

Département de Meurthe-et-Moselle

ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME INTERCOMMUNAL VALANT PLH

REGLEMENT

E

Document conforme à celui annexé
à la délibération du Conseil
Communautaire
d'Orne Lorraine Confluences

en date du.....

arrêtant
l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme
intercommunal valant PLH

Le Président

SOMMAIRE

GENERALITES	9
Introduction.....	11
I. Champ d'application territorial et portée.....	11
II. Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs	11
III. Lexique	13
IV- DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS	21
IV. Documents annexes au PLUi H	24
TITRE I Dispositions générales applicables à toutes les zones.....	25
Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :	26
Article 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités	26
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires.....	27
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	31
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	31
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	31
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	32
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	34
Article 7 : Stationnement	35
Section 3 – Equipements et réseaux	36
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	36
Article 9 : Desserte par les réseaux	37
TITRE II Dispositions applicables aux zones urbaines	40
Chapitre I : La zone UA	41
Section 1 – Destination des constructions*, usage des sols et nature des activités.....	41
Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions* et destinations	41
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires.....	42
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	43
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	43
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	43
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	46
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	51
Article 7 : Stationnement	51
Section 3 – Equipements et réseaux	53
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	53
Article 9 : Desserte par les réseaux	53
Chapitre II : La zone UB	54
Section 1 – Destination des constructions*, usage des sols et nature des activités.....	54
Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions* et destinations	54
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires.....	55
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	55
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	56
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	56
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	59
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	64

Article 7 : Stationnement	64
Section 3 – Equipements et réseaux	66
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	66
Article 9 : Desserte par les réseaux	67
Chapitre III : La zone UC	68
Section 1 – Destination des constructions*, usage des sols et destinations	68
Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités	68
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires.....	69
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	69
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	69
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	69
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	71
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	74
Article 7 : Stationnement	74
Section 3 – Equipements et réseaux	75
Article 8 : Desserte par les voies	75
Article 9 : Desserte par les réseaux	75
Chapitre IV : La zone UD	76
Section 1 –Destination des constructions*, usages des sols et nature des activités	76
Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions* et destinations	76
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires.....	77
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	78
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	78
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	78
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	81
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	83
Article 7 : Stationnement	83
Section 3 – Equipements et réseaux	85
Article 8 : Desserte par les voies	85
Article 9 : Desserte par les réseaux	85
Chapitre V : La zone UE	86
Section 1 –Destination des constructions*, usages des sols et nature des activités	86
Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions* et destinations	86
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires.....	86
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	87
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	88
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	88
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	89
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	89
Article 7 : Stationnement	89
Section 3 – Equipements et réseaux	90
Article 8 : Desserte par les voies	90
Article 9 : Desserte par les réseaux	90
Chapitre VI : La zone UX	91
Section 1 – Destinations des constructions*, Usage des sols, nature des activités.....	91
Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités	91
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires.....	92
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	92
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	93
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	93
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale.....	94
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	94

Section 3 – Equipements et réseaux	96
Article 8 : Desserte par les voies	96
Article 9 : Desserte par les réseaux	96
TITRE III Dispositions applicables aux zones à urbaniser	97
Chapitre I : La zone 1AU	98
Section 1 – Destination des constructions*, usages des sols et nature des activités	98
Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités	98
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	99
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	100
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	100
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	100
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	101
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	102
Article 7 : Stationnement	103
Section 3 – Equipements et réseaux	105
Article 8 : Desserte par les voies	105
Article 9 : Desserte par les réseaux	105
Chapitre II : La zone 1AUX	106
Section 1 – Destinations des constructions*, Usage des sols, nature des activités	106
Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités	106
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	107
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	108
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	109
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	109
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	110
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	111
Article 7 : Stationnement	111
Section 3 – Equipements et réseaux	112
Article 8 : Desserte par les voies	112
Article 9 : Desserte par les réseaux	112
TITRE IV Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles	113
Chapitre I : La zone A	114
Section 1 – Destination des constructions*, usage des sols et natures des activités	114
Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités	114
Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires	115
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	116
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	116
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	116
Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	118
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	120
Article 7 : Stationnement	120
Section 3 – Equipements et réseaux	121
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées	121
Article 9 : Desserte par les réseaux	121
Chapitre II : La zone naturelle N	122
Section 1 – Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités	123
Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités	123
Article 2 : Autorisations sous conditions et certains travaux ou aménagements obligatoires	123
Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale	126
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale	126
Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*	126

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère.....	127
Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*	128
Article 7 : Stationnement	129
<i>Section 3 – Equipements et réseaux</i>	<i>130</i>
Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées.....	130
Article 9 : Desserte par les réseaux	130

PREAMBULE : STRUCTURE DU REGLEMENT

Le règlement fixe les règles applicables aux terrains compris dans les diverses zones du territoire intercommunal, il permet d'y définir les utilisations et occupations du sol.

Pour le territoire intercommunal, le règlement se décompose de la manière suivante :

- Introduction
- Titre I - Dispositions générales à l'ensemble des zones ;
- Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines ;
 - Chapitre I – Zone UA
 - Chapitre II – Zone UB
 - Chapitre III – Zone UC
 - Chapitre IV – Zone UD
 - Chapitre V – Zone UE
 - Chapitre VI – Zone UX
- Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
 - Chapitre I – Zone 1AU
 - Chapitre II – Zone 1AUX
- Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ;
 - Chapitre I : Zone A
 - Chapitre II : Zone N

Les différents chapitres des titres I, II, III et IV se subdivisent en plusieurs sections :

- Section 1 – Destination des constructions, usage des sols et nature des activités :
 - Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions et activités
 - Article 2 : Limitation de certains usages, affectations des sols, constructions et activités
 - Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale
- Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
 - Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions
 - Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale
 - Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions
 - Article 7 : Stationnement
- Section 3 – Equipements et réseaux
 - Article 8 : Desserte par les voies
 - Article 9 : Desserte par les réseaux



GENERALITES



Introduction

I. Champ d'application territorial et portée

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvre l'ensemble du territoire intercommunal d'Orne Lorraine Confluences.

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols encadrées par les articles L151-8 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Son contenu est défini en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

II. Division du territoire en zones, secteurs et sous-secteurs

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme intercommunal est découpé en plusieurs types de zones (urbaines, à urbaniser, agricoles, naturelles) qui peuvent être également découpées en secteurs ou en sous-secteurs.

Les zones urbaines (U) comprennent :

- La zone UA, correspondant aux cœurs villageois traditionnels ou aux centres anciens des différentes communes, caractérisés par une morphologie urbaine particulière. Elle comprend un secteur UAa concerné par un assainissement non collectif.
- La zone UB, correspondant aux secteurs urbains denses. Elle comprend un secteur UBa avec des règles d'implantations spécifiques
- La zone UC, correspondant aux cités minières du territoire. Elle comprend un secteur UCa correspondant aux cités avec des règles particulières et un secteur UCb correspondant aux cités implantées en fond de parcelles
- La zone UD, correspondant aux extensions urbaines mixtes et variées des différentes communes. Il s'agit d'espaces marqués par un habitat mixte, aux formes diversifiées.
 - Les différents secteurs définis au sein de ces zones correspondent :
 - Aux secteurs situés en assainissement non collectif (UDa) ;
 - Un secteur UDb, avec des règles de hauteur particulière
 - Aux secteurs urbains permettant la sédentarisation des gens du voyage (UDgv et UDgva) ;
- La zone UE est principalement dédiée à des équipements d'intérêt collectif notamment des équipements de sports et de loisirs... Elle comprend un secteur UEa correspondant au site de l'aérodrome et un site UEb correspondant au site du château de Moncel
- La zone UX, correspondant aux zones d'activités du territoire. Elle comprend les secteurs suivants
 - Le secteur UXa correspondant aux zones à vocation principalement artisanale
 - Le secteur UXc correspondant aux zones à vocation principalement commerciale.

Les zones à urbaniser (AU) comprennent :

- La zone 1AU : il s'agit de zones d'extension à court terme à vocation résidentielle principalement ; elle comprend :
 - Un secteur 1AUI à vocation de loisirs, dédié à l'accueil d'équipements sportifs, aux autres équipements recevant du public et aux équipements d'intérêt collectif et de services publics ; et un secteur AUL1 dédié à la restauration
 - Un secteur 1AUe dédié aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- La zone 1AUX : il s'agit de zones d'extension dédiées à l'accueil d'activités. Elle comprend deux secteurs :
 - Le secteur 1AUXc dédié à l'accueil de commerces et activités de services ;
 - Le secteur 1AUXs, dédié à l'accueil de constructions industrielles à conditions qu'elles concourent à la production d'énergie renouvelable du type photovoltaïques.

La zone agricole (A)

- Cette zone englobe à la fois les terres agricoles (cultivées ou en prairies) ainsi que les bâtiments* et constructions liées à l'activité agricole. Elle intègre également des équipements collectifs (station d'épuration, ouvrages de lutte contre les risques) ainsi que des éléments paysagers/patrimoniaux remarquables.
 - Le PLUi H définit un secteur correspondant aux espaces agricoles marqués par un intérêt paysager (Apay).

La zone naturelle (N) comprend :

- Les zones N correspondant aux zones forestières et naturelles du territoire.
- Plusieurs secteurs sont définis par le PLUi H au sein de cette zone N :
 - Le secteur Nc correspond à des secteurs d'espaces publics aménageables dans lesquels sont uniquement autorisés les aménagements de type mobilier urbain, aires de stationnement ;
 - Le secteur Nd correspond au centre de stockage de déchets non dangereux
 - Le secteur Nf correspond aux emprises ferroviaires
 - Le secteur Ngv, correspond au secteur dédié à l'accueil des gens du voyage
 - Le secteur Nh correspond aux secteurs d'habitat isolés au sein d'espaces naturels ;
 - Le secteur Nj correspond aux zones à dominante jardin ;
 - Le secteur NI correspondant aux activités de loisirs, sportives ou culturelles de plein air ;
 - Le secteur No correspond aux berges de l'Orne ainsi qu'aux zones de loisirs de dimension intercommunales au sein desquelles sont autorisées les constructions, aménagements et occupations permettant la valorisation touristique de ces espaces ;
 - Le secteur Npat correspond à des secteurs d'intérêt patrimonial ;
 - Le secteur Nv correspond aux zones à dominante vergers ;

III. Lexique

Ce lexique vise à définir avec le plus de précision possible le sens des termes employés dans le présent règlement. Il comprend notamment les définitions du lexique national de l'urbanisme qui a été étoffé par des définitions supplémentaires.

Chaque terme du règlement écrit faisant l'objet d'une définition dans le présent lexique est repéré par un astérisque (*).

Les définitions apportées ci-dessous sont données à titre informatif. Elles ne peuvent prévaloir sur des définitions réglementaires apportées notamment dans le code de l'urbanisme

Accès

Ce terme accès est utilisé pour désigner :

- les ouvrages permettant de franchir l'alignement,
- les ouvrages matérialisant les servitudes de passage,
- les ouvrages permettant depuis la voie publique de rejoindre les parcelles, les bâtiments* ou les aires de stationnement communes projetés dans les opérations complexes (permis groupés, lotissement) n'ayant pas pour vocation d'être ouverts à la circulation publique ni d'être ultérieurement classés dans la voirie publique.

Dimension minimale des accès :

La dimension minimale des accès à retenir est :

- de 3,50 mètres ;
- la largeur de l'accès sera dimensionnée en fonction de la taille de l'opération.

Les accès sont dimensionnés de manière à permettre aux véhicules de se croiser et d'éviter une attente ou des manœuvres sur la voie publique.

Acrotère :

L'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie. La fonction de l'acrotère est non seulement esthétique mais technique car elle permet de traiter les relevés d'étanchéité d'une toiture en terrasse (source atlas de l'architecture et du patrimoine)

Agrivoltaïsme (source : code de l'énergie)

Une installation agrivoltaïque est une installation de production d'électricité utilisant l'énergie radiative du soleil et dont les modules sont situés sur une parcelle agricole où ils contribuent durablement à l'installation, au maintien ou au développement d'une production agricole.

Est considérée comme agrivoltaïque une installation qui apporte directement à la parcelle agricole au moins l'un des services suivants, en garantissant à un agriculteur actif ou à une exploitation agricole à vocation pédagogique gérée par un établissement relevant du titre Ier du livre VIII du code rural et de la pêche maritime une production agricole significative et un revenu durable en étant issu :

- 1° L'amélioration du potentiel et de l'impact agronomiques ;
- 2° L'adaptation au changement climatique ;
- 3° La protection contre les aléas ;
- 4° L'amélioration du bien-être animal.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui porte une atteinte substantielle à l'un des services mentionnés aux 1° à 4° du II ou une atteinte limitée à deux de ces services.

Ne peut pas être considérée comme agrivoltaïque une installation qui présente au moins l'une des caractéristiques suivantes :

- 1° Elle ne permet pas à la production agricole d'être l'activité principale de la parcelle agricole ;
- 2° Elle n'est pas réversible.

Affouillements et exhaussements

Travaux de remblai ou de déblai du sol naturel.

Alignement (article L 112-1 du code de la voirie routière en vigueur au 16 septembre 2024)

L'alignement est la détermination par l'autorité administrative de la limite du domaine public routier au droit des propriétés riveraines. Il est fixé soit par un plan d'alignement, soit par un alignement individuel.

Le plan d'alignement, auquel est joint un plan parcellaire, détermine après enquête publique ouverte par l'autorité exécutive de la collectivité territoriale ou de l'établissement public de coopération intercommunale, propriétaire de la voie, et organisée conformément aux dispositions du code des relations entre le public et l'administration la limite entre voie publique et propriétés riveraines.

L'alignement individuel est délivré au propriétaire conformément au plan d'alignement s'il en existe un. En l'absence d'un tel plan, il constate la limite de la voie publique au droit de la propriété riveraine.

Annexe (lexique national de l'urbanisme)

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale.

Annexe technique

Ensemble des bâtiments nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole (hors usage d'habitation, on parle alors de bâtiment de gardiennage). Les bâtiments destinés à la commercialisation ou à l'hébergement en lien avec l'activité agricole sont considérés comme des constructions de diversification agricole.

Bâtiment

Un bâtiment est une construction couverte et close.

Il constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes ;
- soit de l'absence de toiture ;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

Caravane

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

Clôture

Ouvrage dont la finalité consiste à fermer l'accès à tout ou partie d'une propriété. Il recouvre les murs, les portes de clôture, les clôtures à claire voie, en treillis, les palissades, etc.... La clôture nécessite l'édification d'un ouvrage, ce qui exclut de cette notion celles constituées de haies vives seules et les fossés. Les clôtures ne sont pas obligatoires.

Le PLUi H règlemente les clôtures en limites du terrain et celles donnant accès sur les voies et les emprises publiques ainsi que celles situées latéralement et en fond de parcelle. Elles sont soumises à une déclaration préalable.

Construction (lexique national de l'urbanisme)

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'Homme en sous-sol ou en surface.

La notion de construction recouvre notamment les constructions en surplomb (constructions sur pilotis, cabanes dans les arbres), et les constructions non comprises dans la définition du bâtiment, telles que les pergolas, hangars, abris de stationnement, piscines, les sous-sols non compris dans un bâtiment

La notion d'espace utilisable par l'Homme vise à différencier les constructions, des installations dans lesquelles l'Homme ne peut rentrer, vivre ou exercer une activité. Les constructions utilisées pour les exploitations agricoles, dans lesquelles l'Homme peut intervenir, entrent dans le champ de la définition. A contrario, les installations techniques de petites dimensions (chaufferie, éoliennes, poste de transformation, canalisations ...), et les murs et clôtures n'ont pas vocation à créer un espace utilisable par l'Homme.

La définition du lexique ne remet pas en cause le régime d'installation des constructions précaires et démontables, et notamment ceux relatifs aux habitations légères de loisirs, et aux résidences mobiles de loisirs.

Construction contiguë

Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

Construction existante (lexique national de l'urbanisme)

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Cours d'eau

Constitue un cours d'eau un écoulement d'eaux courantes dans un lit naturel à l'origine, alimenté par une source et présentant un débit suffisant la majeure partie de l'année. L'écoulement peut ne pas être permanent compte tenu des conditions hydrologiques et géologiques locales ».

Cours d'eau intermittent : Cours d'eau asséché une partie de l'année

Cours d'eau permanent : Cours d'eau avec un débit suffisant la majeure partie de l'année

Devanture

Façade comportant la vitrine du magasin et l'ornementation du mur qui l'encadre.

Devanture en feuillure

La vitrine en feuillure est une devanture vitrée dans un châssis posé en feuillure dans l'épaisseur du mur.

Devanture en applique

Une devanture en applique est une structure autoportée, en saillie contre la façade en bois peint, mouluré ou pas.

Egout de toiture

Un égout de toiture correspond à la limite ou ligne basse d'un pan de couverture vers laquelle ruissellent les eaux de pluies pour s'égoutter dans une gouttière.

Dans le PLUi H ce point de référence revient à définir une hauteur de façade, sauf dans le cas de débords de toiture importants. Il favorise l'aménagement des combles dans la mesure où seule la façade est réglementée.

Elevage familial

La notion d'élevage familial désigne des élevages liés à l'usage normal d'un bâtiment d'habitation et dont la production est destinée à la consommation familiale ou à l'agrément de la famille. Ce type d'élevage, qui ne modifie pas la vocation du bâtiment, est à une échelle telle qu'un bon entretien ne porte pas à une atteinte grave à la santé ou à la salubrité et à la sécurité du voisinage

Emprise au sol (lexique national de l'urbanisme)

L'emprise au sol correspond à la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Les installations techniques qui font partie intégrante des constructions et participent de leur volume général, tels que les ascenseurs extérieurs, sont donc à comptabiliser dans leur emprise.

Extension (lexique national de l'urbanisme)

L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante.

L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre.

L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal).

Façade (lexique national de l'urbanisme)

Les façades d'un bâtiment ou d'une construction correspondent à l'ensemble de ses parois extérieures hors toiture. Elles intègrent tous les éléments structurels, tels que les baies, les bardages, les ouvertures, l'isolation extérieure et les éléments de modénature.

Façade principale

La façade principale d'une construction est celle qui donne sur la rue (façade principale avant). En cas de construction en angle, la façade principale est celle située le long de la route principale. En cas de construction desservie par plusieurs voies, la façade principale sera celle par laquelle se fait l'accès principal.

Faîtage/Faîtière

Le faîtage constitue la ligne de jonction supérieure de deux pans de toitures inclinés suivant les pentes opposées. La prise en compte de ce point permet le calcul de la hauteur totale de la construction.

Habitation légère de loisirs

Sont regardées comme des habitations légères de loisirs les constructions démontables ou transportables, destinées à une occupation temporaire ou saisonnière à usage de loisir. L'implantation des habitations légères de loisirs est soumise au droit commun des constructions. Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées

1° Dans les parcs résidentiels de loisirs spécialement aménagés à cet effet ;

2° Dans les villages de vacances classés en hébergement léger en application du code du tourisme ; 3° Dans les dépendances des maisons familiales de vacances agréées en application du code du tourisme ;

3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant des aires naturelles de camping. Dans ce cas, le nombre d'habitations légères de loisirs doit demeurer inférieur soit à trente-cinq lorsque le terrain comprend moins de 175 emplacements, soit à 20 % du nombre total d'emplacements dans les autres cas.

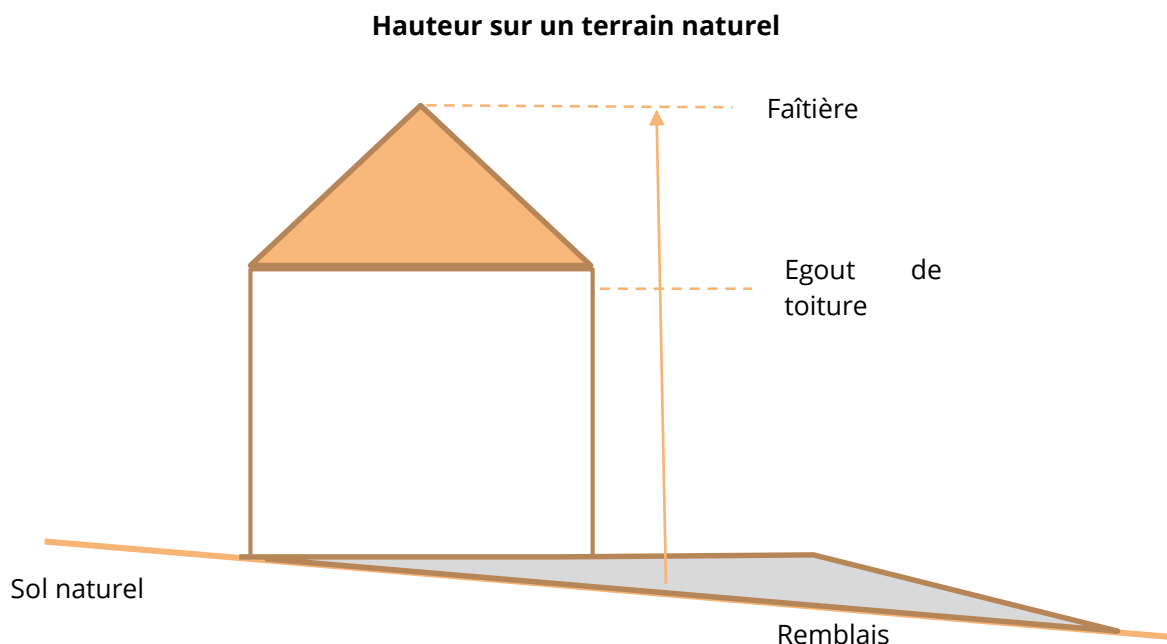
Hauteur (lexique national d'urbanisme)

La hauteur totale d'une construction, d'une façade, ou d'une installation correspond à la différence de niveau entre son point le plus haut et son point le plus bas situé à sa verticale. Elle s'apprécie par rapport au niveau du terrain existant avant travaux, à la date de dépôt de la demande. Le point le plus haut à prendre comme référence correspond au faîtage de la construction, ou au sommet de l'acrotère, dans le cas de toiture-terrasse ou de terrasse en attique. Les installations techniques sont exclues du calcul de la hauteur.

Sont notamment exclues du calcul de la hauteur au sens du présent lexique, les antennes, les installations techniques telles que les cheminées ou les dispositifs relatifs aux cabines d'ascenseurs, aux chaufferies et à la climatisation, ou à la sécurité (garde-corps) ».

Le présent PLUi H règlemente également la hauteur d'une construction à l'égout de toiture. Ce point de référence revient à définir une hauteur de façade et favorise l'aménagement des combles.

Lorsque dans le présent règlement du PLUi H le terrain naturel présente une pente supérieure à 10 %, les façades des bâtiments projetés sont divisées en section n'excédant pas 30 m de longueur et la hauteur maximale se mesure du point du terrain naturel situé au milieu de la façade jusqu'au point de référence, soit l'égout de toiture soit le faîtage.



Installation Classée pour la Protection de l'Environnement (code de l'environnement)

Les installations classées sont les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature, de l'environnement et des paysages, soit pour l'utilisation économe des sols naturels, agricoles ou forestiers, soit pour l'utilisation rationnelle de l'énergie, soit pour la conservation des sites et des monuments ainsi que des éléments du patrimoine archéologique.

Ces installations sont définies dans la nomenclature des installations classées établie par décret en Conseil d'Etat, pris sur le rapport du ministre chargé des installations classées, après avis du Conseil supérieur de la prévention des risques technologiques. Ce décret soumet les installations à autorisation, à enregistrement ou à déclaration suivant la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation.

Limites séparatives (lexique national d'urbanisme)

Les limites séparatives correspondent aux limites entre le terrain d'assiette de la construction, constitué d'une ou plusieurs unités foncières, et le ou les terrains contigus. Elles peuvent être distinguées en deux types : les limites latérales et les limites de fond de terrain. En sont exclues les limites de l'unité foncière par rapport aux voies et emprises publiques.

Local accessoire (lexique national d'urbanisme)

Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Il peut recouvrir des constructions de nature très variée et être affectés à des usages divers : garage d'une habitation ou d'un bureau, atelier de réparation, entrepôt d'un commerce, remise, logement pour le personnel, lieu de vie du gardien d'un bâtiment industriel, local de stockage pour un commerce, laverie d'une résidence étudiante ...

De plus, conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le bâtiment principal auquel ils se rattachent.

Logement locatif social (source : ecologie.gouv.fr)

Un logement social ou HLM est un logement construit avec l'aide de l'État et qui est soumis à des règles de construction, de gestion et d'attributions précises. Les loyers sont également réglementés et l'accès au logement conditionné à des ressources maximales.

En fonction de la nature du prêt, le plafond de revenus pris en compte pour avoir droit au logement social est différent. Il existe ainsi trois niveaux de plafonds progressifs qui correspondent à trois niveaux de loyers. Plus le loyer est élevé, plus les plafonds de ressources des ménages le sont.

- Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m² et 5,97 €/m² selon les régions ;
- Le PLUS (prêt locatif à usage social) correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m² et 6,70 €/m² selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- Le PLS (prêt locatif social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

Modénature

Ensemble des éléments décoratifs en saillie sur une façade, tels que corniches, bandeaux, moulures, pilastres.

Muret, mur bahut

Le mur-bahut est un mur maçonné servant de base à une clôture. Il peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie. Le muret est quant à lui un mur de clôture réalisé par empilement d'élément de maçonnerie. L'absence de dispositif à claire-voie différencie le muret du mur-bahut.

Mur de soutènement

Un mur de soutènement a pour objet de maintenir les terres lorsque les sols des deux fonds riverains ne sont pas au même niveau. Aussi, ne constitue pas un mur de soutènement mais un mur de clôture, le mur qui n'a pas pour objet de corriger les inconvénients résultant de la configuration naturelle du terrain mais qui a pour but de permettre au propriétaire de niveler sa propriété après remblais ou déblais.

Reconstruction à l'identique

Action consistant à rebâtir, à surface de plancher équivalente, un bâtiment qui a été détruit, et/ou à reconstituer tout ou partie des éléments de sa structure initiale (clos et couvert). Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Réhabilitation

La réhabilitation consiste à rénover sans détruire, sans raser, à la différence de la rénovation. Elle suppose le respect du caractère architectural des bâtiments et du quartier concerné. Il s'agit parfois de "trompe l'œil" : la façade extérieure respecte les apparences d'un bâtiment qui est entièrement restructuré, réaffecté, à la différence de la restauration impliquant un retour à l'état initial.

Rénovation

Les travaux de rénovation portent sur des remplacements de matériaux vétustes ou endommagés et impliquent une réfection par la destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble de constructions, dans le cas d'une opération de rénovation urbaine. La mise aux normes ou la modernisation (comme le désamiantage ou le remplacement d'un revêtement acoustique) constituent des rénovations. Une rénovation peut faire partie d'un plan de restructuration.

Réservoirs de biodiversité :

Il s'agit d'espaces protégés participant au patrimoine naturel. Le SCoT Nord 54 les a identifiés et répertoriés :

- les sites Natura 2000
- les Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- Les sites du Conservatoire d'Espaces Naturels de Lorraine (CENL)
- Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique de type 1 (ZNIEFF 1)
- Les cours d'eau
- Les zones humides prioritaires du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Ferrifère (SAGE)

Ripisylve

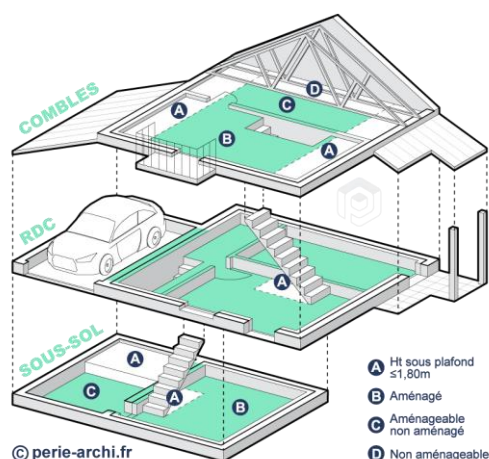
Formation végétale qui se développe sur les bords des cours d'eau ou des plans d'eau situés dans la zone frontière entre l'eau et la terre. Elle est constituée de peuplements particuliers du fait de la présence d'eau pendant des périodes plus ou moins longues (saules, aulnes, frênes en bordure, érables et ormes plus en hauteur, chênes pédonculés, charmes sur le haut des berges).

Surface de plancher

La surface de plancher correspond à la somme des surfaces de tous les niveaux construits, clos et couvert, dont la hauteur de plafond est supérieure à 1,80 m. Elle se mesure au nu intérieur des murs de façades de la construction (c'est-à-dire à l'intérieur de la construction, d'un mur de façade à un autre). À partir de cette surface de plancher, certaines surfaces sont déduites pour obtenir la surface de plancher définitive :

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs.
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.

SURFACE DE PLANCHER



- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre.
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage).

Terrain naturel

Terrain tel qu'il est ou était avant les travaux.

Unité foncière

La notion d'unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision et définissant le terrain d'assiette du projet.

Voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou emprises publiques (lexique national de l'urbanisme)

La voie s'entend comme l'espace ouvert à la circulation publique, qui comprend la partie de la chaussée ouverte à la circulation des véhicules motorisés, les itinéraires cyclables, l'emprise réservée au passage des piétons, et les fossés et talus la bordant.

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public (voie ferrée, canaux, lignes de métro,...).

Voie de circulation :

Subdivision de la chaussée ayant une largeur suffisante pour permettre la circulation d'une file de véhicules

IV– DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

Le code de l'Urbanisme en vigueur à la date 04 avril 2024 définit également les différentes destinations et sous-destinations qui peuvent être réglementées dans le PLUi H. Les différents chapitres font référence à ces destinations et sous-destinations définies dans le lexique du présent règlement. L'arrêté du 22 mars 2023 modifiant l'arrêté du 10 novembre 2016 lui-même modifié par l'arrêté du 31 janvier 2020 définit les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu.

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS
Exploitations agricoles et forestières	<p>Exploitation agricole : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p>Exploitation forestière : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>

Habitations	<p>Logement : La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p>Hébergement : La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerces et activités de services	<p>Artisanat et commerce de détails : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p>Restauration : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p>Commerce de gros : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p>Hôtel : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p>Cinéma : Constitue un établissement de spectacles cinématographiques toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées, de façon permanente, pour y donner des représentations cinématographiques, quels que soient le procédé de fixation ou de transmission et la nature du support des œuvres ou documents cinématographiques ou audiovisuels qui y sont représentés. Ces salles sont situées dans un même bâtiment ou, lorsqu'elles sont situées dans des bâtiments distincts, sont réunies sur un même site, et font l'objet d'une exploitation commune.</p>

	<p>Autres hébergements touristiques : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.</p> <p>»</p>
<p>Equipement d'intérêt collectif et services publics</p>	<p>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p> <p>Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p>Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p>Lieux de culte : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p>Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination «</p>

	Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p>Industrie : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p>Entrepôt : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center par exemple)</p> <p>Bureau : : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées</p> <p>Centre de congrès et d'exposition : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p>Cuisine dédiée à la vente en ligne : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.</p>

IV. Documents annexes au PLUi H

Les autorisations d'urbanisme doivent se conformer aux dispositions des documents qui figurent en annexes au plan local d'urbanisme intercommunal :

- Les plans de prévention de risques ;
- Les servitudes d'utilité publique.

An aerial photograph showing a village with a church spire, surrounded by green fields and a winding river in the distance. The image is used as a background for the title page.

TITRE I

Dispositions générales applicables à toutes les zones

Section 1 – Destination des constructions, usages des sols et nature d'activités :

Article 1 : Interdictions de certains usages et affectations des sols, constructions* et activités

1.1. Travaux et opérations interdites

La démolition d'un élément patrimonial identifié à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au règlement graphique, ainsi que toutes transformations portant atteinte au caractère de ces éléments protégés.

1.2. Constructions*, occupations, utilisations et aménagements et/ou travaux en zones de risques

1.2.1. Secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques

Dans les secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques (miniers, d'inondation, technologique), toutes les constructions*, occupations et installations et tous aménagements et/ou travaux pouvant mettre en cause la sécurité des personnes à divers degrés et conformément aux règles édictées dans le PPR en vigueur et selon la nature et le degré d'aléas.

1.2.2. Secteurs non soumis par un plan de prévention des risques

Le territoire est concerné par une multitude de risques qui sont identifiés sur le plan de zonage par la prescription « Secteurs de risques ». La cartographie des risques étant évolutive, il est obligatoire, pour tout projet de construction*, d'utilisation et d'occupation d'un terrain de se référer aux cartographies de risques les plus récentes.

En présence d'un ou plusieurs types risques et peu importe le niveau d'aléa, le règlement fixe le principe suivant :

Pour les terrains concernés par des aléas miniers, d'inondation, de glissement de terrains, de chutes de blocs et de cavités, toutes les constructions*, occupations, utilisations ainsi que tous les aménagements sont interdits à l'exception des cas précisés à l'article 2 des dispositions générales de ce règlement.

Dans les zones d'aléas forts et moyens de mouvements de terrain, les défrichements sont interdits.

1.2.3. Secteurs concernés par des sols pollués

Dans les secteurs identifiés sur le plan de zonage par le figuré suivant « site et sols pollués »,

- Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
- L'infiltration de l'eau pluviale ;

- Les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles tels que les équipements, petite enfance, locaux d'enseignements, etc...
- Les constructions* à usage d'habitat.

1.2.4. Zones traversées par un cours d'eau*

Pour les terrains situés dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau* permanent* ou intermittent*, toutes constructions*, occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf dans les cas mentionnés à l'article 2.

1.3. Secteurs soumis au plan d'exposition au Bruit

Les communes de Doncourt-les-Conflans, Giraumont, Jarny et Jouaville sont concernées par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Doncourt-Les-Conflans figurant en annexe du PLUi H. La commune de Béchamp est concernée par le plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome Etain-Rouvre (55) également annexée au PLUi H.

Dans les périmètres soumis au Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome figurant en annexe du PLUi H sont interdits toutes les constructions*, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations de sols et activités qui ne sont pas autorisés sous conditions à l'article 2.2

1.4. Réservoirs de biodiversité * SCoT

Pour les terrains concernés par la prescription graphique « Secteurs de réservoirs de biodiversité * SCoT » toutes constructions*, occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf dans les cas mentionnés à l'article 2.

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Terrains concernés par la présence de risques

2.1.1. Pour l'ensemble des risques

Pour les terrains concernés par la présence de risques, délimités sur le plan de zonage par la prescription « Secteurs de risques » toutes les occupations et utilisations du sol au sein de ces terrains peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

Chaque projet devra se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire intercommunal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

2.1.2. Terrains concernés par des risques d'inondation

Pour les terrains concernés couverts par un Plan de Prévention des Risques Inondation, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux autorisations sous conditions définies dans le règlement du PPRI en vigueur.

Pour les terrains inondables non couverts par un PPRI, sont autorisées sous conditions :

- Les aménagements, travaux et les opérations ayant pour but l'entretien, la valorisation et le renforcement écologique des cours d'eau* et de ses berges ainsi que ceux ayant pour but la réduction du risque d'inondation ;
- Les travaux portant sur l'aspect extérieur des constructions* et des façades *
- La réhabilitation * de bâtiments existants à la date d'approbation du PLUi H impactés par le risque d'inondation. Dans ce cas, les travaux de réhabilitation * devront intégrer les dispositions suivantes :
 - Interdiction des sous-sols ;
 - Le premier niveau habitable doit être situé au-dessus de la cote de crue des plus hautes eaux connues ;
 - Les clôtures* formant obstacle à l'écoulement des eaux sont interdites (ex : murets) ; seules sont autorisées les structures ajourées (ex : grillage), de manière à ne pas soustraire de volume d'eau à la crue et laisser l'eau s'étendre sur le terrain ;
 - Le projet de construction* doit bénéficier d'un accès sécurisé en période de crue, correspondant au niveau des plus hautes eaux connues ;
 - Les constructions* sont autorisées sur vide sanitaire inondable ou sur pilotis, de manière à ne pas soustraire de volume d'eau à la crue ;
 - Mise hors d'eau des réseaux et utilisation de matériaux insensibles à l'eau ;
- Les agrandissements, les extensions * et les annexes* des constructions* existantes à la date d'approbation du PLUi H à condition qu'elles n'aient pas un impact aggravant sur le risque existant et que leur conception et leur agencement sur le terrain ne gêne l'écoulement de l'eau.
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à condition de ne pas aggraver le risque selon le niveau d'aléa existant

2.1.3. Terrains concernés par des aléas miniers

Pour les terrains concernés couverts par un Plan de Prévention des Risques Miniers, les occupations et utilisations du sol sont soumises aux autorisations sous conditions définies dans le règlement du PPRM en vigueur.

Pour les terrains, concernés par des aléas miniers non concernées par un PPRM :

- Zones d'aléas pouvant mettre en cause la sécurité des personnes (éboulement de front de mine, fontis et effondrements brutaux) :

- Pour les constructions* existantes, seuls les travaux permettant un maintien en l'état peuvent être envisagés
- Toute construction* nouvelle est interdite

- Zones avec des mouvements résiduels ou affaissements progressifs :

- Pour les constructions existantes, sont autorisées les réhabilitations, les changements de destination et, sous réserve de ne pas aggraver l'incidence de l'affaissement potentiel sur les constructions principales, les petites extensions et annexes.
- Les reconstructions à volume inchangé ou réduit en cas de sinistre lié à d'autres causes que les affaissements miniers (incendie par exemple).
- Toute construction* nouvelle est interdite
- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à condition de ne pas aggraver le risque selon le niveau d'aléa existant

2.1.4. Terrains concernés par des risques technologiques

Pour les terrains concernés couverts par un Plan de Prévention des Risques Technologiques les occupations et utilisations du sol sont soumises aux autorisations sous conditions définie dans le règlement du PPRT en vigueur

2.1.5. Terrains soumis aux mouvements de terrains et aux chutes de blocs

Pour les terrains concernés par un niveau de risque identifié en aléa faible à moyen inclus, les constructions*, occupations et utilisations du sol peuvent être autorisées à condition :

- D'évaluer le risque ;
- De réaliser les travaux nécessaires à la stabilité du sol, à la conservation des constructions* projetées et, le cas échéant, à la conservation totale ou partielle de l'ouvrage souterrain.
- Qu'il ne s'agisse pas d'établissement recevant du public ou de terrain de camping.

2.1.6. Terrains soumis aux cavités

Le principe d'interdiction générale ne s'applique pas aux cavités localisées avec une précision supérieure à 250 mètres, pour celles-ci, les constructions*, utilisations et occupations peuvent y être autorisées à la condition qu'aucun risque n'est avéré sur le terrain concerné.

2.1.7. Canalisation de transports de matières dangereuses

Dans les zones traversées par des canalisations de transports de gaz naturel, les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter les servitudes d'utilité publique définies par arrêté préfectoral.

Dans les zones traversées par d'autres canalisation de transport de matières dangereuses (oléoduc, transport de matière chimique) non concernées par une servitude d'utilité publique, les occupations et utilisations du sol autorisées devront être conformes à la réglementation en vigueur.

2.1.7. Secteurs concernés par des sols pollués

Dans les secteurs concernés par des sites ou sols pollués identifiés sur le plan de zonage par le figuré « sites et sols pollués », les constructions*, aménagements, usages et activités autorisés sont admis sous réserve que des études et des travaux soient mis en œuvre préalablement, ceci afin de prévenir tout risque pour l'environnement ou la santé des utilisateurs du site.

2.2. Terrains traversés par un cours d'eau*

Pour les terrains situés dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau*, sont autorisés les aménagements, travaux et les opérations ayant pour but l'entretien, la valorisation et le renforcement écologique des cours d'eau* et de ses berges.

2.3. Terrains concernés par le Plan d'exposition au bruit de l'aérodrome

Pour les terrains concernés par le Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome, les destinations et sous-destinations, les constructions*, les installations et les aménagements sont admis sous réserve d'être autorisés par le code de l'urbanisme et de respecter les dispositions du PEB en vigueur figurant en annexe du PLUi H.

2.4. Réservoirs de biodiversité * SCoT et sites Natura 2000

Pour les terrains concernés par la prescription « secteur de réservoir de biodiversité SCoT » correspondant aux réservoirs de biodiversité * du SCoT Nord 54 à la date d'approbation du PLUi H sont uniquement autorisés les aménagements, installations et constructions* nécessaires à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de ces espaces ainsi que les bâtiments et annexes liés à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi H

Dans les secteurs Natura 2000, les constructions*, occupations, utilisations et aménagements/travaux sont autorisés à condition que leur(s) réalisation(s) ne porte pas atteinte aux objectifs de conservation des habitats naturels et des populations des espèces de faune et flore sauvages qui ont justifié la délimitation d'un site Natura 2000.

2.5. Lisière forestière

Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter le recul de 30 m par rapport aux espaces boisés en zone N indiqué au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas pour les reconstructions à l'identique après sinistre figurant dans cette marge de recul.

2.6. Affouillements et exhaussements* du sol

Les affouillements et exhaussements* du sol sont autorisés à condition :

- Qu'ils soient liés et nécessaires à une construction*, occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
- Ou qu'ils soient nécessaires à des travaux directement liés soit :
 - o À la lutte contre les risques ;
 - o À des fouilles archéologiques.

2.7. Isolation acoustique

A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le zonage d'information « Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre », les constructions* devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments* affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (voir arrêtés joints en annexe).

2.8. Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

L'ensemble des occupations et utilisations non visées à l'article 1 doivent être compatibles avec :

- Les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de dispositions générales

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Les constructions* et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul de l'alignement* des voies et emprises publiques ou en limite ou recul des voies privées ouvertes à la circulation.

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas d'une construction*, sur une même unité foncière * ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments*, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du PLUi H relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions* ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

Dans les zones traversées par les voies ferrées, les constructions* devront respecter un recul minimum de 2 mètres à compter de la limite légale du domaine ferroviaire. Cette disposition ne s'applique pas aux constructions* et installations liées à l'exploitation ferroviaire et à ses activités annexes*, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

Pour les travaux de transformation, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes de l'article 4.1 de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives *

Les constructions* et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être implantés en limite ou en recul des limites séparatives * de l'unité foncière *.

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction*, sur une même unité foncière * ou sur plusieurs unités foncières contigües, de plusieurs bâtiments*, dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles fixées par le règlement du

PLUi H relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions* ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

Pour les travaux de transformation, lorsque par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article 4.2. de la zone, le projet ne peut porter que sur des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

4.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Pas de prescription générale

4.4. Emprise au sol des constructions*

Pas de prescription générale

4.5 Hauteur *

Pas de prescription générale

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

5.1. Règle générale

Le projet ne peut être accepté que si les constructions*, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne sont pas 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.

5.2. Toitures

Pas de prescription générale

5.3. Façade

Pas de prescription générale

5.4. Ouvrages annexes et coffrets techniques

Dans toutes les zones

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...) y compris les paraboles ne doivent pas être visibles depuis la voie publique et être intégrées dans la composition de la construction*, sauf impossibilité technique.

Les appareillages techniques (climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades *, sauf en cas d'impossibilité technique avérée.

Dans tous les cas, tout appareil visible depuis la voie publique devra avoir un caisson.

5.5. Energies renouvelables et performances énergétiques

Dans toutes les zones à l'exception des zones 1AUX

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction* et demeurer discret.

Les systèmes solaires (capteurs thermiques ou photovoltaïques) seront disposés de façon cohérente par rapport à la couverture et au volume de la construction*. Ils seront alignés sur une même horizontale axés avec les ouvertures existantes de la façade inférieure.

Les zones de stockage (cuve de récupération des eaux de pluies par exemple) ne devront pas être visibles depuis l'espace public, sauf s'il n'y a pas d'autres possibilités.

5.6. Clôtures*

5.6.1. En limite du domaine public

Pas de prescription générale

5.6.2. En limites séparatives *

Pas de prescription générale

5.7. Eléments patrimoniaux et paysagers

5.7.1. Eléments patrimoniaux

Le règlement graphique identifie des éléments patrimoniaux à conserver, à valoriser ou à requalifier.

La destruction d'un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables » est interdite.

Tous les travaux réalisés sur un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables » ne devront pas porter atteinte au caractère de celui-ci (préservation de la façade, maintien des ouvertures, suppression des modénatures * et encadrements des ouvertures s'ils existent)

Le déplacement d'éléments patrimoniaux est autorisé, à condition que l'élément déplacé puisse rester visible depuis l'espace public.

Les murs en pierre sèche, identifiés au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques

d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction* ou à une parcelle. Les travaux de renforcement, de réfection (en cas de mur en mauvais état) et/ou de valorisation de ces ouvrages pourront intégrer des enduits/crêpis aux colorations proches du mur originel.

5.7.2. Eléments paysagers

Le règlement graphique identifie des éléments paysagers à conserver. La destruction de ces éléments repérés au plan par la prescription « Eléments paysagers et écologiques remarquables » est interdite.

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément paysager que le PLUi H a identifié comme devant être protégé doit faire l'objet d'une déclaration préalable. Ils pourront être supprimés uniquement en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Les haies, identifiées en tant qu'éléments patrimoniaux linéaires sur le plan de zonage par la prescription « Eléments paysagers et écologiques remarquables linéaires » doivent être conservées et maintenues. Toutefois, leur percement est autorisé dans les cas suivants :

- Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière * ;
- Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales ;

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action :

- Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ;
- Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies remplacées.

Les opérations de compensation privilégieront les espèces locales dont une liste non exhaustive figure dans le cahier de recommandation figurant en annexe au règlement

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Dans toutes les zones à l'exception des zones UX et 1AUX,

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisés en privilégiant les essences locales, dont une liste non exhaustive figure dans le cahier de recommandation figurant en annexe au règlement.

En cas de construction*(s) principale(s) nouvelle(s), s'implantant sur une parcelle de plus de 10 ares, occupée par un verger ou un espace arboré, 20% minimum de la surface de la parcelle devra être maintenue en verger et/ou en espace vert.

Les plantations utilisées privilégieront les espèces locales dont une liste non exhaustive figure dans le cahier de recommandation des plantations figurant en annexe au règlement. Les plantations d'espèces invasives sont interdites.

Lors de la création de nouvelles aires de stationnement :

- 0 à 4 places de stationnement, 100 % de la superficie devront être réalisés en surface perméable
- -Au-delà de 4 places, un minimum de 50% des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables.

Tous les aménagements en surface (accès, voirie, parking, terrasse...) doivent être aménagés en matériaux poreux ou autres dispositifs appropriés à l'infiltration des eaux pluviales

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et occupations des sols des terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Eléments de continuité écologique et trame verte et bleue » doivent intégrer les préconisations et les dispositions propres à chaque typologie de continuité définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi H.

Article 7 : Stationnement

Article 7.1. Dispositions générales

Dans toutes les zones, à l'exception des zones N et A :

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions* et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation sur des emplacements aménagés.

En cas d'impossibilité de réaliser du stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations si le pétitionnaire justifie, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux alinéas ci-dessus, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

7.2. Possibilité de mutualisation du stationnement

Dans toutes les zones à l'exception des zones A et N

Dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble à caractère mixte, les obligations de stationnement définies pour les destinations et sous destinations autorisées dans la zone (UA, UB, UC, UD, UE, UX, 1AU et 1AUX) peuvent être réduites dès lors que les places aménagées satisfont des besoins en stationnement alternatifs, répartis sur des horaires différents (par exemple en journée pour les activités et équipements publics). Toutefois le parc de stationnement doit répondre au besoin du projet et à toutes les catégories d'usagers potentiels.

S'il souhaite bénéficier de cette possibilité de mutualisation, le pétitionnaire devra la justifier au regard des destinations du projet, de la satisfaction des besoins particuliers générés par l'opération et des conditions d'utilisation des aires de stationnement.

Le nombre de places à réaliser doit être au moins égal à celui de la catégorie de constructions* générant le plus de besoins, suivant les normes définies par destination et sous-destination de la zone,

7.3. Stationnement des deux roues

Dans toutes les zones à l'exception des zones A et N

Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments* à usage principal de bureaux, un espace réservé et sécurisé au stationnement des vélos devra être réalisé. Il devra présenter une capacité de stationnement en adéquation avec le type et la surface du bâtiment conformément à la réglementation en vigueur.

7.4. Véhicules électriques ou hybrides

Dans toutes les zones à l'exception des zones A et N

Pour toute construction* neuve d'habitation (d'au moins deux logements), bâtiment* de service public ou à usage principal industriel ou tertiaire, ensemble commercial ou cinématographique, le parc de stationnement devra prévoir un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables conformément à la réglementation en vigueur.

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès*

Dans toutes les zones à l'exception des zones naturelles N et agricoles A :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou privée.

Les accès doivent être adaptés aux usages qu'ils supportent et aux opérations qu'ils doivent desservir. Dans tous les cas, ils doivent permettre l'accès et la bonne circulation des véhicules de secours et de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Ils doivent être aménagés de façon à répondre aux conditions de sécurité publique, notamment au regard de l'intensité de la circulation et des conditions de visibilité.

Les accès des riverains sur les routes départementales ou communales sont soumis à l'avis du concessionnaire de la voirie.

8.2. Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées existantes, aménagées ou projetées, dont les caractéristiques sont suffisantes au regard de l'importance et de la destination du projet. Elles doivent notamment permettre la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

Les cheminements piétonniers repérés au plan de zonage par la prescription « Voies à conserver » devront être conservés.

Les voies nouvelles créées à l'occasion d'un projet de construction* ou d'aménagement d'ensemble destiné à la construction* doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire existant. Les voiries automobiles en impasse sont interdites, sauf en l'absence de solution permettant le maillage viaire. Dans ce cas, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, collecte des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

La dimension des voies nouvelles devra prendre en compte les espaces dédiés à la circulation des piétons et des vélos.

Les voies de circulation * à double sens devront être dimensionnées de façon cohérente avec l'usage qu'il en sera fait. Pour la desserte locale par exemple :

- une largeur des voies de 5 mètres sera suffisante ;
- Une largeur de plateforme de 3,5 mètres minimum est admise dans le cas d'une voie en sens unique.
- Un trottoir aura une dimension minimale de 1,80 m et une bande cyclable une dimension d'environ 1,50 m.

Le revêtement de ces voies devra être conçu de manière à :

- Limiter l'imperméabilisation des sols ;
- Faciliter l'infiltration des eaux.

Article 9 : Desserte par les réseaux

Dans toutes les zones

9.1. Eau potable

Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction* nouvelle qui requiert une alimentation en eau.

En l'absence de réseau, l'alimentation en eau par puits, par forage ou autres dispositifs techniques est admise dans les limites de la réglementation existante en vigueur.

9.2. Assainissement

9.2.1. En zonage d'assainissement collectif

Dans les secteurs d'assainissement collectif dans le zonage d'assainissement, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire.

Toute construction* ou installation nouvelle doit être raccordée pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément à la réglementation en vigueur, au code de la santé et au règlement général d'assainissement de la collectivité qui exerce la compétence concernée.

9.2.2. En zonage d'assainissement non collectif

Toute construction* doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

9.3. Eaux pluviales

9.3.1. Gestion des eaux pluviales

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions réglementaires en vigueur et au zonage des eaux pluviales s'il existe.

Les eaux pluviales issues du terrain, de ses constructions et aménagements doivent être gérées sur la parcelle au plus près d'où elle tombe et par infiltration, par le biais de techniques alternatives telles que tranchées d'infiltration, noues, toitures végétalisées, structures réservoirs, revêtements perméables.

Seule la part résiduelle de celles-ci ne pouvant pas être gérée sur la parcelle seront rejetées au milieu naturel et en cas d'impossibilité au réseau destiné à collecter les eaux pluviales.

Ces aménagements seront réalisés conformément aux avis des services instructeurs compétents et aux exigences de la réglementation en vigueur.

Les eaux pluviales ne doivent pas être déversées dans un réseau de collecte des eaux usées sauf cas particulier (arrêté du 21 juillet 2015)

9.3.2. Principe d'antériorité

Les dispositions ci-dessus ne s'appliquent pas à l'urbanisation existante.

De même, une dispense s'applique aux projets en cours de réalisation au moment de l'entrée en vigueur du présent règlement.

Dans le cadre de projets portant sur des parcelles ou unités foncières déjà partiellement imperméabilisées, les prescriptions du présent règlement s'appliquent pour toutes les réalisations nouvelles, et les changements de destination de l'immeuble.

9.3.3. Réduction de l'imperméabilisation des sols

La réduction de l'imperméabilisation est à rechercher par tous les moyens, en sollicitant l'ensemble des composantes urbaines (bâti, voiries, parkings, espaces verts) pour infiltrer, évaporer et stocker les eaux pluviales avant qu'elles ne rejoignent le milieu naturel ou en cas d'impossibilité le réseau collecteur pluvial.

La conception des aires de stationnements et des voiries, en particulier dans le cadre d'une réhabilitation, permettra la gestion de l'eau de pluie au plus près d'où elle tombe et son infiltration : pentage vers des espaces verts creux, altimétrie des espaces compatibles avec la gestion intégrée de l'eau, matériaux et structures de chaussée compatibles avec l'infiltration.

La déconnexion est à envisager :

- à court terme pour les espaces et établissements publics totalisant de grandes superficies imperméabilisées à l'amont de sites sensibles,
- à moyen et long terme pour toutes les surfaces imperméabilisées, en domaine public ou privé, à la faveur d'opérations de réhabilitation * et de campagnes de sensibilisation de la population.

9.4. Infrastructure et réseaux de communication électroniques

Les raccordements aux réseaux de télécommunication, de télédistribution et numériques doivent être réalisés par des câbles souterrains jusqu'au réseau public qui existe au droit de l'unité foncière *, s'il est enterré. En cas de réseaux aériens, des gaines souterraines doivent être posées jusqu'en limite du domaine public.

Le réaménagement de voiries existantes ainsi que la réalisation de voies nouvelles en zone urbaine ou destinées à desservir des opérations d'aménagement futures en zones à urbaniser, devront être accompagnés de la mise en place systématique de fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) permettant le passage de réseaux notamment ceux de télécommunication, de télédistribution et de numérique et d'alimenter toute nouvelle construction .

9.5 Réseaux urbains et de ramassage

Dans toutes les zones à l'exception des zones 1AUX, A et N, dans le cadre de travaux de rénovation ou de réhabilitation * de constructions* conduisant à la création d'au moins 3 logements, il doit être prévu la création d'un local à ordures ménagères intégrant le tri sélectif.

An aerial photograph showing a town with a dense residential area, surrounded by green fields and some industrial or commercial zones. The town is situated in a valley, with hills visible in the background. The image is used as a background for the title page.

TITRE II

Dispositions applicables aux zones urbaines

Chapitre I : La zone UA

La zone UA correspond aux anciens cœurs villageois des différentes communes.

La zone UA comprend un secteur UAa correspondant aux zones en assainissement individuel.

La zone UA peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- Le risque sismique ;
- Le retrait gonflement des argiles

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal et intercommunal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 – Destination des constructions*, usage des sols et nature des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions* et destinations

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- exploitation forestière;
- industrie ;
- commerce de gros,
- exploitation agricole sauf cas précisés à l'article 2.
- Entrepôt sauf cas précités à l'article 2

1.3. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
 - Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs * ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir 10 unités et plus ;

1.4. Les usages des sols et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane* (sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les installations classées * sauf cas cités à l'article 2.

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.

2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

Pour la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisés :

- les travaux de mise aux normes, de rénovation, d'agrandissement et de transformation des annexes techniques* et entrepôts liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi H ;
- les extensions * de bâtiments* liés à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLUi H.

La sous-destination « entrepôt » est autorisée à la condition qu'elle soit liée à une activité existante, autorisée et compatible avec le caractère résidentiel au sein de la zone.

2.3. Les usages et activités suivantes :

- Les installations classées * et leurs extensions * soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station service, etc....)
- Les installations classées * et leurs extensions * sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes dans la zone à la date d'approbation du PLUi H.

2.4. Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

L'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 doivent être compatibles avec :

- Les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1. Mixité fonctionnelle :

Pour le rez-de-chaussée des constructions* implantées le long des voies correspondant à la prescription « linéaire commercial protégé », le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLUi H en habitation est interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Implantations par rapport aux limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques

4.1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.1.2. Pour les constructions* principales

4.1.2.1. Dans les secteurs concernés par les « règles architecturales particulières »

Le nu extérieur de la façade principale des constructions* nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale de la construction nouvelle sera implantée au même nu de l'une des façades principales des constructions voisines

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des éléments de construction* faisant figure de pièces rapportées (exemple sas d'entrée).

En cas d'une reconstruction d'un bâtiment*, la façade principale devra reprendre la même implantation que celle du bâtiment* préexistant.

4.1.2.2. Dans les secteurs non concernés par les « règles architecturales particulières »

La façade principale de la construction* nouvelle devra être édifiée en alignement des façades des constructions* voisines ou avec un recul de 6 m maximum par rapport à l'alignement*.

Toutefois, une construction à usage d'habitation pourra être autorisée à l'arrière du front bâti existant le long de la voie publique ou privée du fait de la configuration de l'unité foncière, notamment de sa faible largeur au droit de la voie ou de l'emprise publique et à condition de respecter les dispositions prévues aux articles 8 et 9 de la section 3 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » et que cette construction ne dépasse pas la hauteur maximale des constructions principales de premier rang

4.1.3. Pour les annexes* et extensions *

4.1.3.1. Dans les secteurs concernés par les « règles architecturales particulières »

La façade principale de l'extension ou d'une annexe* contiguë à une construction* existante doit s'implanter dans l'alignement de la façade principale de celle-ci

La façade principale des annexes non contiguës à une construction existante devra être implantée soit dans l'alignement soit en retrait de la façade principale de celle-ci

4.1.3.2. Dans les secteurs non concernés par les « règles architecturales particulières »,

La façade principale de l'extension ou d'une annexe* contiguë ou non à une construction* existante devra s'implanter soit dans l'alignement* soit en recul de la façade principale de celle-ci.

4.2. Implantations par rapport aux limites séparatives *

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.2.1. Pour les constructions* principales

4.2.1.1 Dans les secteurs concernés par les « règles architecturales particulières ».

L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives * se fera soit :

- De limite séparative à limite séparative, si la largeur de l'unité foncière n'excède pas 12 m ;
- Sur une limite séparative au moins, si la largeur de l'unité foncière excède 12 m, de préférence sur la limite où une construction* est déjà implantée.

En cas d'une reconstruction d'un bâtiment*, celui-ci devra reprendre la même implantation que le bâtiment* préexistant.

4.2.1.2. Dans les secteurs non concernés par les « règles architecturales particulières »,

L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives * devra se faire soit en limite soit en recul d'une ou plusieurs limites séparatives * de l'unité foncière *. Ce recul par rapport à une limite séparative doit être à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

4.2.2. Pour les annexes* et les extensions *

4.2.2.1. Dans les secteurs concernés par les « règles architecturales particulières »

Les annexes* de type garage et les extensions * devront être accolée au volume bâti principal, et s'implanteront sur la limite séparative ou à une distance au moins égale à 3 m de cette limite

4.2.2.2. Dans les secteurs non concernés par les « règles architecturales particulières »

- Les annexes* et les extensions * devront se faire soit en limite soit en recul d'une ou plusieurs limites séparatives * de l'unité foncière *. Ce recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- Les piscines non couvertes doivent respecter un retrait de 2 m minimum entre le bassin et la limite séparative.

Les abris de jardins devront respecter un recul d'au moins 1 m par rapport à une limite séparative dans tous les secteurs

4.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

4.4. Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

4.5. Hauteur *

4.5.1. Hauteurs * pour les constructions * principales

4.5.1.1. Dans les secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières »

Les constructions* nouvelles devront :

- S'aligner sur la hauteur des égouts de toitures* des deux constructions* voisines jouxtant la construction* nouvelle ;
- En cas de hauteurs inégales des toitures voisines, l'égout de toiture sera placé soit :
 - A la même hauteur d'un des égouts de toiture* des constructions* voisines ;
 - En dessous de l'égout de toiture le plus haut mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.

En cas d'une reconstruction d'un bâtiment*, celui-ci devra reprendre la même hauteur que le bâtiment* préexistant.

4.5.1.2. Dans les secteurs non concernés par les « Règles architecturales particulières »

La hauteur de la construction* au faîtage doit être au maximum égale à celle du bâtiment* le plus proche

4.5.1.3. Cas particuliers :

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, d'extension ou de travaux de rénovation sur une construction* existante ne respectant pas les règles de hauteur du présent article, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée mais ne pourra pas être supérieure à la hauteur préexistante ;
- Aux constructions agricoles pour lesquelles une hauteur de 10 m à l'égout de toiture est autorisée
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.5.2. Pour les annexes* et extensions *

- Les abris de jardin ne devront pas excéder 3,5 mètres de hauteur au faîtage ;
- Les annexes* et extensions * ne devront pas excéder la hauteur de la construction* principale existante ou après surélévation.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Les actions et travaux engagés sur les constructions* doivent contribuer à valoriser les éléments d'intérêt de la construction* initiale. Toutefois, ces dispositions n'empêchent pas l'intégration de caractéristiques architecturales contemporaines dans la construction*, ainsi que des adaptations pratiques ou encore de dispositifs contribuant à l'efficacité énergétique de celle-ci.

5.2. Toitures

5.2.1. Toitures des constructions* principales

5.2.1.1. Pour l'ensemble de la zone UA :

- Les toitures à un pan sont interdites sur les constructions* principales ;

Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la tuile en terre cuite (rouge ou nuancé de rouge). Les toitures en ardoise ou présentant l'aspect de l'ardoise sont autorisés sur les constructions*, dont l'ardoise est le matériau

existant à la date d'approbation du PLUi H ou sur des constructions* et équipements d'intérêt collectif et de services publics

5.2.1.2. Dans les secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières » :

- Le faîtage sera placé parallèlement à la rue ;
- La toiture est à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans le cas de construction peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre) ;
- Les angles des rues seront à deux ou quatre pans et les extrémités de bande à deux ou trois pans ;
- Les saillies sur les toitures sont interdites.

5.2.2. Toitures des annexes* et des extensions *

Les toitures des annexes* et des extensions * de la construction* principale, devront présenter l'aspect et la couleur de la toiture de la construction* principale à l'exception des vérandas, pergolas, piscines, abris de jardin et carports et dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La pente de toiture de l'extension se fera dans le même sens que celle de la construction* principale.

Dans secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières », les extensions * réalisées sur l'arrière de la construction* pourront n'être qu'à un seul pan. Dans ce cas, la pente de la toiture de l'annexe respectera le sens de la toiture principale.

5.3. Façades *

5.3.1. Façades * des constructions* principales

- Composition de façade *

Les façades * ou murs faisant office de façade principale seront conçus dans l'esprit de celles ou ceux existant dans la zone. Les ouvertures (fenêtres, petites baies) seront plus hautes que larges et seront alignées selon une même horizontale par étage et axées sur une même verticale par travée.

Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes mais qui doivent s'harmoniser avec celles qui sont existantes.

Les anciennes portes de grange en bois, lorsqu'elles existent seront restaurées. En cas de garage, elles pourront être adaptées, à condition que la porte de garage ait l'aspect bois. Une imposte fixe ou vitrée peut être proposée.

Les parties en arc, lorsqu'elles existent, devront être conservées et réutilisées. Elles pourront toutefois être réaménagées et réadaptées pour répondre à des impératifs d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les saillies de balcons sont interdites ;

Sont interdits les retraits de façades * d'un étage sur l'autre. Ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions*.

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade principale.

Les avancées, vérandas sur les façades * sont interdites

- Enduits et coloration

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les enduits extérieurs sont obligatoirement teintés. Les teintes noires, grises ou blanches (blanc pur) ainsi que les teintes vives sont interdites. Seules les teintes claires sont autorisées.

Les teintes claires ton pierre sont autorisés dans les secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières »

- Adaptation en façade *

En cas de travaux de rénovation des façades *, les encadrements de portes ou de fenêtres en pierre naturelle ou en brique rouge ainsi que les modénatures * devront être conservés.

En cas de surélévation, la continuité de la composition de la façade * devra être respectée.

5.3.2. Façades * des annexes* et extensions *

Les façades * des extensions * et annexes* à l'exception des vérandas, lorsqu'elles sont accolées à la construction* principale, doivent avoir le même aspect et la même coloration que la construction* principale.

Les matériaux de gros œuvre des annexes* non accolées non destinés à être laissés en brut devront être enduits Les annexes d'aspect bois pourront être laissées nues

Sont interdits les dépendances telles que les clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

5.3.3. Façades * des commerces et activités de services

Qu'elle fasse l'objet d'une rénovation ou d'une création, la devanture* doit s'adapter à la typologie du bâti dans lequel elle s'inscrit : style architectural, rythme, alignement et proportions des percements, hauteur de rez-de-chaussée et matériaux présents.

Pour les devantures*, en feuillure* comme en applique*, les couleurs seront coordonnées avec les teintes de la façade * et des menuiseries déjà en place, en excluant les teintes vives ou trop contrastées (blanc pur ou noir).

5.4. Ouvrages annexes et coffrets techniques

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.5. Energies renouvelables et performances énergétiques

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Les dispositifs destinés à économiser de l'énergie ou à produire de l'énergie renouvelable, tels que panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques, etc sont autorisés à condition qu'ils s'intègrent dans le bâti (alignement aux ouvertures existantes en façade, préférence d'implantation encastrée, etc...)

En cas de création de logement(s) à énergie positive, un bonus de l'ordre de 25 % des règles de hauteur est possible (par rapport à la hauteur maximale de la zone à l'égout de toiture ou par rapport à la hauteur de la construction* existante).

5.6. Clôtures*

5.6.1. En limite des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ou emprises publiques

La clôture* en limite du domaine public aura une hauteur maximale de 1,8 m à partir du terrain naturel *. La partie maçonnée ou opaque ne devra pas dépasser 1,20 m. Celle-ci pourra être surmontée par une claire voie et doublée d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la clôture*.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les clôtures* de type murs en pierres sèches :

- En cas de travaux de réfection ou de reconstruction de clôture* utilisant des pierres sèches, la hauteur de la clôture* préexistante pourra être conservée ;
- Lorsqu'une parcelle se trouve dans la continuité d'une clôture* en pierre sèche existante, il sera possible de la clôturer avec les mêmes matériaux dans la limite de la hauteur préexistante.

Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe

En cas de pente, la partie maçonnée ou opaque des clôtures* suivra si possible la pente du terrain naturel * en ne faisant pas des décrochements. Toutefois si des décrochements (aspect escalier) s'avèrent nécessaire en cas d'un redent venant briser la continuité de la pente, la partie maçonnée ou opaque sera divisée en section adaptée à la pente.

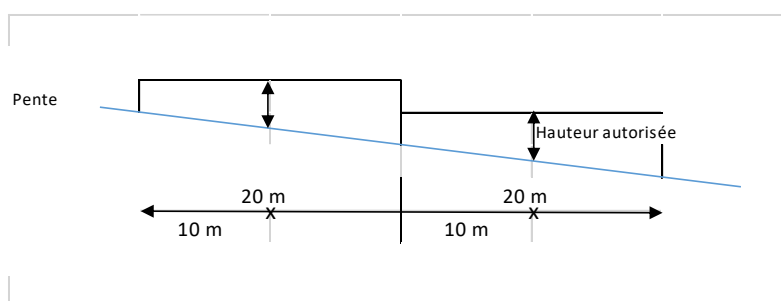
5.6.2. En limite séparative

Dans les secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières » :

- La hauteur maximale des clôtures* ne devra pas excéder 2 m en limite séparative à partir du terrain naturel *, haie végétale comprise sur une profondeur de 5 m à partir de la façade * arrière de la construction* principale.
- Au-delà de ces 5 m, la hauteur maximale de la clôture* est limitée à 1,80 m

Pour les secteurs non repérés au plan de zonage par la prescription « Règles architecturales particulières », la hauteur maximale des clôtures* est limitée à 1,80 m.

En cas de pente, la partie maçonnée ou opaque sera toujours horizontale et divisée en section régulière en faisant des décrochements (aspect en escalier). Il conviendra de prendre le point médian de la section pour calculer la hauteur (exemple ci-dessous)



Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales figurant dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

5.7. Éléments patrimoniaux et paysagers

5.7.1. Éléments patrimoniaux

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.7.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.7.2. Éléments paysagers

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.7.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.8. Abords

Dans les secteurs concernés par les « règles architecturales particulières » :

- L'aménagement du terrain entre la façade * et l'alignement* du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception du mobilier urbain, trappes de caves et éléments patrimoniaux repérés au plan par le symbole ;

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

7.1. Stationnement des véhicules

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Suivant la nature et l'utilisation des constructions*, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions* à sous-destination logement :
 - Un emplacement pour toute construction nouvelle dont la surface de plancher * est inférieure à 40 m² ;
 - 2 emplacements pour toute construction* dont la surface de plancher * est comprise entre 40 et 149 m² ;
 - 3 emplacements pour toute construction* dont la surface de plancher * est supérieure ou égale à 150 m². A partir de ce seuil, un emplacement sera ajouté à chaque tranche de 50 m² supplémentaires.
- Construction à sous-destination "hébergement" (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc...),
 - Les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement
 - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est

limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.

- Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
- Constructions* à sous-destination bureau :
 - Un emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à sous-destination commerce dont la surface de vente est supérieure à 100 m² :
 - Un emplacement par tranche de 20 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à sous-destination artisanat :
 - Deux emplacements pour 100 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à sous-destination restauration :
 - Un emplacement pour 10 m² de surface de plancher * de salle.
- Constructions* à sous-destination hébergement hôtelier :
 - Un emplacement par chambre.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation *, restructuration, changement de destination conduisant à la création de logements supplémentaires, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher *. Seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment* existant.

7.2. Logements locatifs aidés

Lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction* des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction* de résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher * dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher * existant avant le commencement des travaux.

7.3. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.4. Stationnement de véhicules 2 roues

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.5. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès*

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Dans le secteur UAa, toute construction* doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Chapitre II : La zone UB

La zone UB correspond aux secteurs urbains denses. Elle comprend un secteur UBa avec des règles spécifiques d'implantation

Elle peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- Le risque sismique ;
- Le risque cavité
- Le retrait gonflement des argiles
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 – Destination des constructions*, usage des sols et nature des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions* et destinations

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- exploitation forestière;
- industrie ;
- commerce de gros,
- exploitation agricole sauf cas précisés à l'article 2.

1.3. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
 - Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs * ;
- les parcs d'attraction ;

1.4. Les usages des sols et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane* (sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les installations classées * sauf cas cités à l'article 2.

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.

2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

Pour la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisés :

- les travaux de mise aux normes, de rénovation, d'agrandissement et de transformation des annexes techniques* et entrepôts liées à une exploitation agricole existante à la date d'approbation du PLUi H ;
- les extensions * de bâtiments* liés à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLUi H.

La sous-destination « entrepôt » est autorisée à la condition qu'elle soit liée à une activité existante, autorisée et compatible avec le caractère résidentiel au sein de la zone.

2.3. Les usages et activités suivantes :

- Les installations classées * et leurs extensions * soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, station service, atelier de réparation de véhicules, etc....
- Les installations classées et leur extension sans distinction de régime (autorisation, enregistrement, déclaration) à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1. Mixité fonctionnelle :

Pour le rez-de-chaussée des constructions* implantées le long des voies correspondant à la prescription « linéaire commercial protégé », le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLUi H en habitation est interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

3.2. Mixité sociale

Tout programme de construction* ou d'aménagement permettant la création de 10 logements devra réserver au moins 20% du nombre de logements créés à la création de logements locatifs sociaux.

Tout programme de construction* ou d'aménagement de plus de 10 logements permettant la réalisation d'au moins 30% de logements locatifs sociaux * pourra bénéficier d'un bonus maximal de 25% par rapport aux règles de hauteur de la zone.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Implantations par rapport aux limites des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation et emprises publiques

4.1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.1.2. Pour les constructions* principales

4.1.2.1. Dans les secteurs concernés par des « règles architecturales particulières »

Le nu extérieur de la façade principale des constructions* nouvelles sera raccordé à celui des constructions voisines.

Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale de la construction nouvelle sera implantée au même nu de l'une des façades principales des constructions voisines

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des éléments de construction* faisant figure de pièces rapportées (exemple sas d'entrée).

En cas d'une reconstruction d'un bâtiment*, la façade principale devra reprendre la même implantation que celle du bâtiment* préexistant.

Les constructions* nouvelles peuvent bénéficier de règles d'implantation adaptées et exceptionnelles dans le cas de travaux de mise aux normes pour des problématiques d'accessibilité.

4.1.2.2. Dans les secteurs non concernés par les « règles architecturales particulières »

Les façades * des constructions* nouvelles devront être édifiées en alignement* avec les façades * des constructions* voisines situées en alignement ou avec un recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement*.

4.1.2.3. Dans le secteur UBa

Dans le secteur UBa, les constructions nouvelles devront être édifiées en limite ou en recul de la limite d'emprise de la voie publique ou privée ouvertes à la circulation.

4.1.3. Pour les annexes* et extensions *

4.1.3.1. Dans les secteurs concernés par des « règles architecturales particulières »

Lorsqu'elles sont implantées dans la continuité de la façade principale, les annexes* et les extensions * devront être alignées avec celle-ci.

4.1.3.2 Dans les secteurs non concernés par les « règles architecturales particulières »

Les annexes* et extensions * devront s'implanter soit dans l'alignement* soit en recul de la façade principale.

4.2. Implantations par rapport aux limites séparatives *

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.2.1. Pour les constructions* principales

4.2.1.1. Dans les secteurs concernés par « les règles architecturales particulières »,

L'implantation de la construction principale par rapport aux limites séparatives * se fera soit :

- De limite séparative à limite séparative, si la largeur de la parcelle n'excède pas 12 m ;
- Sur une limite séparative au moins, si la largeur de la parcelle excède 12 m, de préférence sur la limite où une construction* est déjà implantée.

En cas d'une reconstruction d'une construction*, celle-ci devra reprendre la même implantation que la construction* préexistante.

4.2.1.2. Dans les secteurs non concernés par les « Règles architecturales particulières »

L'implantation par rapport aux limites séparatives * devra se faire soit en limite soit en recul d'une ou plusieurs limites séparatives * de l'unité foncière *. Ce recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

4.2.2. Pour les annexes* et les extensions *

4.2.2.1. Dans les secteurs concernés par les « règles architecturales particulières »

Les annexes* et les extensions * de type garage devront être accolées à la construction* principale, sauf impossibilité technique.

4.2.2.2. Dans les secteurs non concernés par les « règles architecturales particulières »

- Les extensions * de type garage devront se faire soit en limite soit en recul d'une ou plusieurs limites séparatives * de l'unité foncière *. Ce recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.
- Les piscines non couvertes doivent respecter un retrait de 2 m minimum entre le bassin et la limite séparative.

Les abris de jardins devront respecter un recul d'au moins 1 m par rapport à une limite séparative dans tous les secteurs

4.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

4.4. Emprise au sol des constructions*

Article non règlementé.

4.5. Hauteur *

4.5.1. Hauteur *pour les constructions* principales

4.5.1.1. Dans les secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières »

Les constructions* nouvelles devront :

- S'aligner sur la hauteur des égouts * des deux constructions* voisines jouxtant la construction nouvelle ;
- En cas de hauteurs inégales des toitures voisines, l'égout de toiture sera placé soit :
 - A la même hauteur d'un des égouts de toiture* voisins ;
 - En dessous de l'égout de toiture* le plus haut mais au-dessus de l'égout de toiture le plus bas.

En cas d'une reconstruction d'un bâtiment*, celui-ci devra reprendre la même hauteur que le bâtiment* préexistant.

4.5.1.2. Dans les secteurs non concernés par des « règles architecturales particulières »

La hauteur des constructions* devra soit :

Une hauteur maximale de :

- 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres à la faitière *.

4.5.1.3. Cas particuliers :

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, d'extension ou de travaux de rénovation sur une construction* existante ne respectant pas les règles de hauteur du présent article, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée mais ne pourra pas être supérieure à la hauteur préexistante ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.
- Dans le cas d'une construction* ou d'une opération favorisant la mixité sociale sur la base des conditions définies à l'article 3 du règlement de la zone, une majoration de 25% de la hauteur maximale pourra être accordée. Cette majoration se fera soit :
 - Au regard de la hauteur préexistante, dans le cas d'une démolition/reconstruction* ;
 - Au regard de la hauteur maximale autorisée dans la zone (soit 10 mètres à l'égout de toiture et 12 mètres à la faitière *).

4.5.2. Pour les annexes* et extensions *

- Les abris de jardin ne devront pas excéder 3,5 mètres de hauteur au faîtage.
- Les annexes* et extensions * ne devront pas excéder la hauteur de la construction* principale (sauf dans le cas de surélévations de la construction* principale).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Les actions et travaux engagés sur les constructions* doivent contribuer à valoriser les éléments d'intérêt de la construction initiale. Toutefois, ces dispositions n'empêchent pas l'intégration de caractéristiques architecturales contemporaines dans la construction*, ainsi que des adaptations pratiques ou encore de dispositifs contribuant à l'efficacité énergétique de celle-ci.

5.2. Toitures

5.2.1. Toitures des constructions* principales

5.2.1.1. Pour l'ensemble de la zone UB :

- Les toitures à un pan sont interdites pour les constructions* principales, à l'exception des toitures végétalisées ;
- Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la tuile en terre cuite (rouge ou nuancé de rouge). Les toitures en ardoise ou présentant l'aspect de l'ardoise sont autorisés sur les constructions*, dont l'ardoise est le matériau existant à la date d'approbation du PLUi H ou sur des constructions* et équipements d'intérêt collectif et de services publics.

5.2.1.2. Dans les secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières » :

- Le faîtage sera parallèle à la rue ;
- La toiture est à deux pans, ce dispositif peut être adapté dans le cas de construction peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre) ;
- Les angles des rues seront à deux ou quatre pans et les extrémités de bande à deux ou trois pans ;

5.2.2. Toitures des annexes* et des extensions *

Les toitures des extensions * et annexes* de la construction* principale, devront présenter l'aspect et la couleur du bâtiment* principal à l'exception des vérandas, pergolas, abris de jardin, carports, piscines et dispositifs de production d'énergie renouvelable.

La pente de toiture de l'extension se fera dans le même sens que celle de la construction* principale.

Dans les secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières », les extensions * réalisées sur l'arrière de la construction* pourront n'être qu'à un seul pan. Dans ce cas, la pente de la toiture de l'annexe respectera le sens de la toiture principale.

5.3. Façades *

En cas de travaux de rénovation des façades *, les encadrements de portes ou de fenêtres en pierre naturelle ou en brique rouge ainsi que les modénatures * devront être conservés.

Sont interdits :

- Les matériaux bruts alors qu'ils sont destinés à être recouverts ;
- Les pavés translucides en façade * sur rue.

5.3.1. Façades * des constructions* principales

- Composition de façade *
- Dans les secteurs concernés par des « Règles architecturales particulières » :

Les façades * ou murs faisant office de façade * principale seront conçus dans l'esprit de celles ou ceux existant. Les ouvertures (fenêtres, petites baies) seront plus hautes que larges et seront alignées selon une même horizontale par étage et axées sur une même verticale par travée.

Cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux œils-de-bœuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes.

Les anciennes portes de grange en bois, lorsqu'elles existent seront restaurées. En cas de garage, elles pourront être adaptées, à condition que la porte de garage ait l'aspect bois. Une imposte fixe ou vitrée peut être proposée.

Les parties voutées, lorsqu'elles existent, devront être conservées et réutilisées. Elles pourront toutefois être réaménagées et réadaptées pour répondre à des impératifs d'accessibilité pour les personnes handicapées.

Les saillies de balcons sont interdites ;

Sont interdits les retraits de façades * d'un étage sur l'autre. Ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions*.

Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade principale.

Les avancées, vérandas et marquises sur les façades * ou murs faisant office de façade principale sont interdites.

- Dans les secteurs non concernés par des règles architecturales particulières :

Pas de prescription

- Enduits et coloration

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les enduits extérieurs sont obligatoirement teintés. Les teintes noires, grises ou blanches sont interdites. Seules les teintes claires sont autorisées.

- Adaptation en façade *

En cas de surélévation, la continuité de la composition de la façade * existante devra être respectée.

5.3.2. Façades * des annexes* et extensions *

Les façades * des extensions * et annexes* à l'exception des vérandas, lorsqu'elles sont accolées à la construction* principale, doivent avoir le même aspect et la même coloration que la construction* principale.

Les matériaux de gros œuvre des annexes* non accolées non destinés à être laissés en brut devront être enduits. Les annexes d'aspect bois pourront être laissées nues

Sont interdits les dépendances telles que les clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

5.3.3. Façades * des commerces et activités de services

Qu'elle fasse l'objet d'une rénovation ou d'une création, la devanture* doit s'adapter à la typologie du bâti dans lequel elle s'inscrit : style architectural, rythme, alignement et proportions des percements, hauteur de rez-de-chaussée et matériaux présents.

Pour les devantures*, en feuillure comme en applique, les couleurs seront coordonnées avec les teintes de la façade * et des menuiseries déjà en place, en excluant les teintes vives ou trop contrastées (blanc pur ou noir).

5.4. Ouvrages annexes et coffrets techniques

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.5. Energies renouvelables et performances énergétiques

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

En cas de création de logement(s) à énergie positive, un bonus de l'ordre de 25 % des règles de hauteur est possible (par rapport à la hauteur maximale de la zone à l'égout de toiture ou par rapport à la hauteur de la construction* existante).

5.6. Clôtures*

5.6.1. En limite des voies ouvertes à la circulation publique ou emprises publiques

La clôture* en limite du domaine public aura une hauteur maximale de 1,8 m à partir du terrain naturel *. La partie maçonnée ou opaque ne devra pas dépasser 1,20 m. Celle-ci pourra être

surmontée par une claire voie et doublée d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la clôture*.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Toutefois, ces règles ne s'appliquent pas pour les clôtures* de type murs en pierres sèches :

- En cas de travaux de réfection ou de reconstruction de clôture* utilisant des pierres sèches, la hauteur de la clôture* préexistante pourra être conservée ;
- Lorsqu'une parcelle se trouve dans la continuité d'une clôture* en pierre sèche existante, il sera possible de la clôturer avec les mêmes matériaux dans la limite de la hauteur préexistante.

Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe

En cas de pente, la partie maçonnée ou opaque des clôtures* suivra si possible la pente du terrain naturel * en ne faisant pas de décrochement. Toutefois si des décrochements (aspect escalier) s'avèrent nécessaire, en cas d'un redent venant briser la continuité de la pente, la partie maçonnée ou opaque sera divisée en section adaptée à la pente.

5.6.2. En limite séparative

5.6.2.1. Dans les alignements* de façade * des secteurs concernés par des « Règles architecturales particulières »

- La hauteur maximale des clôtures* ne devra pas excéder 2 m en limite séparative à partir du terrain naturel *, haie végétale comprise sur une profondeur de 5 m à partir de la façade * arrière de la construction* principale
- Au-delà de ces 5 m, la hauteur maximale de la clôture* est limitée à 1,80 m.

5.6.2.2. Dans les secteurs non concernés par des « règles architecturales particulières »

La hauteur maximale des clôtures* est limitée à 1,80 m (.

Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe

En cas de pente, la partie maçonnée ou opaque des clôtures* suivra si possible la pente du terrain naturel * en ne faisant pas de décrochement. Toutefois si des décrochements (aspect escalier) s'avèrent nécessaire, la partie maçonnée ou opaque sera divisée en section adaptée à la pente

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

5.7. Éléments patrimoniaux et paysagers

5.7.1. Éléments patrimoniaux

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.7.2. Éléments paysagers

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.8. Abords

Dans les secteurs concernés par les « Règles architecturales particulières » :

- L'aménagement du terrain entre la façade * et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception du mobilier urbain, trappes de caves et éléments patrimoniaux repérés au plan par le symbole ;

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

7.1. Stationnement des véhicules

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Suivant la nature et l'utilisation des constructions*, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions* à sous-destination logement :
 - Un emplacement pour toute construction* nouvelle dont la surface de plancher * est inférieure à 40 m² ;
 - 2 emplacements pour toute construction* dont la surface de plancher * est comprise entre 40 et 149 m² ;
 - 3 emplacements pour toute construction* dont la surface de plancher * est supérieure ou égale à 150 m². A partir de ce seuil, un emplacement sera ajouté à chaque tranche de 50 m² supplémentaires.
 - Si elles sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre d'emplacement par logement est limité à 1.
- Construction à sous-destination "hébergement" (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc...),
 - Les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
 - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
 - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
- Constructions* à sous-destination bureau :
 - Un emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à sous-destination commerce dont la surface de vente est supérieure à 100 m² :
 - Un emplacement par tranche de 20 m² de surface de plancher *.
- Construction*s à sous-destination artisanat :
 - Deux emplacements pour 100 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à sous-destination restauration :
 - Un emplacement pour 10 m² de surface de plancher * de salle.
- Constructions* à sous-destination hébergement hôtelier :
 - Un emplacement par chambre.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation *, restructuration, changement de destination, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher *. Seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment* existant.

7.2. Logements locatifs aidés

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction de résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Si ces derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher * dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher * existant avant le commencement des travaux.

7.3. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.4. Stationnement de véhicules 2 roues

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.5. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès*

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Chapitre III : La zone UC

La zone UC correspond aux cités ouvrières du territoire intercommunal. Elle comprend un secteur UCa correspondant aux cités comportant des règles particulières un secteur UCb correspondant aux cités situées en fond de parcelle.

La zone UC peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- Le risque sismique.
- Le risque aléa chute de bloc
- Le risque mouvement de terrain
- Le retrait gonflement des argiles
- Le risque technologique (périmètre de protection établissement pyrotechnique)

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 – Destination des constructions*, usage des sols et destinations

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Les exploitations forestières;
- Les exploitations agricoles ;
- Les industries ;
- Le commerce de gros.

1.3. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
 - Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs * ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir de 10 unités et plus .

1.4. Les usages et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane* (sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
- Les installations classées * sauf dans les cas visés à l'article 2.

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques

2.2. Les usages et activités suivantes :

- Les installations classées * et leurs extensions * soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, station service, atelier de réparation de véhicules, station service, etc....

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

4.2.1. Pour les constructions* principales

Les constructions* principales devront être édifiées en limite ou en recul par rapport aux voies et emprises publiques.

Dans un souci d'intégration dans la cité existante, la façade * sur rue de la construction* principale devra respecter l'alignement des constructions* principales voisines de même caractéristique architecturale (même forme du bâti et de typologie).

En cas d'une reconstruction de la construction* principale, celui-ci devra reprendre la même implantation que le bâtiment* préexistant.

4.2.2. Pour les extensions * et annexes*

Les extensions * latérales devront s'implanter en recul ou dans le prolongement de la façade * sur rue de la construction* principale.

Dans le secteur UCb, lorsque la construction* principale est située en recul sur la parcelle, une extension peut être autorisée en avant de la façade principale sur une avancée maximale de 5 m à partir du nu de la façade.

4.2. Implantations par rapport aux limites séparatives *

4.2.1. Pour les constructions* principales

La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. Toute construction en recul ne pourra être inférieure à 3 m

4.2.2. Pour les extensions * et annexes*

Les extensions * doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à un recul minimum de 3 m

Les piscines non couvertes doivent respecter un retrait de 2 m minimum entre le bassin et la limite séparative ; cette règle ne s'applique pas pour les piscines couvertes en extension du bâtiment* principal, qui seront réalisées dans la continuité de la construction* existante.

Les abris de jardins devront respecter un recul d'au moins 1 m par rapport à une limite séparative.

En cas d'une reconstruction d'un bâtiment*, celui-ci devra reprendre la même implantation que le bâtiment* préexistant.

4.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

4.4. Emprise au sol* des constructions*

L'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 16 m².

L'emprise totale des annexes est limitée à 32 m² surface cumulée, extension comprise par logement

4.5. Hauteur *

4.5.1. Pour les constructions* principales

En cas de reconstruction ou de construction* nouvelle, la construction* devra s'aligner sur la hauteur des égouts de toiture* et sur la ligne de faîtage des deux constructions* voisines faisant partie de la cité.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

4.5.2. Pour les annexes* et extensions *

Les abris de jardin ne devront pas excéder 3,5 mètres de hauteur au faîtage ;

Les autres annexes* ne devront pas excéder la hauteur de la construction* principale existante ou après surélévation.

Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du faîtage de la construction* principale sur la façade latérale et la hauteur du rez-de-chaussée sur les autres façades (avant et arrière de la construction principale).

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.2. Toitures

5.2.1. Pour les constructions* principales

- Le sens du faîtage, la forme de la toiture et de la pente (toiture à deux, à quatre pans, ...) respecteront ceux de la typologie de la cité dans laquelle la construction principale s'insère.
- Les matériaux de toiture autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration et l'aspect de la tuile en terre cuite (dominante rouge).

5.2.2. Pour les annexes* et extensions *

Lorsqu'elles sont accolées à la façade * de la construction* principale, les toitures des annexes* et des extensions * devront s'accorder à la toiture du volume principal (forme, orientation du faîtage, pente et aspect).

Cette règle ne s'applique pas pour les vérandas, pergolas, abris de jardins, marquises et abris de piscine.

La toiture terrasse ou à une pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à des adjonctions réduites (d'une superficie maximale de 15 m² ou à favoriser leur intégration dans le site.

5.3. Façades *

5.3.1. Pour les constructions* principales

- Composition de la façade *

Les ouvertures existantes des façades * sont à maintenir dans les dimensions, formes et composition qui caractérisent les cités. Toutefois une obturation totale ou partielle d'une ouverture, est autorisée si elle respecte une implantation en tableau, si elle conserve l'encadrement initial, si elle est réversible

Les nouvelles ouvertures (fenêtres, portes...) sont autorisées et respecteront la composition de la façade.

A l'occasion de travaux de ravalement, les éléments de décor ou de modénature * existants (encadrement en brique ou pierre...) seront soigneusement conservés et restaurés.

Les murs de pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade * sur rue.

- Enduits et coloration

Les matériaux de gros œuvre destinés à être enduits (parpaings, etc.) ne devront pas être laissés bruts et être enduits, à l'exception des encadrements d'ouverture en brique rouge ou en pierre.

Le ton des façades * sera donné par le coloris des enduits. Sont autorisés les couleurs d'enduits situés dans la gamme des beiges, gris ocrés ou des ocres gris, soit rosés, jaune, rouge, orangés, bleu ou vert, et les couleurs dictées par le sable composant l'enduit ou rappelant les pierres locales. Le blanc pur, le noir et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits.

- Huisseries

On privilégiera un traitement différencié entre les façades * et les huisseries par la couleur. L'intensité de la couleur pourra être plus soutenue pour les huisseries et les volets que les façades * enduites.

Les huisseries quel que soient leurs modèles resteront posées en ménageant un tableau.

Les volets roulants seront posés en ménageant un tableau. Les volets roulants en caisson ne seront pas visibles depuis la rue.

Les volets battants existants seront conservés

5.3.2. Pour les annexes* et extensions *

En cas d'extension, la couleur et la composition (forme, proportion des ouvertures) de l'extension doivent s'accorder aux caractéristiques de la construction principale, à l'exception des ouvertures donnant sur le jardin.

Les annexes* en maçonnerie devront être crépis et enduits.

Sont interdits les dépendances telles que les clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

5.4. Ouvrages annexes, coffrets techniques

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.5. Energies renouvelables et performances énergétiques

A l'exception des secteurs UCa, dans le reste de la zone UC, l'isolation thermique des murs par l'extérieur est autorisée sous condition de reproduire le dessin et le relief des modénatures.

Sur le bâti existant, l'installation de capteurs solaires ou panneaux photovoltaïques sera installée de préférence sur les annexes* (selon la surface, les capteurs pourront remplacer totalement la couverture sur place).

Pour les constructions* neuves, tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction* et demeurer discret.

La couleur des panneaux photovoltaïques doit être choisie en harmonie avec la toiture principale qui les supportent.

Les zones de stockage (cuve de récupération des eaux de pluies par exemple) ne devront pas être visibles depuis l'espace public.

5.6. Clôtures*

5.6.1. En limite du domaine public

La clôture en limite du domaine public aura une hauteur maximale de 1,50 m à partir du terrain naturel*. La partie maçonnée ou opaque ne devra pas dépasser 0,80 m. Celle-ci pourra être surmontée par une claire voie et doublée d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la clôture*

Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe.

Toutefois, en cas de transformation ou d'extension portant sur une clôture* existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur du mur bahut et la hauteur maximale de la clôture* respecteront les hauteurs préexistantes.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

5.6.2. En limite séparative

Dans les cités en bande :

- La hauteur maximale des clôtures* ne devra pas excéder 2 m en limite séparative, haie végétale comprise sur une profondeur de 5 m à partir de la façade * arrière de la construction* principale
- Au-delà de ces 5 m, la hauteur maximale de la clôture* est limitée à 1,80 m

Dans les autres cités, la hauteur maximale des clôtures* est limitée à 2 m.

Toutefois, en cas de transformation ou d'extension portant sur une clôture* existante et ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur du mur bahut et la hauteur maximale de la clôture* respecteront les hauteurs préexistantes

Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

7.1. Stationnement des véhicules

7.1.1. Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.1.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions*, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions* à sous-destination logement

- 1 emplacement pour toute construction* nouvelle dont la surface de plancher * est inférieure à 60 m² ;
- 2 emplacements pour toute construction* nouvelle dont la surface de plancher * est comprise entre 60 m² et 80 m² ;
- Au-delà de 80 m², 1 place supplémentaire par tranche de 50 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à sous-destination artisanat et commerce :
 - 1 emplacement pour une surface de plancher * < à 100 m² ;
 - 2 emplacements lorsque la surface de plancher * est ≥ à 100 m²
- Constructions* à sous-destination restauration :

- 1 emplacement pour une salle dont la surface de plancher * est < à 100 m² ;
- 1 emplacement tous les 10 m² de salle lorsque la surface de plancher * est ≥ à 100 m²

La règle applicable aux constructions* et installations non prévues ci-dessus sera celle des constructions* et installations les plus directement assimilables à celles-ci.

7.1.3 Dans le cas d'une extension, réhabilitation *, restructuration, changement de destination, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher * ou du nombre de logements créés, seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment* existant.

7.2. Stationnement des deux roues

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.3. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies

8.1. Accès*

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

9.1. Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Chapitre IV : La zone UD

La zone UD correspond aux zones de bâti récent marquées par une grande diversité de formes urbaines (pavillonnaires, lotissements, collectif...) des différentes communes.

La zone UD comprend plusieurs secteurs :

- Un secteur UDa concerné par un dispositif d'assainissement non collectif ;
- Un secteur UDb, avec des règles de hauteur particulière ;
- Deux secteurs UDgv et UDgva pour l'accueil des gens du voyage ;

La zone UD peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- Le risque de chutes de blocs ;
- Le retrait gonflement des argiles
- Le risque de cavité
- Le risque sismique.
- Le risque technologique (périmètre de protection établissement pyrotechnique)
- Site et sols pollués (SIS ou BASOL)
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 –Destination des constructions*, usages des sols et nature des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions* et destinations

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- L'exploitation forestière;
- L'exploitation agricole sauf cas précisés à l'article 2.
- Le commerce de gros ;
- L'industrie

1.3. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage sauf dans les secteurs UDgv et UDgva:
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs sauf dans le secteur UDgv.
 - Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage sauf dans les secteurs UDgv et UDgva
 - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs * ;
- les parcs d'attraction ;

1.4. Les usages et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane* (sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur)
- Les installations classées * sauf cas cités à l'article 2.

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques

2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes

2.2.1. Dans l'ensemble de la zone, à l'exception des secteurs UDgv et UDgva

- Pour la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisés :
 - les travaux de mise aux normes, de rénovation, d'agrandissement et de transformation des annexes* techniques liées à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLUi H;
 - les extensions * de bâtiments* liés à une exploitation agricole existante au sein de la zone à la date d'approbation du PLUi H;

2.2.2. Dans le secteurs UDgv et UDgva uniquement :

- Les aires d'accueil des gens du voyage :
 - les terrains d'accueil des gens du voyage ainsi que les équipements nécessaires et liés à ces équipements (bâtiment* d'accueil, locaux communs, sanitaires...).
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.

2.3. Les usages et activités suivantes :

- Les installations classées * et leurs extensions * soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, station service, atelier de réparation de véhicules, station service, etc....

2.4. Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

L'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 doivent être compatibles avec :

- Les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

3.1. Mixité fonctionnelle :

Pour le rez-de-chaussée des constructions* implantées le long des voies correspondant à la prescription « linéaire commercial protégé », le changement de destination des locaux de commerces et activités de services existants à la date d'approbation du PLUi H en habitation est interdite.

Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions* nécessaires à leur fonctionnement telles que hall d'entrée, locaux techniques, locaux de gardiennage...

3.2. Mixité sociale

Pour les secteurs concernés par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (voir article 2.4.) les densités minimales et les minimums de logements sociaux sont fixés par les OAP.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

4.1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.1.2 Pour les constructions* principales

Pour l'ensemble de la zone UD la façade principale de la construction* devra être édifiée :

- Soit à l'alignement* d'une des façades * des constructions* situées sur les parcelles voisines ;
- Soit à une distance comprise entre 5 et 8 m de l'emprise de la voie publique.

Toutefois un décrochement est possible à l'avant, avec un recul obligatoire de 3 m par rapport à l'emprise de la voie publique est autorisée en cas de réalisation de sas d'entrée.

Lorsqu'une parcelle est délimitée par plusieurs voies, la façade principale de la construction sera édifiée à une distance comprise entre 5 à 8 mètres, les autres façades seront édifiées à 3 mètres minimum par rapport aux autres voies.

Une construction à usage d'habitation pourra être autorisée à l'arrière du front bâti existant le long de la voie publique ou privée dans le respect des dispositions prévues aux articles 8 et 9 de la section 3 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » .

4.1.3 Pour les annexes* et extensions *

L'implantation des façades * des extensions * de la construction* principale et des garages doit se faire dans l'alignement* de la façade principale, avec une tolérance d'1 à 3 mètres en saillie ou en retrait par rapport à cette façade principale.

En cas d'extension portant sur une construction* existante et ne respectant pas les règles précédentes, la façade * de l'extension à créer pourra être implantée dans l'alignement* d'une des façades * du bâtiment* existant.

4.2. Implantations par rapport aux limites séparatives *

4.2.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.2.2 Pour les constructions* principales

L'implantation par rapport aux limites séparatives * devra se faire soit en limite soit en recul en tout point (débords de toits compris) d'au moins 3 m.

4.2.3. Pour les annexes* et les extensions *

L'implantation des annexes* par rapport aux limites séparatives * devra se faire soit en limite soit en recul d'une ou plusieurs limites séparatives * de l'unité foncière *. Ce recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point, à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.

Toutefois cette règle ne s'applique pas pour les piscines non couvertes qui devront respecter un retrait de 2 m minimum entre le bassin et la limite séparative et les abris de jardin qui devront respecter un recul d'au moins 1 m

4.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

4.4. Emprise au sol* des constructions*

Article non règlementé.

4.5. Hauteur *

4.5.1. Pour les constructions* principales

La hauteur des constructions* correspond à la différence d'altitude entre le point le plus haut de la construction*, mesuré à l'égout de toiture, et le point bas correspondant au niveau du sol naturel.

La hauteur des constructions* ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture ou 8,60 m à l'acrotère*.

Cas particuliers

Les règles précédentes ne s'appliquent pas :

- En cas de transformation, d'extension ou de travaux de rénovation sur une construction* existante ne respectant pas les règles de hauteur du présent article, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée mais ne pourra pas excéder la hauteur préexistante ;
- Aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ;
- Aux constructions agricoles pour lesquelles une hauteur de 10 m à l'égout de toiture est autorisée

Dans le secteur UDb La hauteur des constructions* ne devra pas excéder 15 mètres

4.5.2. Pour les annexes* et extensions *

Les abris de jardin ne devront pas excéder 3,5 mètres au faîtage.

Les autres annexes* et les extensions * ne devront pas excéder la hauteur de la construction* principale.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.2. Toitures

5.2.1. Pour les constructions* principales

Non réglementé.

5.2.2. Pour les annexes* et extensions *

Les toitures des extensions * et des annexes* devront présenter l'aspect et la couleur du bâtiment* principal à l'exception des vérandas, piscines, abris de jardins, pergolas et dispositifs de production d'énergie renouvelable et des toitures terrasses.

5.3. Façades *

5.3.1. Pour les constructions* principales

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

En cas de surélévation, une certaine cohérence par rapport au rythme de la façade * existante devra être recherchée, notamment la continuité de la composition et le respect des hauteurs des constructions* voisines.

Les couleurs d'enduits blanc pur, le noir et le gris non teinté (aspect ciment) sont interdits.

5.3.2. Pour les annexes* et extensions *

Les façades * des extensions * et annexes*, lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, doivent avoir le même aspect et la même coloration que la construction* principale.

Les annexes* en maçonnerie devront être crépis et enduits.

Sont interdites les dépendances et annexes* réalisés avec des moyens de fortune.

5.4. Ouvrages annexes et coffrets techniques

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.5. Energies renouvelables et performances énergétiques

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.5. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.6. Clôtures*

5.6.1. En limite du domaine public

La clôture* en limite du domaine public aura une hauteur maximale de 1,8 m à partir du terrain naturel *. La partie maçonnée ou opaque ne devra pas dépasser 1,20 m. Celle-ci pourra être surmontée par une claire voie et doublée d'une haie végétale. La hauteur de la haie végétale ne devra pas dépasser la hauteur maximale de la clôture*.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

En cas de transformation, d'extension ou de travaux de rénovation sur une clôture* existante ne respectant pas les règles de hauteur ci-dessus, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée mais ne pourra pas excéder la hauteur préexistante.

Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe.

En cas de pente, la partie maçonnée ou opaque des clôtures* suivra si possible la pente du terrain naturel * en ne faisant pas des décrochements. Toutefois si des décrochements (aspect escalier) s'avèrent nécessaire, la partie maçonnée ou opaque sera divisée en section adaptée à la pente.

5.6.2. En limite séparative

La hauteur maximale des clôtures* est limitée à 2 m à partir du terrain naturel *, haie végétale comprise..

Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

5.7. Eléments patrimoniaux et paysagers

5.7.1. Eléments patrimoniaux

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.7.2. Eléments paysagers

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

7.1. Stationnement des véhicules

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Suivant la nature et l'utilisation des constructions*, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions* à sous-destination logement :
 - Un emplacement pour toute construction nouvelle dont la surface de plancher * est inférieure à 40 m² ;
 - 2 emplacements pour toute construction* dont la surface de plancher * est comprise entre 40 et 149 m² ;
 - 3 emplacements pour toute construction* dont la surface de plancher * est supérieure ou égale à 150 m². A partir de ce seuil, un emplacement sera ajouté à chaque tranche de 50 m² supplémentaires.
 - Si elles sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre d'emplacement par logement est limité à 1.

- Construction à sous-destination "hébergement" (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc.),
 - Les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
 - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
 - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
- Constructions* à sous destination bureaux :
 - Un emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 100 m² de surface de plancher *:
 - Un emplacement par tranche de 20 m².
- Constructions* sous-destination artisanat :
 - Deux emplacements pour 100 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à sous-destination restauration :
 - Un emplacement pour 10 m² de surface de plancher * de salle.
- Constructions* à sous-destination hébergement hôtelier :
 - Un emplacement par chambre.

Dans le cas d'une extension, réhabilitation *, restructuration, changement de destination, les normes ci-dessus ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher * ou du nombre de logements créés. Seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment* existant.

7.2. Logements locatifs aidés

Lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction* des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction* de résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Si ces derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments* affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface de plancher * dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface de plancher * existant avant le commencement des travaux

7.3. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.4. Stationnement de véhicules 2 roues

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.5. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies

8.1. Accès*

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Dans les secteurs UDa et UDgva, toute construction doit être pourvue d'un dispositif d'assainissement non collectif conforme à la réglementation en vigueur et au règlement du Service Public d'Assainissement Non Collectif (SPANC).

Chapitre V : La zone UE

La zone UE est une zone vouée principalement à des équipements d'intérêt collectif notamment des équipements de sports et de loisirs... Elle comprend un secteur UEa correspondant au site de l'aérodrome et un secteur UEb correspondant au domaine du château de Moncel

La zone UE peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- Le risque de chutes de blocs ;
- Le retrait gonflement des argiles
- Le risque sismique.
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 –Destination des constructions*, usages des sols et nature des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions* et destinations

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Toutes les destinations et sous destinations, aménagements et activités sauf cas précisés à l'article 2.

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »

2.2. Sont admis sous conditions

- Dans la zone UE, à l'exception du secteur UEa :

- Les aménagements, constructions et installations correspondant aux équipements sportifs et autres équipements recevant du public
- Les aménagements, constructions et installations liés ou nécessaires à un équipement sportif et autres équipements recevant du public
- Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence est permanente et indispensable
- Les installations classées * et leurs extensions * soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone

- Dans le secteur UEa uniquement :

- Les constructions à usage d'habitation et de dépendances exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, et la sécurité des équipements collectifs de la zone .
- les constructions destinées à la fonction d'entrepôt liées à une activité de loisirs.
- Les affouillements et exhaussements du sol liés à la fonction de la zone

- Dans le secteur UEb uniquement

- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ayant vocation à accueillir des constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif et de loisirs
- La restauration et les activités de service où s'effectuent l'accueil d'une clientèle
- Les bureaux destinés aux activités exercées dans la zone dont la présence est permanente et indispensable
- Les centres d'exposition à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone.
- L'aménagement d'aires de stationnement liés à la fonction de la zone

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

4.1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.1.2 Règles particulières

Les constructions admises dans la zone UE et le secteur UEa et les ouvrages techniques nécessaires à leur fonctionnement devront être implantés en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

4.2. Implantations par rapport aux limites séparatives *

4.2.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

4.2.2 Règles particulières

Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'au moins 3 m des limites séparatives de l'unité foncière.

4.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

4.4. Emprise au sol* des constructions*

Article non réglementé.

4.5. Hauteur *

Article non règlementé.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

7.1. Stationnement des véhicules

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.4. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.5. Stationnement de véhicules 2 roues

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.6. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies

8.1. Accès*

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Chapitre VI : La zone UX

La zone UX correspond aux zones d'activités du territoire intercommunal. Ces zones sont vouées à accueillir des activités.

Elle comprend deux secteurs :

- Un secteur UXc à vocation commerciale ;
- Un secteur UXa, correspondant à de petites zones d'activités existantes

La zone UX et le secteur UXc peuvent être concernés par des risques :

- Le risque minier ;
- Le risque d'inondation ;
- Le retrait gonflement des argiles ;
- Le risque sismique ;
- Le risque technologique (périmètre de protection établissement pyrotechnique).
- Les sites et sols pollués (SIS ou BASOL)
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 – Destinations des constructions*, Usage des sols, nature des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

- Dans l'ensemble de la zone UX et les secteurs UXa, UXc :

- Les exploitations agricoles et forestières ;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les habitations sauf cas précisés à l'article 2.

- Dans le secteur UXc uniquement

- L'industrie

1.3. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
 - Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs * ;
- les parcs d'attraction ;
- les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural.

1.4. Les usages et activités suivantes :

- Les carrières :
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane*

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.

2.2. Les destinations et sous destinations suivantes :

- Les constructions* destinées à l'habitation et aux annexes* et dépendances dans les conditions suivantes si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions* seront autorisées uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie du bâtiment* d'activité.

2.3. Dans les secteurs concernés par les orientations d'aménagement et de programmation

L'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 doivent être compatibles avec :

- Les principes d'aménagement définis dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique « Zones d'activités » et ceux définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation des secteurs concernés.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non réglementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Lorsque le bâtiment* est édifié en bordure de voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement* opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

4.3. Implantations par rapport aux limites séparatives *

A moins que le bâtiment* à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives *, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* projeté sans pouvoir être inférieur à 5 m.

4.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

4.5. Emprise au sol* des constructions*

Article non règlementé.

4.6. Hauteur *

La hauteur des constructions* ne devra pas dépasser 18 mètres à la faitière * ou à l'acrotère*.

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions* et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs... ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.2. Façades *

Les matériaux utilisés destinés à être recouverts ne devront pas être laissés à l'état brut ou nu.

La façade * principale et celles visibles depuis les routes départementales devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment*. Une attention particulière devra également être apportée aux façades * arrières, moins voyantes, qui devront également être traitées avec soin, afin d'offrir une perception d'ensemble de qualité.

Les enseignes devront être intégrées aux façades * et respecter la réglementation en vigueur.

Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicule, etc.) devront être intégrés dans le bâtiment* en projet ou situés dans un bâtiment* annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment* principal.

5.3. Toitures

Les éléments de toiture tels que supports divers (d'antennes, etc...) appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...) saillies diverses (dômes, lanterneaux, etc ...) dépassant le couronnement du bâtiment* devront être harmonisés avec la façade * du bâtiment* au moins sur les points suivants :

- matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés en façade * (éléments verticaux, menuiserie, etc...).
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade *.

Les toitures végétalisées sont autorisées.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Les surfaces libres de toutes constructions* doivent être aménagées. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces réservées aux circulations internes ne sont pas considérées comme espaces verts. Les aires de stationnement végétalisées et poreuses seront considérées comme espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives * seront végétalisées en y incluant des bouquets d'au moins 3 arbres à raison d'un bouquet minimum pour 300 m² engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol.

Les parkings seront fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes couvre sol et plantés en bouquets d'au moins trois arbres. Le nombre d'arbres intégrés dans les parkings sera d'au moins 1 arbre pour 8 places.

Les plantations devront être constituées d'essences locales non allergisantes. Une solution de diversification végétale devra être recherchée.

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

7.1. Stationnement des véhicules

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I : « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Suivant la nature et l'utilisation des constructions*, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions* à sous-destination de logement :
 - 0 à 30 m² de surface de plancher * : 1 place par logement
 - De 30 à 120 m² de surface de plancher * : 2 places par logement.
- Constructions* à sous-destination industrie, artisanat ou commerce,
 - Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison ;
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

7.2. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.3. Stationnement des deux roues

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.4. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies

8.1. Accès*

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».



TITRE III

Dispositions applicables aux zones à urbaniser

Chapitre I : La zone 1AU

La zone 1AU correspond aux zones d'extensions * destinées principalement à accueillir de l'habitat. Elle comprend un secteur 1AUI à vocation de loisirs, un secteur 1AUL1 dédié à la restauration et un secteur 1AUe dédié à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

La zone 1AU peut être concernée par les risques suivants:

- Le risque minier ;
- Le risque d'inondation ;
- Le risque de chutes de blocs ;
- Le retrait gonflement des argiles ;
- Le risque sismique.
- Le risque technologique (périmètre de protection établissement pyrotechnique)
- Les sites et sols pollués (SIS ou BASOL)
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 –Destination des constructions*, usages des sols et nature des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.2. Les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles et forestières;
- L'industrie ;
- Le commerce de gros.

1.3. Les aménagements suivants :

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'[article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
 - Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage ;

- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs * ;
- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir de 10 unités et plus ;
- les travaux ayant pour effet de détruire un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural.

1.4. Les usages et activités suivantes :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane* sauf dans les bâtiments* et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les installations classées * sauf cas autorisés à l'article 2.

1.5. Dans le secteur 1AU

Les destinations et sous-destinations les aménagements, usages et activités définis aux 1.2, 1.3 et 1.4

1.6. Dans le secteur 1AUe

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires**2.1. Règles générales**

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques

2.2. les usages et activités suivantes

- Les installations classées * et leurs extensions * soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station service, etc....

2.3 L'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 à condition :

- D'être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- De faire partie d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'il n'y ait pas de délaissés de terrains constructibles ;
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - Le réseau d'eau ;
 - Le réseau de collecte des eaux usées ;

- Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire ;
- Le réseau d'électricité ;
- Le réseau d'éclairage public ;
- La voirie ;
- La protection incendie ;
- Les fourreaux en attente pour le réseau haut-débit.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toute opération d'aménagement au sein des zones 1AU devra respecter les principes de mixité sociale et fonctionnelle définis dans l'OAP.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

4.2.1. Pour les constructions* principales

La façade principale de la construction devra être édifiée à une distance comprise entre 5 et 8 m de l'emprise de la voie publique, sauf :

- dans les zones d'implantation de façade repérées au plan de zonage ;
- et dispositions particulières des OAP.

Dans le sous-secteur 1AUL1, les constructions devront s'implanter en limite ou en recul des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation

4.2.2. Pour les annexes* et extensions *

L'implantation des façades * des extensions * de la construction* principale et des annexes* de type garage doit se faire dans l'alignement* de la façade principale, avec une tolérance d'1 à 3 m en saillie ou en retrait par rapport à celle-ci.

4.3. Implantations par rapport aux limites séparatives *

L'implantation par rapport aux limites séparatives * devra se faire soit en limite soit en recul d'une ou plusieurs limites séparatives * de l'unité foncière *. Ce recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 3 m.

Les dépendances de type garage ainsi que les extensions * des constructions* devront être alignées sur la façade * du bâtiment* principal.

4.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

4.5. Emprise au sol* des constructions*

Article non règlementé sauf

- Pour les bâtiments* annexes* et dépendances dont l'emprise au sol est limitée à 30 m² de surface cumulée à la date d'opposabilité du PLUi H, extensions * comprises et par unité foncière *.
- Pour les abris de jardin dont l'emprise au sol* est limitée à 9 m², extension comprise et par unité foncière *.

4.6. Hauteur

La hauteur des constructions* principales ne devra pas excéder 8 m à l'égout de toiture et 9 m à l'acrotère**, sauf dans le secteur 1AUL1 où les constructions ne peuvent excéder 10 m.

Les abris de jardin ne devront pas excéder 3,5 m au faîtage.

Les annexes* et extensions * ne devront pas excéder la hauteur de la construction* principale.

Ces règles ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics ainsi qu'aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.2. Façades *

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les façades * des extensions * et annexes*, lorsqu'elles sont accolées à la construction* principale, doivent avoir le même aspect et la même coloration que le bâti principal.

5.3. Clôtures*

5.3.1. En limite du domaine public

Les clôtures* maçonnées en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 0,8 m. Elles pourront être surmontées par une claire voie et doublée d'une haie végétale.

La hauteur maximale des clôtures* ne devra pas excéder 1,30 m sur rue, haie végétale comprise.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

5.3.2. En limite séparative

La hauteur maximale des clôtures* ne devra pas excéder 2 m en limite séparative, haie végétale comprise

Les clôtures* végétalisées devront être constituées d'essences locales mélangées

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Les clôtures* devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement des petits mammifères en prévoyant des trouées dans les murs et murets.

5.4. Ouvrages annexes et coffrets techniques

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.5. Energies renouvelables et performances énergétiques

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.5. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

7.1. Stationnement des véhicules

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Dans le cas d'une extension, réhabilitation *, restructuration, changement de destination, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher * ou du nombre de logements créés, seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment* existant.

Suivant la nature et l'utilisation des constructions*, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions* à sous-destination logement :
 - Un emplacement pour toute construction nouvelle dont la surface de plancher * est inférieure à 40 m² ;
 - 2 emplacements pour toute construction* dont la surface de plancher * est comprise entre 40 et 149 m² ;
 - 3 emplacements pour toute construction* dont la surface de plancher * est supérieure ou égale à 150 m². A partir de ce seuil, un emplacement sera ajouté à chaque tranche de 50 m² supplémentaires.
 - Si elles sont situées à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre d'emplacement par logement est limité à 1.
- Construction à sous-destination "hébergement" (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc.),
 - Les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement.
 - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
 - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
- Constructions* à destination de bureaux :
 - Un emplacement par tranche de 30 m² de surface de plancher *.

- Constructions* à destination de commerce dont la surface de vente est supérieure à 100 m² :
 - Un emplacement par tranche de 20 m².
- Constructions* à sous-destination hébergement hôtelier :
 - Un emplacement par chambre.
- Constructions* à sous- destination d'artisanat :
 - Deux emplacements pour 100 m² de surface de plancher *.
- Constructions* à sous-destination de restauration :
 - Un emplacement pour 10 m² de surface de plancher * de salle
 - 1,5 emplacement pour 10 m² de surface de plancher * de salle dans le secteur 1AUL1.

7.2. Logements locatifs aidés

Lors de la construction* de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'État, ainsi que lors de la construction* des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées ou la construction* de résidences universitaires, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

Si ces derniers sont situés à moins de 500 m d'une gare, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5.

7.3. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.4. Stationnement de véhicules 2 roues

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.5. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies

8.1. Accès*

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Les dessertes qui seront créées devront être compatibles avec les principes de desserte définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.2 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Les nouvelles voies qui seront créées devront être compatibles avec les principes de desserte définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Chapitre II : La zone 1AUX

La zone 1AUX correspond aux futures zones d'activités du territoire intercommunal.

Elle comprend deux secteurs :

- Le secteur 1AUXc dédié à l'accueil de commerces et activités de services ;
- Le secteur 1AUXs, dédié aux constructions industrielles concourant à la production d'énergie ;

La zone 1AUX et les secteurs 1AUXc et 1AUXs peuvent être concernés par des risques :

- Le risque minier ;
- Le risque d'inondation ;
- Le retrait gonflement des argiles
- Le risque sismique ;
- Les sites et sols pollués (SIS ou BASOL)
- Le radon
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 – Destinations des constructions*, Usage des sols, nature des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans l'ensemble de la zone 1AUX et les secteurs 1AUXc, et 1AUXs :

- Les exploitations agricoles et forestières;
- Les salles d'art et de spectacles ;
- Les équipements sportifs ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.

Dans le secteur 1AUXc uniquement :

- L'industrie

Dans le secteur 1AUXs :

Toutes les destinations et sous destinations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

1.3. Les aménagements suivants :

Dans l'ensemble de la zone 1AUX et les secteurs 1AUXc, et 1AUXs

- Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
- Les aires d'accueil des gens du voyage :
 - L'installation d'une résidence mobile visée par l'[article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000](#) relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
 - Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
- Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs * ;
- les parcs d'attraction ;

1.4. Les usages et activités suivantes :

Dans l'ensemble de la zone 1AUX et les secteurs 1AUXc, et 1AUXs

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane*

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.

2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans les secteurs 1AUX et 1AUXc, à l'exception du secteur 1AUXs

- Les constructions* destinées à l'habitation et aux annexes* et dépendances dans les conditions suivantes : si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions* seront autorisées uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie du bâtiment* d'activité.

Dans le secteur 1AUXs :

- Les constructions* industrielles à condition qu'elles concourent à la production d'énergie renouvelable du type photovoltaïque

2.3. Les aménagements suivants :

- Les affouillements et exhaussements* du sol à condition :
 - Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une construction, occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
 - Qu'ils soient liés à des travaux directement liés soit :
 - à la lutte contre les risques ;
 - à des fouilles archéologiques.
 - Qu'ils soient liés à la topographie du site.

2.4. Les usages et activités suivantes :

- Les installations classées * soumises à autorisation et à déclaration à condition :
 - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ;
 - Qu'elles soient liées aux activités des constructions* autorisées ;
 - Qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les zones résidentielles aux alentours.

2.5. Les constructions*, aménagements, usages et activités non interdites à l'article 1 sont autorisés sous condition :

- qu'ils soient compatibles avec les principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone et des secteurs
- Qu'ils fassent parties d'une opération d'aménagement d'ensemble et qu'il n'y ait pas de délaissés de terrains constructibles ;
- Que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements suivants :
 - Le réseau d'eau ;
 - Le réseau de collecte des eaux usées ;
 - Le réseau de collecte d'eaux pluviales, si techniquement nécessaire ;
 - Le réseau d'électricité ;
 - Le réseau d'éclairage public ;
 - La voirie ;
 - La protection incendie ;
 - Les fourreaux en attente pour le réseau haut-débit.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

4.2. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique

Dans la zone 1AUX ainsi que pour le secteur 1AUXc

Lorsque le bâtiment* est édifié en bordure de voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement* opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.

Dans le secteur 1AUXs, Les constructions devront être édifiées en recul des voies et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres

4.3. Implantations par rapport aux limites séparatives *

A moins que le bâtiment* à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives *, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment* au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment* projeté sans pouvoir être inférieur à 5 m.

4.4. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

4.5. Emprise au sol* des constructions*

Article non règlementé.

4.6. Hauteur *

La hauteur des constructions* ne devra pas dépasser 18 m à la faitière * ou à l'acrotère*

Dans le secteur 1AUXs, La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'acrotère.

Pour les panneaux photovoltaïques, la hauteur maximum sera de 4,5 m

La règle ci-dessus ne s'applique pas aux constructions* et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.2. Façades *

Les matériaux utilisés destinés à être recouverts ne devront pas être laissés à l'état brut ou nu.

La façade * principale et celles visibles depuis les routes départementales devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment*. Une attention particulière devra également être apportée aux façades * arrières, moins voyantes, qui devront également être traitées avec soin, afin d'offrir une perception d'ensemble de qualité.

Les enseignes devront être intégrées aux façades * et respecter la réglementation en vigueur.

Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, véhicule, etc.) devront être intégrés dans le bâtiment* en projet ou situés dans un bâtiment* annexe reprenant des matériaux d'aspect et de couleur similaires au bâtiment* principal.

5.3. Toitures

Les éléments de toiture tels que supports divers (d'antennes, etc...) appareillages de toute nature, machineries, accessoires techniques (climatiseurs, gaines, etc...) saillies diverses (dômes, lanterneaux, etc ...) dépassant le couronnement du bâtiment* devront être harmonisés avec la façade * du bâtiment* au moins sur les points suivants :

- matériaux d'aspect similaire avec des matériaux utilisés en façade * (éléments verticaux, menuiserie, etc...).
- ou reprise d'une couleur utilisée en façade *.

Les toitures végétalisées sont autorisées

5.4. Energies renouvelables et performances énergétiques

Dans la zone 1AUX, et 1AUXc, à l'exception de la zone 1AUXs

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction* et demeurer discret.

5.5 Clôtures

Dans le secteur 1AUXs, Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 3,00 mètres.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement de la petite faune en prévoyant des trouées dans leur partie basse.

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Espaces verts et terrains libres

Les surfaces libres de toutes constructions* doivent être aménagées. Une superficie minimum de 20 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Les surfaces réservées aux circulations internes ne sont pas considérées comme espaces verts. Les aires de stationnement végétalisées et poreuses seront considérées comme espaces verts.

Les marges de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives * seront végétalisées en y incluant des bouquets d'au moins 3 arbres à raison d'un bouquet minimum pour 300 m² engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol.

Les parkings seront fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes couvre sol et plantés en bouquets d'au moins trois arbres. Le nombre d'arbres intégrés dans les parkings sera d'au moins 1 arbre pour 8 places.

Les plantations devront être constituées d'essences locales non allergisantes. Une solution de diversification végétale devra être recherchée.

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

7.1. Stationnement des véhicules

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Suivant la nature et l'utilisation des constructions*, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions* à sous-destination logement :
 - 0 à 30 m² de surface de plancher * : 1 place par logement
 - De 30 à 120 m² de surface de plancher * : 2 places par logement.

- Constructions* à sous-destinations industrie, artisanat ou commerce :
 - Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
 - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

7.2. Possibilité de mutualisation du stationnement

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.3. Stationnement des deux roues

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.3 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

7.4. Véhicules électriques ou hybrides

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies

8.1. Accès*

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.1 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8.2. de la section 3 Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

An aerial photograph of a rural landscape. In the foreground, there are green agricultural fields and a small cluster of trees. A village with many houses and a church spire is visible in the middle ground. The background shows rolling hills and distant mountains under a clear sky.

TITRE IV

Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles

Chapitre I : La zone A

La zone A correspond aux espaces agricoles du territoire intercommunal. Cette zone englobe les terres cultivées, prairies et surfaces dédiées aux exploitations agricoles.

Cette zone comprend un secteur Apay agricole paysager.

La zone A et le secteur Apay peuvent être concernés par la présence de risques :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- L'aléa chute de blocs ;
- Le retrait gonflement des argiles ;
- Le risque de cavités ;
- Le risque sismique.
- Le risque technologique (périmètre de protection établissement pyrotechnique)
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

Section 1 – Destination des constructions*, usage des sols et natures des activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans l'ensemble de la zone A et dans le secteur Apay sont interdits toutes les constructions*, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations de sols et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

Dans les périmètres soumis au Plan d'exposition au Bruit de l'aérodrome figurant en annexe du PLUi H sont interdits toutes les constructions*, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations de sols et activités qui ne sont pas autorisés sous conditions à l'article 2.

Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales :

Les constructions*, installations et aménagements autorisés ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions*, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.

2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :

Dans la zone A sauf dans le secteur Apay :

- Les exploitations agricoles ainsi que les installations et aménagements nécessaires à celles-ci ;
- La sous-destination logement est autorisée à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle soit exclusivement destinée au logement des personnes, dont la présence permanente est indispensable afin de maintenir l'activité agricole et qu'elle soit implantée à moins de 100 m d'un bâtiment* de l'exploitation ;
- les constructions* et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».

2.3. Les usages et activités suivantes

- Dans la zone A sauf dans le secteur Apay :

- Les extensions * et agrandissements des constructions* destinées à l'habitation sont autorisés des lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites fixées à l'article 4 ;
- Les extensions * des constructions* et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
- Les constructions* et les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics ainsi que leurs extensions * dans les conditions fixées de l'alinéa 1 de l'article 2.1.
- Les installations productrices d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ainsi que les dispositifs techniques liés à de telles installations (postes de livraison, mâts de mesures, structures électriques et installations techniques diverses) sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec une utilisation agricole du terrain sur lequel ils seraient implantés ;
- Les installations photovoltaïques sont autorisées sous forme de l'agrivoltaïsme
- Les ouvrages et installations de transport par canalisation

- Les installations classées liées à une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : bâtiment d'élevage ou de stockage, installation de méthanisation...)

- Dans le secteur Apay uniquement

- Les extensions * sur les constructions* existantes destinées à l'habitation, à l'exploitation agricole ainsi qu'aux constructions* et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics à la date d'opposabilité du PLUi H dans les conditions de l'article 4.
- Les installations nécessaires à des équipements collectifs ou à de services publics sont autorisées seulement si elles ne peuvent être implantés ailleurs

- Dans la zone A identifié par la trame suivante : 

- Le changement de destination d'un bâtiment* agricole existant à la date d'approbation du PLUi H dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique * :

4.1.1. Aucune construction ne pourra s'implanter dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 643 (de la RD 906 à Briey à la RD 952 à Mary-Mainville) et de l'axe de la RD 906 (depuis Béchamp à la RD 613 à Briey) identifiés sur le plan de zonage, à l'exception :

- Des constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- Des bâtiments* d'exploitation agricole,
- Des réseaux d'intérêt public,
- De l'adaptation, du changement de destination et de la réfection ou de l'extension de constructions* existantes (dans le respect des destinations précisées à l'article 2).

4.1.2. Aucune construction* ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies et chemins.

4.1.3. Les extensions * d'une construction* existante implantée différemment des règles ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans la continuité de la construction* existante, avec une tolérance de 2 m par rapport à la façade * de la construction* principale.

4.1.4. L'article 4.1.2. ne s'applique pas aux constructions* et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics ainsi qu'aux installations productrices d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent qui pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives *

Les constructions*, installations et aménagements seront implantées :

- Soit en limites séparatives * ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives *.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions* existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
- Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante dans le prolongement de la construction* existante.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent. Ceux-ci pourront s'implanter en limite ou en recul des limites séparatives * de l'unité foncière *

4.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non réglementé.

4.4. Emprise au sol* des constructions*

Article non réglementé, sauf

- L'emprise cumulée des extensions * destinées à l'habitation ne pourra excéder 60 m² cumulée par unité foncière *.
- Dans le secteur Apay, les extensions * sur les constructions* existantes définies à l'article 2.3. sont limitées à 60 m² cumulée et par unité foncière *.

4.5 Hauteur *

La hauteur des constructions* nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à la faitière *, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc ...ainsi que les silos.

Pour les constructions* à usage d'habitation, cette hauteur ne pourra excéder 9 m. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,5 m à la faitière.

Dans le cas d'une extension d'une construction* existante dont la hauteur ne correspond à celle mentionnée ci-dessus, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction* voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

5.1. Règle générale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.2. Toitures

Lorsqu'elles sont accolées à la construction* principale, les toitures des annexes* et des extensions * devront :

- S'accorder avec l'aspect de la toiture (matériaux et coloration) de la construction* principale ;
- Respecter la pente de la toiture de la construction* principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions * de type véranda ou d'annexe à toiture végétalisées

Les systèmes solaires (capteurs thermiques ou photovoltaïques) seront disposés de façon cohérente par rapport à la couverture et au volume de la construction*. Ils seront alignés sur une même horizontale axés avec les ouvertures existantes de la façade * inférieure.

5.3. Façades *

Les façades * des constructions* en maçonnerie doivent être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux bruts s'intégrant dans le paysage (aspect bois).

En cas d'extension, la couleur et l'aspect de la façade * doivent être conçus en harmonie avec la construction* principale.

Sont interdits les dépendances telles que les clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune.

5.4. Clôtures*

5.4.1. En limite du domaine public

Les clôtures* maçonnées en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 1,20 m par rapport au terrain naturel *. Elles pourront être surmontées par des éléments à claire-voie et doublées d'une haie végétale.

La hauteur maximale des clôtures* ne devra pas excéder 1,80 m sur rue. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Ces prescriptions ne concernent pas les clôtures agricoles

5.4.2. En limite séparative

Les clôtures* devront être perméables au déplacement de la petite faune. Les clôtures* opaques sont interdites. Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe

La hauteur maximale de la clôture* ne devra pas dépasser 2 m.

Les clôtures* correspondant aux éléments patrimoniaux linéaires identifiés au zonage peuvent faire l'objet d'adaptations.

Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

Ces prescriptions ne concernent pas les clôtures agricoles

5.5. Éléments patrimoniaux et paysagers

5.5.1. Éléments patrimoniaux

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.5.2. Éléments paysagers

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Dispositions générales

Les surfaces libres de toute construction* et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les constructions* et aménagements doivent être conçus de manière à préserver les arbres et les haies existantes. En cas de destruction d'éléments naturels, ceux-ci doivent être replantés à raison de 200% sur la même unité foncière *, sauf en cas de nécessité agricole, Dans ce cas le principe de compensation sera équivalent au linéaire détruit.

Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées.

Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, bosquet, ripisylve *, haies...) identifiés au plan de zonage par le symbole *********doivent être conservés et maintenus ou remplacés en cas d'incendie, maladie.... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique ou en cas de contraintes agricoles ;

Concernant les haies, leur percement est autorisé dans les cas suivants :

- Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière * ;
- Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales.

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action :

- Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ;
- Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies supprimées.

Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (voir annexe).

Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées.

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 7 : Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès*

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les R.D. et les routes communales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Chapitre II : La zone naturelle N

La zone N comprend les espaces naturels et forestiers du territoire intercommunal correspondant aux secteurs, 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, soit de la nécessité de prévenir les risques.

Cette zone comprend plusieurs secteurs :

- Nc : secteurs d'espaces publics aménageables dans lesquels sont autorisés les aménagements de type mobilier urbain, aires de stationnement ;
- Nd, correspondant au centre de stockage de déchets non dangereux ;
- Nf, correspondant au faisceau ferroviaire ;
- Ngv, secteur à l'accueil des gens du voyage ;
- Nh : secteurs d'habitat en zone naturelle ;
- Nj : secteurs de jardins ;
- Nl : secteurs destinés aux activités de loisirs ; sportives ou culturelles ;
- No, secteur correspondant aux berges de l'Orne destinés à des aménagements et occupations des sols permettant la valorisation touristique ;
- Npat, secteur naturel patrimonial ;
- Nv : secteurs de vergers.

La zone N et certains secteurs peuvent être concernés par la présence de risques :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- L'aléa chute de blocs ;
- Le risque de cavités ;
- Le risque sismique ;
- Le retrait gonflement d'argile.
- Les sites et sols pollués (SIS ou BASOL)
- Le risque technologique (périmètre de protection établissement pyrotechnique)
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses

Les usages, occupations et constructions* peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La zone N est concernée par un « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » identifié par la trame



Section 1 – Destination des constructions*, usages des sols et nature d'activités

Article 1 : Interdiction de certains usages et affectation des sols, constructions* et activités

1.1. Règles générales

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs, sont interdits toutes les constructions*, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

Article 2 : Autorisations sous conditions et certains travaux ou aménagements obligatoires

2.1. Règles générales

Les constructions*, installations et aménagements autorisés ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions*, installations et aménagements autorisés ci-dessous doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.

2.2. Les aménagements suivants

2.2.1. Pour l'ensemble de la zone N et l'ensemble des secteurs, à l'exception du secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol

Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;

Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;

Les constructions*, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère.

2.2.2. Pour la zone N uniquement :

Les exploitations forestières et les constructions*, installations et aménagements qui leurs sont nécessaires ou liées ;

Les aménagements, constructions* et utilisations des sols liés à l'entretien et à la valorisation des espaces naturels et forestiers.

2.3. Par secteurs**2.3.1. Secteur Nc**

Les constructions* et aménagements liées à la valorisation des espaces publics et des abords de cimetières.

Les équipements et ouvrages nécessaires à l'aménagement du cimetière

2.3.2. Secteur Nd

- Les constructions* et installations liées à la post exploitation du centre de stockage de déchets non dangereux et à la valorisation énergétique.
- Les installations photovoltaïques compatibles avec le caractère de la zone.

2.3.3. Secteur Nf

Les aménagements et ouvrages nécessaires et liées à l'entretien du réseau ferroviaire.

2.3.4. Secteur Ngv

Les aires d'accueil et terrains familiaux destinés aux gens du voyage en compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation

L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;

Les constructions*, installations et aménagements liées à l'accueil des gens du voyage.

2.3.5. Secteur Nh

Les extensions * des constructions* existantes à la date d'opposabilité du PLUi H dans les conditions de l'article 4.4

La construction* d'annexes* (garage, piscine, véranda ; abri de jardin, etc.) liée à une construction* existante à usage d'habitation. Une construction* existante est définie comme telle si elle est construite et a bénéficié d'une autorisation de construire à la date d'opposabilité du PLUi H.

2.3.6. Secteur Nj

Les abris de jardin dans les conditions des articles 4.4 et 4.5

La reconstruction en cas de sinistre d'un bâtiment* existant à la date d'opposabilité du PLUi H sans changement de destination

2.3.7. Secteur NI

Les constructions*, occupations, aménagements et utilisations des sols liés à la vocation loisir, sportive ou culturelle du secteur et les terrains de camping et qu'elles sont compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation définies pour certains secteurs

2.3.8. Secteur No

Les constructions*, occupations, aménagements et utilisations des sols liés à la valorisation touristique, sportive et naturelle des berges de l'Orne.

2.3.9. Secteur Npat

Seuls sont autorisés sous conditions :

a) Sous réserve de respecter les conditions de valorisation du patrimoine bâti précisées ci-après dans le point b) :

- L'extension des constructions* existantes sous réserve de ne pas créer de logement supplémentaire ;
- La construction* d'annexes* non accolées aux constructions* existantes (y compris les piscines), sous réserve de respecter l'intégration dans leur environnement
- Les constructions* d'hébergement touristiques et de loisirs sous réserve de respecter l'intégration dans leur environnement

b) Les constructions*, installations et aménagements exposées ci-dessus ne devront être autorisés que si :

- Les évolutions du bâti et les constructions* nouvelles s'inscrivent de façon harmonieuse dans l'environnement paysager en préservant :
 - La composition entre le bâti existant et le végétal existant ;
 - La préservation des éléments bâtis de caractère identifiés aux plans de zonage par le sigle *
 - Les extensions * sont autorisées dans les conditions des articles 4.4. et 4.5

2.3.11. Secteur Nv

L'entretien des constructions existantes dans la zone.

2.4 Pour le secteur « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » identifié par la trame



- Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation de carrière et au réaménagement futur.

- Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles et sous réserve que le site fasse l'objet d'un réaménagement paysager à l'issue de son exploitation.

Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Article non règlementé.

Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions*

4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques et aux voies privées ouvertes à la circulation publique *

Aucune construction* ne pourra s'implanter dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de l'autoroute A4 et de 75 m de part et d'autre de l'axe de la RD 643 (de la RD 906 à Briey à la RD 952 à Mary-Mainville) et de l'axe de la RD 906 (depuis Béchamps à la RD 613 à Briey) identifiée sur le plan de zonage, à l'exception :

- Des constructions* ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières ;
- Des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières ;
- Des bâtiments* d'exploitation agricole ;
- Des réseaux d'intérêt public ;
- De l'adaptation, du changement de destination et de la réfection ou de l'extension de constructions* existantes (dans le respect des destinations précisées à l'article 2).

Aucune construction* ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies et chemins.

Dans le secteur Nh uniquement, les annexes* et les extensions * devront, sauf impossibilité technique manifeste, s'implanter en continuité et en alignement* avec le volume bâti principal.

4.2. Implantation par rapport aux limites séparatives *

Les constructions*, installations et aménagements seront implantés :

- Soit en limites séparatives * ;
- Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives *.

Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions* existantes ou nouvelles dans les cas suivants :

- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
- Pour les abris de jardin ; qui pourront s'implanter à 0 ou 1 m de la limite séparative ;
- Pour l'extension d'une construction* existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante dans le prolongement de la construction* existante.

4.3. Implantation des constructions* les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Article non règlementé.

4.4. Emprise au sol* des constructions*

Article non règlementé, sauf

Dans le secteur Ngv, l'emprise au sol* des constructions* (bloc sanitaire, pièce de vie) est limitée à 30 m².

Dans le secteur Nh, les constructions* d'annexes* et les extensions * sont limitées à 20 m² à la date d'opposabilité du PLUi H.

Dans le secteur Nj, l'emprise au sol* des abris de jardin sera limitée à 20 m² à la date d'opposabilité du PLUi H et par unité foncière *.

Dans le secteur Ni, l'emprise au sol* des nouvelles constructions* ne pourra excéder 30 m²

Dans les secteurs Npat,

- L'emprise au sol* des extensions * est limitée à 20 m² ;
- L'emprise au sol* des annexes* est limitée à 20 m² ;
- L'emprise au sol* des constructions* d'hébergement touristiques et de loisirs est limitée à 40 m².

4.5 Hauteur *

La hauteur des constructions* nouvelles ne doit pas excéder 6 mètres à la faîtière*, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc. ...

Dans le cas d'une extension * d'une construction* existante d'une hauteur maximale supérieure à 6 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction* voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.

En zone Nj, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 m à la faîtière*.

Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions* et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**5.1 Règle générale**

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.2. Façade

Les façades * des constructions* en maçonnerie doivent être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux bruts s'intégrant dans le paysage (aspect bois).

5.3. Clôtures*

5.3.1. En limite du domaine public

Les clôtures* maçonnées en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 0,8 m. Elles pourront être surmontées par une claire-voie et doublée d'une haie végétale.

La hauteur maximale des clôtures* ne devra pas excéder 1,3 m sur rue. Les matériaux à enduire ne devront pas être laissés bruts

5.3.2. En limites séparatives *

Les clôtures* devront être perméables au déplacement de la petite faune. Les clôtures* opaques sont interdites.

Les clôtures* végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe

La hauteur maximale de la clôture* ne devra pas excéder 2 m.

5.4. Eléments patrimoniaux et paysagers

5.4.1. Eléments patrimoniaux

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

5.4.2. Eléments paysagers

Les constructions*, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.4.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions*

6.1. Dispositions générales

Les surfaces libres de toute construction* et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.

Les constructions* et aménagements doivent être conçus de manière à préserver les arbres et les haies existantes. En cas de destruction d'éléments naturels, ceux-ci doivent être replantés à raison de 200% sur la même unité foncière *.

Les aires de stationnement devront être plantées à raison de 1 arbre à haute tige pour 4 places.

Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, bosquet, ripisylve *, haies...) identifiés au plan de zonage par le symbole *********doivent être conservés et maintenus ou remplacés en cas d'incendie, maladie.... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

Concernant les haies, leur percement est autorisé dans les cas suivants :

- Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière * ;
- Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales.

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action :

- Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ;
- Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies supprimées.

Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (voir annexe).

Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées.

Les défrichements sont interdits dans les zones d'aléas forts et moyens de mouvements de terrain.

6.2. Trame Verte et Bleue locale

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 6.2. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

6.3. Dispositions applicables aux secteurs

6.3.1. Dans les secteurs Nj

Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en jardin.

6.3.3. Dans les secteurs Nv

Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en vergers.

Article 7 : Stationnement

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

Section 3 – Equipements et réseaux

Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

8.1. Accès*

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les R.D. et les routes communales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

8.2. Voirie

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 8 de la section 3. Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

Article 9 : Desserte par les réseaux

Les constructions*, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 9 de la section 3 Equipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».