées dans le bois) ou, si les réserves de maçonnerie sont suffisantes, l'obturation pourra se réaliser par volets roulants avec caisson intérieur non visible de l'extérieur ;
- Les portes cochères seront conservées dans leurs limites extérieures.

11.6. Aspect et couleur :

- Enduit extérieur : toutes les teintes réalisées à partir des enduits de chaux avec sables d'origine locale sont permises tandis que les teintes des enduits manufacturés seront autorisées dans la mesure où elles se rapprochent de par leur aspect et teinte des enduits réalisés à partir de chaux et de sable. Les revêtements plastiques sont interdits ;
- Les éléments en pierre naturelle « de jaumont » seront laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture ;
- Les menuiseries extérieures bois (fenêtres, portes, volets, enseignes etc...) ainsi que tous éléments métalliques (garde-corps, lisses etc...) seront peints. Les couleurs vives sont autorisées ;
- Les grillages seront galvanisés.

11.7 Adaptation au sol :

- Pour les maisons à usage d'habitation, l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0,50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel (les différences de niveau pouvant être comblées par un escalier ou des adaptations du terrain) ;
- Cette disposition interdit tout type d'embranchement reliant les balcons au terrain naturel ;
- Les portes de garage seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situées à 0,5 mètre maximum au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

11.8 Les ajouts et bâtiments annexes :

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.9 Les clôtures :

a) Clôture existante : les murs de clôture à l'alignement ou sur limites séparatives devront être reconstruits à l'identique ou s'adapter à la construction locale, ils devront rester opaques s'ils existent.

b) Nouvelles clôtures : elles pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages sur un mur avec une hauteur maximale hors tout qui ne pourra excéder 2,20 mètres, y compris la hauteur du mur lui-même limité à 1,50 mètre maximum de hauteur.

11.10 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE UC12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE UC13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Espaces libres de toute construction :
 - 50% au moins de ces espaces doivent être aménagés en espaces verts et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements ;
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE UC14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE 4 : LA ZONE 1 AU

Caractère de la zone 1 AU

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

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement. Art. R123-6 du CU.

1 AU1 Cette zone se développe au sud du village de part et d'autre du Chemin Noir. Il s'agit d'une zone insuffisamment équipée destinée principalement à l'habitat. L'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours » et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

1 AU2 Cette zone se développe à l'ouest du centre villageois. Il s'agit d'une zone mal équipée destinée à l'habitat.

ARTICLE 1AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
--

1.1 Sont interdits :

- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui, par leur destination leur caractère ou leur importance, empêcheraient le libre écoulement des eaux de rivière ou modifieraient la stabilité des sols et sous-sols ou atteindraient un élément de paysage ;
- Les constructions et installations à usage :
 - Industriel ;
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières et décharges ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc...

- Toute construction est interdite dans les « espaces verts à préserver » définis au règlement graphique du PLU. Seuls peuvent y être aménagés les voiries et cheminements à l'exception de tout espace de stationnement.

ARTICLE 1AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

- Les établissements à usage autre que d'habitation, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, activité de restauration et commerces de proximité, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances ;
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ;
- Les installations classées, soumises à déclaration à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation générale de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ;
- Les installations techniques privées liées aux communications (antennes, paraboles...etc.) ainsi que les nouvelles technologies permettant la production d'énergies alternatives (panneaux solaires, géothermie...), à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy.

2.2 Dans le secteur 1AU1, les constructions de toutes natures ne sont autorisées que si :

- Elles s'inscrivent dans le cadre d'une opération d'ensemble à destination principale d'habitation intéressant l'ensemble du secteur 1AU1, ou intéressant au moins 70% de la surface du secteur 1AU ;
- A condition que cette opération ne conduise pas à des délaissés de terrain inconstructibles ;
- Les constructions au coup par coup ne seront autorisées ensuite que dans les emprises délaissées initialement.

2.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.4 Dans le secteur 1AU1j seules sont autorisées :

- Les piscines ;
- Les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement sans avoir une emprise au sol supérieure à 10m².

ARTICLE 1AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;

- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres ;
 - en outre, un trottoir de 1,50 mètre minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Toutefois, des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires nouvelles accessibles par des voies existantes de dimensions inférieures ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50,00 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 1AU 4 : CONDITIONS DE DESERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable :

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ;
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales), ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux :

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 1AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans prescription.

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

- Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles.

6.1 Dispositions générales :

- Toute construction doit être implantée en recul de 5 m minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière figurant au document graphique ;
- Toute construction principale doit être réalisée dans une bande de constructibilité comptée par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue d'une profondeur de 25,00 mètres.

6.2 Dispositions particulières :

- Le recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue n'est pas applicable vis-à-vis des cheminements doux identifiés au règlement graphique et protégés au titre du Code de l'urbanisme ;
- Toutefois, un retrait d'un mètre minimum est obligatoire vis-à-vis des cheminements doux identifiés au règlement graphique et protégés au titre du Code de l'urbanisme.

6.3 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
- Sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**7.1 Dispositions générales :**

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :

- Toute nouvelle construction, ou partie de construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives ;
- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante ;
- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction, sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, doit être implantée en retrait de la limite séparative latérale.

- Au delà de la bande de constructibilité fixée à l'article 6 :
 - toute construction, autre qu'une construction annexe, y compris les piscines, doit être réalisée en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives de fond d'unité foncière.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme.

7.2 Dispositions particulières :

- Les règles des points précédents ne s'appliquent pas vis-à-vis des cheminements doux protégés au titre du Code de l'urbanisme pour lesquels un retrait d'un mètre minimum est obligatoire.

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

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois :
 - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 3 m peut être considérée comme suffisante ;
 - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois:
 - une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20 m².

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les piscines ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Dispositions générales :

- La hauteur des constructions ne doit pas dépasser en tout point un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) :
 - à concurrence de 7 m maximum comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit dans le secteur 1AU1 ;
 - à concurrence de 6 m maximum comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit dans le secteur 1AU2.
- Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 15 m de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles ;
- Un seul niveau de comble est autorisé ;
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
--

11.1 Dispositions générales :

- Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

11.2 Architecture et volumétrie :

- Elle est déterminée par les articles 9 et 10.

11.3 Toiture :

- Faîtage et versant seront parallèles à la rue. Toutefois :
 - Dans le secteur 1AU1, les toitures terrasses sont obligatoires et devront être végétalisées ;
 - Dans le secteur 1AU2, les toitures-terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément partiel de la construction modifiée ou projetée ou constituent la couverture d'un élément d'accompagnement (exemple : garage implanté dans le talus...).
- Les lucarnes et fenêtres de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter, ainsi que les nouvelles techniques (puits de lumière...) à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy ;
- Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.

11.4 Façades et matériaux de façade :**a) en toiture :**

- La tuile de terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions d'habitation et leurs annexes, excepté pour les toitures terrasses.

b) en façade :

- Dans le secteur 1AU2, les enduits seront en chaux avec des sables d'origine locale ou en enduits manufacturés qui se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits décrits ci-avant. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle ;
- La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement. Le traitement pour l'humidité devra être incorporé à l'enduit au pied du mur ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- Les éléments en pierre naturelle « de Jaumont » sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche (etc...) ;
- Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres et volets, les portes d'entrée, y compris les portes de garage, seront soit en bois, PVC ou aluminium. Les petits bois (à chanfreiner pour réduire le volume si besoin) seront les plus fins possibles et s'ils sont rapportés, seront collés sur les faces mais aucunement intégrés entre les vitres. Des vantaux rectangulaires ne seront pas admis sur des baies cintrées. Ces fenêtres conserveront ou proposeront des volets battants bois (fixés sur des gonds classiques et ferrés par pentures d'aspect sobre gravées dans le bois) ou, si les réserves de maçonnerie sont suffisantes, l'obturation pourra se réaliser par volets roulants avec caisson intérieur non visible de l'extérieur ;
- Les éléments métalliques pour lisses ou garde-corps (etc...) sont autorisés.

11.5. Aspect et couleur :

- Enduit extérieur : dans le secteur 1AU2, toutes les teintes réalisées à partir des enduits de chaux avec sables d'origine locale sont permises tandis que les teintes des enduits manufacturés seront autorisées dans la mesure où elles se rapprochent de par leur aspect et teinte des enduits réalisés à partir de chaux et de sable. Les revêtements plastiques sont interdits ;
- Les éléments en pierre naturelle « de Jaumont » seront laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture ;
- Les menuiseries extérieures bois (fenêtres, portes, volets, enseignes etc...) ainsi que tous éléments métalliques (garde-corps, lisses etc...) seront peints. Les couleurs vives sont autorisées. Les menuiseries aluminium seront possibles dans toutes les teintes à l'exception de la teinte aluminium nature ;
- Les grillages seront galvanisés.

11.6. Adaptation au sol :

- Pour les maisons à usage d'habitation, l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0,50 mètre maximum au-dessus du terrain naturel (les différences de niveau pouvant être comblées par un escalier ou des adaptations du terrain) ;
- Cette disposition interdit tout type d'embranchement reliant les balcons au terrain naturel ;
- Les portes de garage seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situées à 0,5 mètre maximum au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

11.7. Clôtures :

- Les clôtures sur rue, d'une hauteur maximale de 1,50 mètre devront s'intégrer au mieux avec les clôtures voisines existantes ;
- Les murs éventuels, seront conçus sans pilier et ne seront jamais inférieurs à 0,40 mètre, ni supérieurs à 1,50 mètre. Ils pourront être, le cas échéant, surmontés d'une grille, grillage, lisses bois ou autre, sans toutefois excéder la hauteur maximum de 2.20 mètres.

11.8 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AU12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE 1AU13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Espaces libres de toute construction :
 - 50% au moins de ces espaces doivent être aménagés en espaces verts plantés.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d'un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE 1AU14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

CHAPITRE 5 : LA ZONE 1 AUR1

Caractère de la zone 1AUR1

La zone **1AUR1** concerne la partie nord de l'ancien site de l'Institut Pilâtre de Rozier. Il s'agit d'une zone déjà urbanisée dont le renouvellement urbain en zone à destination principale d'habitation est envisagé à court terme.

Dans le cadre du changement de destination et de la division foncière de cette zone, les caractéristiques des équipements publics existants en périphérie de la zone et des équipements privés internes à la zone peuvent s'avérer insuffisants ou inadaptes pour garantir une desserte satisfaisante des constructions.

L'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier - Chaud Fours » et le présent règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par l'orientation d'aménagement et le règlement.

ARTICLE 1AUR1 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdits :

- La démolition partielle ou totale ainsi que les travaux ayant pour effet de dégrader ou d'altérer la conservation et la mise en valeur des caractéristiques des constructions d'intérêt historique et architectural repérées au règlement graphique comme « construction à conserver et à mettre en valeur » ;
- Toute construction est interdite dans les « espaces verts à préserver » définis au règlement graphique du PLU. Seuls peuvent y être aménagés les voiries et cheminements à l'exception de tout espace de stationnement ;
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui, par leur destination leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux de rivière ou modifieraient la stabilité des sols et sous-sols ou atteindraient un élément de paysage ;
- Les constructions et installations à usage :
 - industriel ;
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les carrières et décharges ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage ou de patrimoine identifié par le PLU ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc...

ARTICLE 1AUR1 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

- Dans les « espaces verts protégés » définis au règlement graphique du PLU, Les coupes et abattages d'arbres ne sont autorisés que si elles ont fait l'objet d'une déclaration préalable et que des dispositions sont prises pour remplacer les arbres abattus ;
- Les établissements à usage autre que d'habitation, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services tels que : droguerie, boulangerie, activité d'hôtellerie et/ou de restauration et commerces de proximité, sous réserve que des dispositions soient prises pour limiter les nuisances (bruits, trépidations, odeurs,...) ;
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'elle ne concerne pas les constructions ou parties des « constructions à conserver et à mettre en valeur » repérées au règlement graphique ;
- Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec la vocation résidentielle de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés et à l'aménagement de leur accessibilité ;
- Les installations techniques privées liées aux communications (antennes, paraboles...etc.) ainsi que les nouvelles technologies permettant la production d'énergies alternatives (panneaux solaires, géothermie...), à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public, et en tout état de cause de ne pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy.

2.2 Les occupations et utilisations du sol visées ci-dessus ainsi que l'ensemble des types d'occupation et d'utilisation du sol non mentionnés tels que clôtures, piscines, constructions annexes, etc... ne sont autorisés que s'ils n'obèrent pas l'ouverture et la continuité des voies, liaisons et cheminements communs inscrits dans l'orientation d'aménagement applicable à l'intérieur de la zone 1AUR1 .

2.3 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

2.4 Dans la zone 1AUR1j, seules sont autorisées :

- Les piscines ;
- Les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement sans avoir une emprise au sol supérieure à 10m².

ARTICLE 1AUR1 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à réhabiliter, à rénover ou à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois :
 - un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

3.2 Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres ;
 - en outre, un trottoir de 1,50 mètre minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Toutefois, des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires nouvelles accessibles par des voies existantes de dimensions inférieures ;
- Les voies en impasse doivent être aménagées de manière à permettre aux véhicules privés et publics de faire aisément demi-tour. Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

ARTICLE 1AUR1 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**4.1 Eau potable :**

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ;
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.

4.3 Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux :

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 1AUR1 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

ARTICLE 1AUR1 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Les règles suivantes sont notamment applicables par rapport aux limites des emprises des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobile publique telles que définies à l'article 3 concernant les voiries. Elles ne concernent pas les accès aux immeubles ;
- Les constructions nouvelles doivent être implantées en retrait de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation automobile.

ARTICLE 1AUR1 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Toute nouvelle construction, ou partie de construction doit être implantée soit en limite, soit en retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUR1 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Toutefois :
 - lorsque ces constructions sont en vis-à-vis avec des façades aveugles, une distance de 3 m peut être considérée comme suffisante ;
 - dans le cas de bâtiments en rez-de-chaussée, une distance inférieure peut être autorisée.
- Ne sont pas soumis à ces règles :
 - les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ;
 - sur les constructions existantes, la mise en œuvre des « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'urbanisme.

ARTICLE 1AUR1 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

9.1 Dispositions générales :

- L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière. Toutefois:
 - une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- L'emprise au sol des annexes est limitée à 20m².

9.2 Ne sont pas soumis à ces règles :

- Les piscines ;
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

9.3 Ne sont pas pris en compte dans le calcul de l'emprise au sol des constructions :

- Les piscines ;
- Les constructions annexes.

ARTICLE 1AUR1 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Hauteur des constructions principales :

- La hauteur des constructions nouvelles à édifier ne doit pas dépasser en tout point un niveau au-dessus du rez-de-chaussée (R+1) à concurrence de 7 mètres maximum comptés du sol naturel avant le terrassement à l'égout du toit ;
- Deux niveaux de combles sont autorisés ;
- La hauteur des constructions annexes en rez-de-chaussée ne doit pas dépasser 3 mètres comptés du sol naturel avant terrassement à l'égout du toit. Cette hauteur doit être considérée comme hauteur absolue, lorsque la construction annexe jouxte une limite séparative.

10.2 Dispositions particulières :

- Ne sont pas soumises à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 1AUR1 11: ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales :

- Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'ancien village, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

11.3 Façades et matériaux de façade :

a) en toiture

- La tuile de terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions d'habitation et leurs annexes ;
- L'ardoise est autorisée si elle s'avère compatible avec le bâtiment existant, tout en ne portant pas atteinte à l'harmonie du voisinage et à l'environnement.

b) en façade

- Les enduits seront en chaux avec des sables d'origine locale ou en enduits manufacturés qui se rapprochent par leur aspect et leur teinte des enduits décrits ci- avant. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle ;
- La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement. Le traitement pour l'humidité devra être incorporé à l'enduit au pied du mur ;
- Le bardage bois est autorisé ;

- Les éléments en pierre naturelle «de Jaumont » sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche (etc...);
- Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres, les portes de garage, les portes cochères et toutes portes d'entrée, seront en bois. Seules, les fenêtres seront admises en PVC ;
- Des éléments métalliques pour lisses ou garde-corps (etc...) sont autorisés.

11.4 Toitures :

- Faîtage et versants seront parallèles à la rue à l'exception des angles de carrefours qui pourront être traités différemment ;
- Pente : la pente de toit sera, en secteur discontinu, celle de la construction voisine la plus proche ou celle de la construction rendue attenante par accollement et sera, en secteur continu, celle de la construction la plus haute. Elle sera en tout état de cause comprise entre 25° et 35° ;
- Les débords de toit en pignon sont interdits. La finition en rive sur pignon est préconisée sans tuile à rabat ;
- Les gouttières seront sans interruption sur un même linéaire de façade ;
- Les lucarnes et fenêtres de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou projeté. Les nouvelles techniques (puits de lumière...) seront également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public. En tout état de cause elles ne devront pas nuire à la qualité architecturale et urbaine de Lessy ;
- Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits ainsi que, pour les constructions principales, les toitures terrasses.

11.5 Percements ou éléments de façade :

- Dans les constructions de type habitat lorrain, la réalisation, la modification ou la transformation de fenêtres seront conçues par des percements proportionnellement plus hauts que larges, une division en six ou huit carreaux avec des cadres dormants visibles. Les petits bois (à chanfreiner pour réduire le volume) seront les plus fins possibles et s'ils sont rapportés seront collés sur les faces mais aucunement intégrés entre les vitres. Un fort profil sera préconisé pour le rejet d'eau (y compris sur les ouvrants d'imposte à prévoir uniquement sur les très grandes baies avec des montants verticaux et de fausses battées). Des vantaux rectangulaires ne seront pas admis sur des baies cintrées ;
- Ces fenêtres conserveront ou proposeront des volets battants bois (fixés sur des gonds classiques et ferrés par pentures d'aspect sobre gravées dans le bois) ou, si les réserves de maçonnerie sont suffisantes, l'obturation pourra se réaliser par volets roulants avec caisson intérieur non visible de l'extérieur ;
- Les portes cochères seront conservées dans leurs limites extérieures.

11.6 Aspect et couleur :

- Enduit extérieur : toutes les teintes réalisées à partir des enduits de chaux avec sables d'origine locale sont permises tandis que les teintes des enduits manufacturés seront autorisées dans la mesure où elles se rapprochent de par leur aspect et teinte des enduits réalisés à partir de chaux et de sable. Les revêtements plastiques sont interdits ;
- Les éléments en pierre naturelle « de jaumont » seront laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture ;
- Les menuiseries extérieures bois (fenêtres, portes, volets, enseignes etc...) ainsi que tous éléments métalliques (garde-corps, lisses etc...) seront peints. Les couleurs vives sont autorisées ;
- Les grillages seront galvanisés.

11.7 Adaptation au sol :

- Pour les maisons à usage d'habitation, l'accès à l'entrée principale du bâtiment sera de plain-pied avec le terrain naturel ou situé à 0,50 m maximum au-dessus du terrain naturel (les différences de niveau pouvant être comblées par un escalier ou des adaptations du terrain) ;

- Cette disposition interdit tout type d’emmarchement reliant les balcons au terrain naturel ;
- Les portes de garage seront de plain-pied avec le terrain naturel ou situées à 0,5 m maximum au-dessus ou en-dessous du terrain naturel.

11.8 Les ajouts et bâtiments annexes :

- Les murs et toitures de ces bâtiments doivent être traités avec des matériaux compatibles à ceux du bâtiment principal.

11.9 Les clôtures :

- **a) Clôture existante :** les murs de clôture à l’alignement ou sur limites séparatives devront être reconstruits à l’identique ou s’adapter à la construction locale, ils devront rester opaques s’ils existent.
- **b) Nouvelles clôtures :** elles pourront être constituées soit par des haies vives, soit par des grilles ou grillages sur un mur avec une hauteur maximale hors tout qui ne pourra excéder 2,20 m, y compris la hauteur du mur lui-même limité à 1,50 m maximum de hauteur.

11.10 Dispositions particulières :

- Ne sont pas soumis à ces règles les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d’intérêt collectif.

ARTICLE 1AUR1 12: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D’AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE 1AUR1 13: OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D’ESPACES LIBRES, D’AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Espaces libres de toute construction ;
- Toute aire de stationnement doit être plantée d’arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d’organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum d’un arbre pour 4 emplacements.

ARTICLE 1AUR1 14: COEFFICIENT D’OCCUPATION DU SOL

- Néant.

CHAPITRE 6 : LA ZONE 2AU

Caractère de la zone 2AU

La zone 2AU concerne la partie sud du secteur de Chaud Fours situé à l'est de la rue de Metz, en bordure du Chemin Noir.

Les équipements publics situés en périphérie immédiate de cette zone (voiries et réseaux) n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone.

Son urbanisation est subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

Cette zone est concernée par l'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours ».

ARTICLE 2AU 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1.1 Sont interdits :

- Toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2 ci-après sont interdites.

ARTICLE 2AU 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1 Sont admis sous condition :

- Les installations techniques ainsi que les infrastructures et réseaux publics et d'intérêt collectif sont autorisés à conditions qu'ils prennent en compte et soient compatibles avec l'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours » ;
- Les travaux d'entretien, d'amélioration et d'extension mineure dans la limite de 20% de la surface de plancher existante sont autorisés sur les constructions principales existantes, sous réserve qu'ils soient compatibles avec les dispositions de l'orientation d'aménagement « Pilâtre de Rozier Chaud Fours ».

ARTICLE 2AU 3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès :

- Sans objet.

3.2 Voirie :

- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres ;
 - largeur minimale de chaussée : 5 mètres ;
 - en outre, un trottoir de 1,50 mètre minimum de part et d'autre de la chaussée doit accompagner tout projet de voie.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires, assurant la simple desserte de moins de cinq habitations.

ARTICLE 2AU 4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS**4.1 Eau potable :**

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ;
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

4.3 Eaux pluviales :

- Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- En l'absence de réseau d'eaux pluviales, le constructeur doit réaliser sur son terrain et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales. Toutefois :
 - Les parcelles desservies par un réseau unitaire (eaux usées et eaux pluviales) ne sont pas soumises à cette règle.

4.4 Autres réseaux :

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

ARTICLE 2AU 5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Sans objet.

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

- Sans objet.

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

- Sans objet.

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

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales :

- Les constructions, leurs extensions et les modifications de l'aspect extérieur, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, annexes...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux caractéristiques de l'architecture traditionnelle de l'ancien village, aux sites et aux paysages urbains. Les éléments d'accompagnement seront traités dans le même esprit et caractère que la construction principale.

ARTICLE 2AU 12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques et privées dans les conditions fixées par la grille de parking à la fin du présent règlement.

ARTICLE 2AU 13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Sans objet.

ARTICLE 2AU 14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Sans objet.

TITRE IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES



CHAPITRE 7 : LES ZONES A

Caractère de la zone A

Les zones agricoles dites “zones A” sont les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. (Art. R. 123-7 du CU)

Zone A

Secteur du plateau agricole de la commune, il s'étend au nord-ouest de Lessy et concerne les terrains d'exploitations de la Ferme Saint Georges non inclus dans le site classé du Mont-Saint Quentin.

Zone Ap

Secteur correspondant à l'ensemble foncier et immobilier de la ferme Saint-Georges, constitué à la fois de son patrimoine bâti ainsi que de ses terrains enclos attenants à cette exploitation agricole.

Deux zones agricoles liées au secteur viticole classé VDQS

Zones Acv1 et Acv2

Secteurs correspondant aux deux zones agricoles VDQS situées à l'Ouest et au Nord du village, ces zones font partie du site classé du Mont Saint-Quentin et donc soumises à son régime de protection.

ARTICLE A1 :	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
---------------------	--

1.1 Sont interdits dans l'ensemble des secteurs A, Ap, Acv1, Acv2 :

- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du village et du paysage ;
- Les affouillements et exhaussements du sol qui par leur destination, leur caractère ou leur importance empêcheraient le libre écoulement des eaux de rivière ou modifieraient la stabilité des sols et sous-sols ou atteindraient un élément de paysage ;
- Les constructions et installations à usage :
 - industriel ;
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux, ou industriels.
- Les carrières ou décharges ;
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc...

1.2 En plus des prescriptions sont également interdites dans les secteurs A, Acv1 et Acv2 :

- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs dépendances ;
- Les installations et dépôts classés ;
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration ;
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ;
- Les constructions de bureaux ou de service.

ARTICLE A2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
2.1 Sont admises sous condition en zone Ap :

- Les constructions et installations à caractère provisoire à condition qu'elles soient liées à un événement lié aux activités de la ferme St Georges (animation culturelle communale, événement festif artisanal, ou agricole) ;
- Les constructions des bâtiments d'exploitation, à condition qu'ils soient destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et sous réserve que leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public, ces distances étant comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures (U, 1 AU) ;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs dépendances à condition :
 - qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole ;
 - qu'elles soient situées à proximité d'un ensemble de bâtiments agricoles.
- Les constructions à usage :
 - hôtelier et de restauration ;
 - de commerce ou d'artisanat ;
 - de bureaux ou de service, à condition :
 - qu'elles répondent à un projet économique d'ensemble en complément de l'exploitation agricole ;
 - qu'elles participent à la préservation du patrimoine architectural de la ferme Saint Georges ;
 - qu'elles restent compatibles avec le développement de l'activité agricole (agriculture, viticulture et élevage).

2.2 Sont admises sous condition dans l'ensemble des zones A et Ap :

- Les équipements publics et privés d'infrastructure et de superstructure ainsi que les constructions abritant des services publics ;
- Les installations et les équipements techniques liées aux réseaux publics ou concédés, et à leur gestion, à condition :
 - qu'ils s'inscrivent dans le paysage.
- Les installations et dépôts classés, à condition :
 - qu'ils soient directement liés et nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées dans la zone ;
 - qu'ils soient compatibles avec le caractère et l'intérêt des lieux environnants ;

- que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ;
- Les dépôts et installations classés à condition :
 - qu'ils ne portent pas atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites et paysages naturels et à leur conservation ;
 - qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des constructions et installations autorisées sur la zone.
- Les installations, constructions et équipements collectifs de plein air notamment : les aires de jeux ou de sport, les parcours de santé, les aires de stationnement, à condition d'avoir un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs ;
- Les abris de jardin et les bâtiments liés à l'entretien des vergers ou potagers à condition :
 - qu'ils s'inscrivent dans la végétation ;
 - que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone ;
 - que leur surface n'excède pas 6,00 m².

2.3 Sont admises sous condition en zone Acv1 et Acv2 :

- Les constructions destinées à l'exploitation viticole à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage.

2.4 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE A3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie :

- La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

ARTICLE A4 :	CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS
---------------------	--

4.1 Eau potable :

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ;
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, qu'il soit unitaire ou séparatif, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.4 Autres réseaux :

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

4.5 Branchements :

- Les coffrets de branchement des différents réseaux doivent être masqués, et dans la mesure du possible intégrés dans les murs de clôtures.

ARTICLE A5 :	SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES
---------------------	--

- Néant.

ARTICLE A6 :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES
---------------------	---

- Toute construction doit être implantée en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière inscrite au document graphique.

ARTICLE A7 :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES
---------------------	---

- Lorsqu'il existe jouxtant la ou les limites séparatives latérales, un ou des murs pignons appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction projetée doit être implantée en priorité sur cette ou ces limites, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante ;

- Lorsqu'il n'existe pas de mur pignon en attente, la nouvelle construction, sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant, peut être implantée en limite séparative ;
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE A8 :	IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE
---------------------	--

- Les constructions non contiguës doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la demi somme des hauteurs, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE A9 :	EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS
---------------------	---

- Néant.

ARTICLE A10 :	HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS
----------------------	---

- La hauteur des constructions doit conserver le gabarit existant et ne pas créer de niveau supplémentaire ;
- Un seul niveau de comble est autorisé.

ARTICLE A11 :	ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS
----------------------	--

11.1 Dispositions générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier ;
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

11.3 Façades et matériaux de façade :

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE A12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE A13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre autorisés, doivent impérativement être dissimulés par des plantations denses ;
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE A14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

TITRE V - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES



CHAPITRE 8 : LES ZONES N

Caractère de la zone N

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

ZONE Nc

Zone naturelle inscrite dans le site classé du Mont Saint-Quentin, à l'exception des zones viticoles VDQS classées en zones agricoles.

ZONE N

Zones naturelles de la commune qui entourent le village et complètent la zone Nc et participent à la ceinture verte de protection du village.

N1 Zone naturelle au sud-est du ban communal au lieu-dit des «Jemé».

N2 Zone naturelle au sud-ouest du ban communal au lieu-dit la «Grande Vigne».

N3 Zone naturelle à l'ouest du lieu-dit du «Quoity ».

N4 Zone naturelle sur le coteau ouest du ban communal.

N5 Zone naturelle au nord du village à l'est du lieu-dit du « Quoity ».

ARTICLE N1 :	OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES
---------------------	--

1.1 Sont interdits dans l'ensemble des zones N :

- Les constructions et installations non mentionnées à l'article 2 ;
- La création, l'agrandissement ou la transformation de constructions ou installations, ainsi que les changements d'affectation d'immeubles ou de locaux soumis ou non à permis de construire, qui, par leur destination, leur importance ou leur aspect, porteraient préjudice à l'utilisation des locaux voisins, l'usage des espaces extérieurs, la tranquillité, la sécurité, la circulation, le stationnement, les qualités urbaines et architecturales du quartier ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, les buttes de terre, toute construction qui par sa destination, son caractère ou son importance empêcheraient le libre écoulement des eaux d'une rivière ou modifieraient la stabilité des sols et des sous-sols ou atteindraient un élément de paysage ;
- Les constructions et installations à usage:
 - Industriel ;
 - d'entrepôts commerciaux, artisanaux ou industriels.
- Les carrières ou décharges ;
- L'aménagement des terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- Les installations classées soumises à autorisation ;
- Les parcs d'attraction ;
- Les dépôts de véhicules neufs ou usagés ;

- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le PLU ainsi que les éléments du petit patrimoine : muret, calvaire, etc...
- Les constructions et installations à caractère provisoire ;
- Les constructions à usage d'habitation, et leurs dépendances ;
- Les installations et dépôts classés ;
- Les constructions à usage hôtelier et de restauration ;
- Les constructions à usage de commerce ou d'artisanat ;
- Les constructions de bureaux ou de service.

ARTICLE N2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES
--

2.1 Sont admis sous condition, dans l'ensemble des zones N :

- La démolition totale ou partielle d'un bâtiment, à condition qu'il ne présente pas d'intérêt architectural ;
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols autorisés ;
- Les équipements publics et privés d'infrastructure et de superstructure ainsi que les constructions abritant des services publics ;
- Les installations et les équipements techniques liés aux réseaux publics ou concédés, et à leur gestion.

Dans la zone Nc du site classée du Mont Saint-Quentin :

- Les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien et à la stricte gestion du patrimoine naturel existant et qu'elles contribuent à la mise en valeur et au maintien des écosystèmes du site classé du Mont Saint-Quentin ;
- Les constructions et installations de toute nature, à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation de la forêt.

Dans l'ensemble des zones naturelles N1, N2, N3, N4, N5 :

- Les constructions destinées à l'exploitation viticole, arboricole, et fruitière, à condition qu'elles s'inscrivent dans le paysage ;
- Les installations, constructions et équipements collectifs de plein air notamment : les aires de jeux ou de sport, les parcours de santé, les aires de stationnement, à condition d'avoir un rapport direct avec une activité sportive, touristique, culturelle ou de loisirs ;
- Les abris de jardin et les bâtiments liés à l'entretien des vergers ou potagers à condition :
 - qu'ils s'inscrivent dans la végétation ;
 - que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone ;
 - que leur surface n'excède pas 6,00 m².

2.2 Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées dans les articles 3 à 13 du présent règlement sont appréciées au regard de chaque lot ou de chaque parcelle issue de la division.

ARTICLE N3 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC
--

3.1 Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie (publique ou privée) ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie ;
- Les caractéristiques des accès doivent notamment permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
 - la défense contre l'incendie et la protection civile, l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres ;
 - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3.2 Voirie :

- La création de voies publiques ou privées, ouvertes à la circulation automobile, est soumise aux conditions suivantes :
 - largeur minimale de plate-forme : 8 mètres.
- Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires.

ARTICLE N4 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS

4.1 Eau potable :

- Toute construction ou installation dont l'occupation nécessite l'utilisation d'eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau, dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

4.2 Assainissement :

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement aboutissant à une station d'épuration ;
- Si les réseaux ne sont pas établis, ou s'ils n'aboutissent pas à une station d'épuration, toute construction ou installation doit être assainie suivant un dispositif conforme à l'arrêté interministériel du 6 mai 1996 fixant les prescriptions techniques applicables aux dispositifs d'assainissement non collectif.

4.3 Eaux pluviales :

- Lorsqu'un réseau public d'eaux pluviales existe, les aménagements doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau ;
- Si le réseau n'est pas établi, le constructeur doit réaliser sur le terrain d'assiette du projet, et à sa charge, des dispositifs réglementaires appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales.

4.4 Autres réseaux :

- Tout nouveau réseau de distribution par câbles (électricité, téléphone, télévision, informatique...) doit être réalisé par câble souterrain ou par toute autre technique permettant une dissimulation maximale des fils ou câbles.

4.5 Branchements :

- Les coffrets de branchement des différents réseaux doivent être masqués, et dans la mesure du possible intégrés dans les murs de clôtures.

ARTICLE N5 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

- Néant.

ARTICLE N6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- Toute construction doit être implantée en recul par rapport à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue ou respecter toute marge de recul particulière inscrite au document graphique.

ARTICLE N7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE N8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

- Néant.

ARTICLE N9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- Néant.

ARTICLE N10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

- La hauteur des constructions doit conserver le gabarit existant et ne pas créer de niveau supplémentaire.

ARTICLE N11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

11.1 Dispositions générales :

- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du quartier ;
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).

11.2 Architecture et volumétrie :

- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

11.3 Façades et matériaux de façade :

- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

ARTICLE N12 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

- Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées en dehors des voies publiques.

ARTICLE N13 : OBLIGATIONS IMPOSEES AUX CONSTRUCTEURS EN MATIERE D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEU ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Les espaces boisés classés sont soumis aux dispositions de l'article L.130-1 du Code de l'urbanisme.

ARTICLE N14 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

- Néant.

ANNEXES



GRILLE DE PARKING

Règles de construction des parcs de stationnement



CONSTRUCTION DE PARKINGS DEVANT ACCOMPAGNER LES DIFFÉRENTS MODES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL

Ce présent chapitre a pour objet de fixer les conditions dans lesquelles le Maître d'Ouvrage devra réaliser les parcs de stationnement automobile et vélo devant accompagner les différents modes d'occupation et d'utilisation du sol.

1. Stationnement automobile

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle et pour tout changement de destination de locaux.

1.1. Nombre de place de stationnement à construire

La grille ci-dessous fixe, pour chaque type d'occupation et d'utilisation du sol, le nombre de places de stationnement automobile devant accompagner les opérations. Pour les opérations non prévues dans cette grille, il sera demandé la création d'un nombre de places de stationnement automobiles et vélos correspondant aux besoins effectifs de ces opérations.

Pour les programmes de constructions neuves à usage d'habitation de plus de 350 m² de SHON, le constructeur devra réaliser, en plus du quota défini par la grille ci-dessous, des places banalisées permettant l'accueil des visiteurs à raison d'une place par tranche de 350 m² de SHON.

Les surfaces exprimées correspondent à la Surface Hors Œuvre Nette des constructions (SHON).

Type de construction	Nombre de places
Habitations	
Jusqu'à 50 m ² de SHON	1
De 51 à 120 m ² de SHON	2
A partir de 121 m ² de SHON	1 place supplémentaire par tranche de 50m ² entamée
Bureaux et locaux professionnels	
Pour 30 m ² de surface	1
Commerces	
Surface de vente ≤ 100 m ² - par tranche de 25 m ² de surface de vente	1
Surface de vente > 100 m ² - par tranche de 100 m ² de surface de vente	5
Hébergement hôtelier	
Par tranche de 30 m ² de SHON	1
Etablissements industriels, artisanaux et de dépôt	
Etablissements industriels et artisanaux - pour 80 m ²	1
Activité de dépôt ou entrepôt - pour 200 m ²	1

Localisation des parkings à construire

En règle générale, les parkings accompagnant les immeubles à construire devront être réalisés sur l'unité foncière concernée par l'opération.

1.3. Impossibilité de réaliser les aires de stationnement prévues au paragraphe 1.2

1.3.1 Définition de l'impossibilité

Il s'agit soit d'une impossibilité réglementaire ressortissant notamment du paragraphe 1.2 ci-dessus, soit d'une impossibilité objective résultant de raisons techniques, ou de motifs d'architecture ou d'urbanisme, que le constructeur ne peut surmonter.

Lorsqu'il constate cette impossibilité de réaliser lui-même sur l'unité foncière de l'opération les capacités en stationnement exigées par le paragraphe 1.1, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les quatre possibilités décrites ci-après.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

1.3.2. Les solutions de remplacement

1.3.2.1. Possibilité n° 1 : réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage

Le voisinage est à limiter à un rayon de 300 mètres environ (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu.

Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation de construire éventuellement nécessaire sera requise.

1.3.2.2. Possibilité n° 2 : acquisition de places dans un parc privé voisin

Dans ce cas, le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

Dans ce cas, également, la condition de voisinage immédiat doit être requise.

1.3.2.3. Possibilité n° 3 : concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation

La concession est prévue à l'article L 123-1-2 du Code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition.

Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans, et dans ce cas également, la condition de voisinage immédiat s'impose. Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire (art. R 431-26 du Code de l'urbanisme).

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation.

On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, d'ailleurs, la concession manquerait d'objet.

1.3.2.4. Possibilité n° 4 : participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue

Lorsque les solutions précédentes n'ont pu être utilisées par le constructeur, celui-ci peut satisfaire à la réglementation stationnement par versement d'une participation pour la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue.

La participation de base est prévue par *la décision du conseil municipal* pris en application de l'article L 332-7-1 du Code de l'urbanisme.

2. Stationnement vélo

Ces dispositions sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, d'extension, de rénovation ou pour tout changement de destination de locaux.

2.1. Pour les opérations à usage d'habitation

A partir de 75 m² de SHON, il doit être créé 1 m² de garage à vélo par tranche de 25 m² de SHON.

Dans l'impossibilité technique de réaliser ce garage à vélos, un espace commun devra être réservé à cet usage.

Aucun local ou garage à vélos ne pourra avoir une surface inférieure à 3 m².

Garage à vélo : local couvert dédié au stationnement des vélos, fermé, sécurisé et d'accès aisé.

2.2. Pour les opérations à usage autre que d'habitation

Pour toutes opérations de bureaux et pour toute opération destinée à recevoir du public et en particulier pour les opérations de commerces, de services publics ou d'intérêt collectif, d'une surface atteignant 2000m² de SHON, il est exigé la réalisation d'une aire dédiée au stationnement des vélos de 25 m² permettant d'abriter et de ranger facilement une dizaine de vélos par tranche même incomplète de 2500 m² de SHON.