

Communauté de communes  
Cœur du Pays Haut

# RAPPORT DE PRÉSENTATION

## JUSTIFICATION DES CHOIX

Document conforme à celui annexé  
à la délibération du Conseil Municipal  
en date du 15 décembre 2025  
arrêtant l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme  
Intercommunal

Le Président



# Table des matières

## 1- JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES ..... 3

### 1.1. ARTICULATION DU DIAGNOSTIC AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD.....4

## 2- JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT ..... 19

### 1. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLÉMENTAIRES AUX ZONES 20

#### 1.1 Le découpage du territoire en zones ..... 20

#### 1.2. Les prescriptions graphiques complémentaires aux zones ..... 27

### 2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES..... 34

#### 2.1 . Les dispositions générales applicables à toutes les zones ..... 35

#### 3.1 . Les dispositions spécifiques applicables à chaque zone..... 48

## 3- JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION ..... 73

### 1. DÉFINITION ET RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)..... 73

### 2. LES TYPES D'OAP AU SEIN DU PLUI ET LEUR JUSTIFICATION ..... 74

### 3. JUSTIFICATION DE L'OAP THÉMATIQUE TRAME VERTE ET BLEUE ..... 74

### 4. JUSTIFICATION DES OAP SECTORIELLES..... 75

### 5. ARTICULATION ENTRE PADD ET OAP ..... 82

# PREAMBULE

Au titre de l'article R 151-2 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation du PLUi comporte les justifications de :

« 1° La cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° La nécessité des dispositions édictées par le règlement pour la mise en oeuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° La complémentarité de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° La délimitation des zones prévues par l'article L. 151-9 ;

5° L'institution des zones urbaines prévues par l'article R. 151-19, des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues par le deuxième alinéa de l'article R. 151-20 lorsque leurs conditions d'aménagement ne font pas l'objet de dispositions réglementaires ainsi que celle des servitudes prévues par le 5° de l'article L. 151-41 ;

6° Toute autre disposition du plan local d'urbanisme pour laquelle une obligation de justification particulière est prévue par le présent titre. »



**PLU**

RÉVISION DU  
PLAN LOCAL  
D'URBANISME

# PARTIE 1

JUSTIFICATIONS DES  
CHOIX RETENUS POUR  
ETABLIR LE PROJET  
D'AMENAGEMENT ET DE  
DEVELOPPEMENT  
DURABLES

# 1- JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ÉTABLIR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue la traduction stratégique du projet de territoire porté par la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut (CC CPH). Véritable feuille de route politique, il expose les grandes orientations d'aménagement, d'urbanisme, de transition écologique et de développement économique et social pour les années à venir.

Élaboré à partir d'un diagnostic territorial approfondi et de l'état initial de l'environnement, le PADD s'attache à valoriser les spécificités locales tout en répondant aux défis identifiés, qu'ils soient démographiques, économiques, environnementaux ou sociaux. Il tient compte des aspirations des habitants, des dynamiques locales et des potentiels du territoire.

Il s'inscrit en cohérence avec les documents de planification supra-communautaires, notamment le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) Nord 54 et le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADET). Il prend également appui sur les politiques sectorielles portées à différentes échelles (mobilité, habitat, climat, biodiversité, foncier, etc.), intégrant ainsi les prescriptions et recommandations de nombreux plans et programmes existants.

La CC CPH articule son développement en s'appuyant sur 2 axes principaux :

- Axe n°1 : Établir Une Stratégie d'aménagement Équilibrée Entre Dynamique De Résidentialisation Et Développement Économique ;
- Axe n°2 : un cœur du pays haut vert et tourne vers les transitions.

Ces axes stratégiques se déclinent en 5 objectifs, eux-mêmes déclinés en 21 orientations, permettant de structurer de manière cohérente les actions à mettre en œuvre à l'échelle du territoire. Le PADD a été débattu le 5 décembre 2023.

## 1.1. ARTICULATION DU DIAGNOSTIC AVEC LES ORIENTATIONS DU PADD

AXE N°1 : ÉTABLIR UNE STRATÉGIE D'AMÉNAGEMENT ÉQUILIBRÉE ENTRE DYNAMIQUE DE RÉSIDENTIALISATION ET DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD
<b>OBJECTIF N°1. ANTICIPER LE VIEILLISSEMENT DE LA POPULATION ET LA POURSUITE DE LA CROISSANCE DU TRAVAIL FRONTALIER AVEC LE LUXEMBOURG</b>	
<p>Entre <b>2011 et 2022</b>, la population est passée de <b>23 218 à 23 280 habitants</b>, soit une <b>légère progression de +0,3 %</b> sur onze ans, correspondant à un rythme moyen d'environ +0,02 % par an. Cette quasi-stagnation démographique traduit un équilibre entre les départs et les arrivées, ainsi qu'une dynamique résidentielle modérée. Sur la période <b>2016-2022</b>, la population reste stable (de <b>23 307 à 23 280 habitants</b>), confirmant une tendance à la stabilisation plutôt qu'à la croissance.</p> <p>À l'échelle intercommunale, l'évolution démographique révèle d'importantes disparités territoriales :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>la <b>frange est et nord</b> du territoire connaît une croissance soutenue, portée par la proximité du Luxembourg et la pression résidentielle croissante ;</li> <li>la <b>bande sud et le cœur du territoire</b>, marqués par l'héritage minier, enregistrent quant à eux une tendance à la stagnation, voire à la décroissance démographique.</li> </ul> <p><b>Cependant, cette dynamique reste évolutive.</b> La proximité immédiate du Grand-Duché de Luxembourg induit une forte pression foncière et résidentielle, touchant désormais certaines communes de la bande sud, notamment Piennes et Tucquegnieux.</p> <p>La concentration de plusieurs projets de logements sur Piennes, ainsi que la présence d'une zone à urbaniser à Bouligny, <b>participent à réduire les déséquilibres de développement au sein du territoire</b>. Par ailleurs, la tension du marché immobilier dans les communes proches du Luxembourg renforce l'intérêt de maintenir une offre résidentielle diversifiée au sein de l'intercommunalité, afin de limiter l'évasion résidentielle.</p> <p>La hausse continue du nombre de <b>travailleurs frontaliers</b>, conjuguée à la <b>crise du logement au Luxembourg</b> et à la pression croissante sur le nord lorrain, amplifie la demande en logements sur le territoire. La Communauté de Communes doit donc anticiper ces évolutions, tout en veillant à préserver un développement maîtrisé et cohérent.</p> <p>Les projections nationales issues du modèle <b>Omphale 2017 de l'INSEE</b> apparaissent en décalage avec la réalité observée. Selon ce modèle, la</p>	<p><b>Orientation n°1 : Affirmer la capacité d'accueil de l'intercommunalité</b></p> <p>L'ambition intercommunale est de garantir une croissance démographique permettant d'atteindre environ 23 655 habitants à l'horizon 2040, soit l'accueil de 375 habitants supplémentaires.</p> <p>Cet objectif se veut à la fois plus ambitieux que celui constaté récemment, tout en restant cohérent avec les dynamiques des trois dernières décennies, pour garantir un développement maîtrisé et équilibré du territoire.</p>

<p>population du <b>SCoT Nord 54 aurait dû diminuer de 2 220 habitants entre 2013 et 2020</b>. Or, les recensements successifs montrent au contraire une progression effective de +2 600 habitants, soit <b>un écart positif de 4 570 habitants par rapport à la projection initiale</b>. Cette divergence illustre <b>la sous-estimation structurelle des dynamiques transfrontalières</b> dans les modèles nationaux, et justifie le choix d'un scénario plus volontariste pour la CC CPH.</p> <p>Sur la dernière décennie, la croissance démographique de l'intercommunalité s'est révélée quasi nulle (+0,02 % par an en moyenne), avec une légère baisse depuis 2016. Cette stabilité traduit à la fois un équilibre entre les arrivées et les départs, et un rythme de construction limité. Néanmoins, plusieurs signaux récents témoignent d'une reprise progressive : développement de nouveaux projets de logements, tension croissante sur le marché immobilier liée à la proximité du Luxembourg, et attractivité renouvelée de certaines polarités comme Piennes ou Tucquegnieux.</p> <p>Dans ce contexte, le scénario démographique retenu par le PLUi ne repose pas sur une rupture, mais sur la poursuite d'une dynamique maîtrisée, intégrant un <b>léger regain de population (+0,1 %/an)</b> cohérent avec les capacités d'accueil et les objectifs du SCoT Nord 54.</p> <p>Cette projection repose sur plusieurs facteurs convergents :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la progression attendue du nombre de travailleurs frontaliers, estimée à environ 2 170 personnes supplémentaires d'ici 2040 ;</li> <li>• les scénarios de travail du SCoT Nord 54 qui envisagent pour la CC CPH une croissance démographique d'environ +500 habitants entre 2025 et 2045 ;</li> <li>• les besoins liés à la stratégie de développement économique de l'intercommunalité, qui dispose de réserves foncières et d'espaces adaptés à l'accueil d'activités, susceptibles d'attirer de nouveaux ménages actifs.</li> </ul> <p>Enfin, <b>une partie de cet objectif est déjà en voie de réalisation</b>, avec la production récente de logements sur plusieurs communes, notamment à <b>Landres, Mont-Bonvillers et Sancy</b>, où des programmes d'habitat collectif et pavillonnaire ont été engagés depuis 2023. Ces opérations traduisent une dynamique résidentielle réelle et contribuent d'ores et déjà à l'accueil de nouveaux habitants, confortant la cohérence du scénario démographique retenu.</p> <p>Ce scénario, à la fois réaliste et maîtrisé, répond à un double enjeu : accompagner la poursuite de la dynamique frontalière tout en anticipant le vieillissement de la population, afin d'assurer un développement équilibré, sobre en foncier et cohérent avec les capacités d'accueil du territoire.</p>	
<p>Le PLUi s'articule autour de trois pôles urbains hiérarchisés en fonction de l'offre en équipements et services : Centralités structurantes secondaires, couronne péri-urbaine et pôles de proximité et villages ces derniers disposant d'une offre plus restreinte. <b>Le SCoT Nord 54 prévoit une production de 1 976 logements supplémentaires sur le territoire de la</b></p>	<p><b>Orientation n°2 : Organiser l'accueil des habitants en équilibre entre les communes et les polarités</b></p>

**CC Cœur du Pays Haut** entre 2025 et 2045, sur la base d'un besoin estimé à 99 logements par an.

EPCI	Niveau d'armature	Objectif de logements (fourchette haute)	Logements à produire en extension (maxi 50%)	Densité moyenne (logts/ha)	Foncier potentiel (ha)	Enveloppe pour le résidentiel (ha)
CPH	Centralité structurante secondaire	790	395	25	15,8	47,1
	Couronne périurbaine	593	296,5	20	14,8	
	Pôle de proximité	395	197,5	20	9,9	
	Village	198	99	15	6,6	

En 2011, la taille moyenne des ménages était de 2,37 personnes par ménage. Elle est passée à 2,28 en 2022, traduisant une diminution progressive au fil des années. Si l'on suppose que cette tendance se poursuit de manière linéaire, on peut estimer que la taille moyenne des ménages atteindra **environ 2,19 personnes (moyenne) au cours de la prochaine décennie**, puis environ 2,11 à l'horizon 2045 selon le SCOT N 54. Cette baisse continue s'explique notamment par l'évolution des modes de vie (augmentation du nombre de personnes seules, vieillissement de la population, recompositions familiales) et doit être prise en compte dans la projection des besoins en logements.

Bien que le calcul théorique du « point mort » permette d'évaluer les besoins liés au maintien de la population existante (en tenant compte du desserrement des ménages, du renouvellement du parc et de la variation du nombre de logements vacants), **le PLUi privilégie une approche fondée sur les tendances réelles de production observées ces dernières années**. En effet, l'analyse des autorisations d'urbanisme délivrées entre 2022 et 2025 fait apparaître une production moyenne d'environ 76 logements par an, répartie comme suit :

- 55 logements/an issus de constructions neuves (soit environ 72 % du total) ;
- 17 logements/an provenant de la récupération de logements vacants (22 %) ;
- 4 logements/an créés par changement de destination (6 %).

Cette production moyenne de **76 logements/an, légèrement supérieure au « point mort » théorique estimé à environ 70 logements/an**, traduit la capacité réelle du territoire à maintenir sa population tout en accompagnant un léger regain démographique (+0,1 %/an à l'horizon 2040).

Pour accueillir 375 habitants supplémentaires, il faudrait prévoir environ **171 logements supplémentaires** ( $375 \div 2,19$ ).

Avant d'accueillir de nouveaux habitants, le PLUi vise en priorité à répondre aux besoins en logements de la population actuelle, afin de maintenir les effectifs démographiques sur l'ensemble des communes, quel que soit leur niveau de centralité. L'accueil futur se fera ensuite en s'appuyant sur cette armature urbaine hiérarchisée, dans une logique de renforcement des centralités et de développement équilibré du territoire.

Le besoin en logements est estimé à **1 125 logements** à l'horizon 2040, correspondant à une **production moyenne d'environ 75 logements par an** sur l'ensemble des **25 communes** du territoire intercommunal. Cette production vise à assurer l'équilibre entre maintien de la population en

Le PLUi s'appuie sur une armature urbaine hiérarchisée afin de renforcer les centralités et maintenir les équilibres territoriaux. Il prévoit une hausse d'environ **375 habitants d'ici 2040, et 1 125 logements à produire (75/an)** pour répondre à la fois aux besoins des nouveaux habitants et au desserrement des ménages. L'urbanisation future sera concentrée autour des **pôles d'équilibre et de proximité**, ainsi que dans les secteurs proches du **Luxembourg**, afin de limiter les déplacements et valoriser les services existants.



<p>place et accueil de nouveaux habitants, en intégrant les effets du desserrement des ménages.</p>	
<p>Le territoire, marqué par un héritage minier complexe, présente un enjeu majeur de reconquête de l'habitat vacant. En 2025, 930 logements vacants sont recensés selon la base LOVAC, dont une part importante relève de la vacance structurelle, soit un taux global de 8 %. Cette situation, observée de manière continue depuis plusieurs années, témoigne d'une vacance persistante : 499 logements vacants en 2022, 457 en 2023, 332 en 2024 et 421 en 2025.</p> <p>Cette vacance structurelle dans les cités minières est difficilement mobilisable pour plusieurs raisons :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- <b>Multipropriété et division complexe des bâtiments</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; De nombreux logements sont situés dans des bâtiments partagés entre plusieurs propriétaires (souvent en indivision ou en copropriété non structurée).</li> <li>&gt; Cela complique toute opération de réhabilitation ou de recomposition, car l'accord de tous les propriétaires est requis pour intervenir sur l'immeuble dans son ensemble.</li> </ul> </li> <li>- <b>Configuration architecturale et technique obsolète</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Les logements ont souvent une organisation architecturale inadaptée aux standards actuels (pièces exiguës, absence de sanitaires modernes, mauvaise performance énergétique).</li> <li>&gt; Les travaux nécessaires pour les rendre habitables sont lourds et coûteux.</li> </ul> </li> <li>- <b>Localisation peu attractive</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Certaines cités sont enclavées, mal desservies ou éloignées des pôles de services et d'emplois.</li> <li>&gt; Le manque d'attractivité rend difficile la mobilisation d'investisseurs ou même de nouveaux occupants.</li> </ul> </li> <li>- <b>Faible rentabilité pour les bailleurs ou investisseurs</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Les coûts de rénovation dépassent souvent la valeur vénale des biens rénovés.</li> <li>&gt; Le risque de vacance prolongée post-travaux dissuade les opérations privées.</li> </ul> </li> </ul> <p>Afin d'affiner la connaissance de la vacance sur le territoire, <b>l'intercommunalité a mené une étude complémentaire</b> en concertation avec les élus, sur la base des données LOVAC. Cette démarche a été engagée à la suite du constat de taux de vacance élevés affichés par l'INSEE. L'enquête, réalisée sous forme électronique, a permis de recueillir les retours de 16 communes sur les 25 que compte la Communauté de Communes, chaque commune ayant apporté des éléments concrets issus de sa propre connaissance du parc de logements. Malgré un échantillon partiel, les résultats ont clairement montré que le nombre réel de logements vacants est nettement inférieur à celui estimé par l'INSEE et globalement cohérent avec les données issues de LOVAC 2025.</p> <p>À la lumière de ces constats, <b>les élus ont considéré que les données LOVAC 2025 constituaient la référence la plus représentative de la vacance actuelle.</b> Le PLUi s'appuie donc sur ces données pour évaluer le</p>	<p><b>Orientation n°3 : Récupérer les logements vacants et accompagner les démarches sur la vacance</b></p> <p>Le PLUi intègre dans son programme de logements <b>un objectif de réintégration de 184 logements</b>, dont 124 issus de la remise sur le marché de logements vacants et 60 provenant de changements de destination.</p>

<p>potentiel de récupération de logements vacants à l'échelle intercommunale. Dans cette optique, l'intercommunalité donc fixe un objectif de <b>remise sur le marché de 124 logements</b> d'ici 2040 pour éteindre 7 % de vacance, soit 8 logement par an.</p> <p>Au regard de l'analyse des autorisations d'urbanisme déposées, le <b>changement de destination est estimé à environ 60 logements</b> sur la période de référence. En moyenne, 4 permis par an concernent la transformation de bâtiments agricoles ou de grands bâtiments anciens (granges, écuries, dépendances, etc.) en logements. En revanche, les changements de destination depuis un usage commercial demeurent très rares et présentent un impact négligeable dans l'estimation globale du potentiel de création de logements.</p>	
<p>Deux sources de données permettent d'estimer la consommation foncière passée sur le territoire de Cœur du Pays-Haut :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• d'une part, les analyses issues du SCoT Nord 54 (en cours d'approbation) ;</li> <li>• d'autre part, les données OCS-GE Grand Est.</li> </ul> <p>Les résultats diffèrent légèrement selon la méthode retenue. D'après le SCoT Nord 54, la consommation foncière observée entre 2011 et 2021 s'élève à 84,4 hectares, estimation fondée sur les traitements OCS-GE (prises de vue 2009-2022, soit 13 ans) ajustés par prorata pour correspondre à une période de 10 ans. En revanche, selon les données brutes d'occupation du sol du Grand Est, l'évolution des surfaces ENAF sur la période 2010-2021 est estimée à 70,75 ha, soit 64,3 ha après prorata pour 2011-2021. Ces écarts s'expliquent par des différences méthodologiques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• le périmètre et la période de référence ne sont pas strictement identiques ;</li> <li>• le SCoT intègre certaines zones de projet ou de renouvellement urbain identifiées à une échelle plus fine.</li> </ul> <p>Dans le cadre du PLUi, il a été décidé de retenir la référence du SCoT Nord 54, jugée plus représentative de la dynamique territoriale et plus cohérente avec les projets engagés depuis 2021, qui sont estimés à environ 25 ha.</p> <p>Ce choix permet de disposer d'une marge foncière réaliste, adaptée à un territoire déjà fortement mobilisé par des opérations d'aménagement en cours, où le foncier disponible devient de plus en plus restreint. Ainsi, <b>la consommation foncière maximale prévue pour le territoire de Cœur du Pays-Haut (CPH) est fixée à 54,7 hectares pour la période 2021-2040</b>, conformément aux objectifs du SCoT et à la trajectoire de sobriété foncière imposée par la loi Climat et Résilience.</p> <p><b>La consommation foncière prévue pour les zones à urbaniser (1AU, 2AU, 1AUX, etc.) s'élève à un total de 40,1 hectares</b>, répartis entre 29,85 hectares destinés à l'habitat (zones 1AU et 2AU), 6,79 hectares consacrés aux activités économiques (zones 1AUX et 2AUX), et 3,48 hectares réservés aux équipements et services (zones 1AUe et 2AUe). Cette répartition traduit la volonté du territoire d'assurer un développement équilibré entre logements, emplois et services à la population. <b>Le PLUi prévoit</b></p>	<p><b>Orientation n°4 :</b> <b>Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers</b></p> <p><b>Le projet de PLU intercommunal retient une consommation foncière de 54,70 hectares</b>, telle que prévue dans le SCoT Nord 54 à l'horizon 2040, répartie comme suit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Pour la période 2021-2030</b>, l'intercommunalité fixe un objectif de consommation foncière de 36,7 ha.</li> <li>• <b>Pour la période 2031-2040</b>, l'intercommunalité prévoit une réduction du rythme d'artificialisation afin de viser une artificialisation nette maximale de 1,8 ha/an.</li> </ul>

<p><b>également la mobilisation d'environ 17,2 hectares de dents creuses, dont 14,5 hectares situés dans les espaces naturels et agricoles</b>, dont la mobilisation génère une consommation foncière. Les secteurs en cours d'aménagement et les droits à construire déjà ouverts sont classés en zones U, UB ou 1AU, selon leur état d'avancement à ce jour.</p> <p>Les secteurs en cours d'aménagement et les droits à construire déjà ouverts sont classés en zones U, UB ou 1AU, selon leur état d'avancement à ce jour. Par exemple, lorsque le parcellaire est déjà divisé dans le cadre d'un lotissement — comme à Landres ou Sancy — ces secteurs sont classés en zone UB. En revanche, lorsque le permis d'aménager est déposé et que le projet est en cours, mais que la délimitation parcellaire n'apparaît pas encore au cadastre (comme à Piennes, par exemple), ces secteurs sont identifiés en zones à urbaniser.</p> <p>Dans tous les cas, les secteurs en cours d'aménagement sont recensés dans le rapport de présentation, pour une surface totale de 25,8 hectares à ce jour et ces surfaces sont intégrées dans la consommation foncière prévue sur la période 2021-2040.</p> <p><b>Dans ce cadre, la consommation foncière totale est fixée à 54,6 hectares.</b></p>	
<p>Dès la stabilisation du zonage, les dents creuses situées à l'intérieur des zones urbaines ont fait l'objet d'une analyse spécifique. L'identification des dents creuses a été réalisée à partir d'un croisement entre les bases cadastrales, le zonage projeté du PLUi et les ortho-photographies récentes. Cette méthode a permis de repérer les parcelles libres de construction, non bâties mais incluses dans des secteurs urbanisés, puis de vérifier leur cohérence spatiale et leur potentiel de mobilisation à l'aide d'analyses SIG et de validations ponctuelles par les communes. Les données issues de l'Occupation du Sol du Grand Est (OCS-GE) ont été retenues comme référence et croisées avec le zonage du PLUi, afin de distinguer les dents creuses consommatrices et non consommatrices d'espaces naturels, agricoles ou forestiers (ENAF). Cette approche permet de tenir compte des situations particulières où certains terrains, bien qu'inclus dans l'enveloppe urbaine, apparaissent en ENAF dans la base OCS-GE en raison de leur couverture végétale ou de leur usage actuel.</p> <p>Par ailleurs, lorsque des dents creuses comportent une faible part de surface en ENAF, celle-ci n'est pas comptabilisée dans la consommation foncière dès lors qu'elle est inférieure à 4 ares. En effet, ces parcelles correspondent généralement à des terrains de taille adaptée à la construction d'une maison individuelle, et non à des opérations d'aménagement d'envergure susceptibles d'avoir un impact significatif sur les espaces naturels, agricoles ou forestiers.</p> <p><b>L'analyse des dents creuses met en évidence un gisement totalisant 28,1 hectares, répartis entre 21,8 hectares en ENAF et 6,3 hectares déjà artificialisés.</b> À l'échelle intercommunale, ce gisement foncier correspond à un potentiel théorique d'environ 562 logements, dont près de 80 % seraient localisés sur des surfaces en ENAF. La mobilisation de ces dernières impliquerait une consommation d'espaces naturels, agricoles ou</p>	<p><b>Orientation n°5 : Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine</b></p> <p>L'intercommunalité mobilise 17,2 hectares de gisements fonciers identifiés au sein du tissu urbain, permettant la construction de 344 logements dans l'enveloppe urbaine.</p>

<p>forestiers. Ce potentiel demeure toutefois théorique, plusieurs freins pouvant en limiter la mobilisation effective :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la propriété privée et l'absence de volonté de vendre ou de construire ;</li> <li>• des configurations parcellaires défavorables (enclavement, étroitesse) ;</li> <li>• des contraintes techniques ou topographiques (réseaux, pentes) ;</li> <li>• ou encore des règles d'urbanisme restrictives.</li> </ul> <p>À cela s'ajoutent des enjeux environnementaux et patrimoniaux susceptibles de restreindre la constructibilité, notamment la présence d'un PPRM sur 11 communes du territoire.</p> <p>Néanmoins, au regard des objectifs de production de logements et de la stratégie de densification du territoire, <b>l'intercommunalité retient la mobilisation de 17,2 hectares de gisements fonciers, dont 14,5 hectares situés en ENAF, permettant la production potentielle d'environ 344 logements.</b></p> <p>Cette démarche permet d'objectiver les capacités internes de développement avant toute ouverture à l'urbanisation. Elle constitue un outil d'aide à la décision pour hiérarchiser les sites à mobiliser en priorité et ajuster les périmètres constructibles dans le respect des objectifs de sobriété foncière fixés par la trajectoire ZAN.</p>	
<p>Les zones d'extension à vocation d'habitat ont été définies dans le respect des principes de sobriété foncière et de cohérence territoriale fixés par le PADD et par le SCoT Nord 54.</p> <p>Elles constituent un complément maîtrisé aux capacités internes de développement (mobilisation des dents creuses, renouvellement du bâti existant, remise sur le marché de logements vacants) et ont été identifiées uniquement lorsque ces gisements internes s'avéraient insuffisants pour répondre aux besoins projetés à l'horizon 2040.</p> <p>Leur localisation découle d'une analyse croisée du potentiel foncier, de la capacité des équipements publics, et de la morphologie urbaine des communes. Ces secteurs se situent en continuité immédiate des zones urbanisées, à proximité des pôles de centralité ou des équipements structurants, et bénéficient d'une desserte existante en réseaux.</p> <p>Ils visent à accompagner le développement résidentiel des communes les plus dynamiques, à renforcer la vitalité des centralités et à assurer la pérennité des services de proximité (notamment scolaires).</p> <p>Les densités retenues pour ces zones traduisent la volonté de concilier qualité urbaine et efficacité foncière :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Centralités structurantes et pôles secondaires : 25 logements/ha</li> <li>• Couronnes périurbaines et pôles de proximité : 20 logements/ha</li> <li>• Villages : 15 logements/ha</li> </ul> <p>Les extensions identifiées représentent une superficie totale d'environ 29,85 hectares (20,5 ha en 1AU et 9,3 ha en 2AU), permettant de répondre aux besoins de production de logements pour la période 2025-2040, tout</p>	<p><b>Orientation n°6 : Garantir une offre de logement en extension conditionnée aux contextes locaux et compatible avec le SCOT</b></p> <p>Le PLUi encadre une urbanisation maîtrisée et séquencée, fondée sur la mobilisation prioritaire du tissu urbain existant et, en complément, sur des extensions raisonnées adaptées aux contextes locaux.</p> <p>Ces zones d'urbanisation, définies selon les capacités d'accueil des communes et les orientations du SCoT Nord 54, visent à répondre aux besoins en logements tout en limitant la consommation foncière</p>

<p>en maîtrisant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Elles feront l'objet d'une ouverture séquencée dans le temps :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• les zones 1AU pourront être mobilisées à court et moyen terme ;</li> <li>• les zones 2AU sont réservées à un développement à long terme, conditionné à la réalisation préalable des opérations prioritaires, à la disponibilité des réseaux et à la confirmation des besoins réels.</li> </ul> <p>Enfin, la définition de ces zones s'est attachée à préserver les continuités écologiques et paysagères, à favoriser les mobilités douces et à maintenir la qualité du cadre de vie des habitants, conformément aux objectifs de densification, de renouvellement urbain et de Zéro Artificialisation Nette à l'horizon 2050.</p>	<p>et en préservant la qualité du cadre de vie et des paysages.</p>
<p>Le caractère rural dominant du territoire a favorisé le développement résidentiel tourné vers les maisons de grande taille. En contrepartie, les cités minières ont créé une nouvelle typologie de logements de petite taille. Cette tendance apparaît comme un point important pour l'intercommunalité à plusieurs titres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre de logement peu variée et inadaptée au profil des ménages ;</li> <li>• Une fragilité pour les jeunes ménages et pour les travailleurs non-frontaliers à trouver des logements accessibles dans un marché tendu.</li> </ul> <p>Le PLUi encourage la production de logements de typologies variées (logements familiaux, logements adaptés aux personnes âgées, petits logements pour jeunes ménages ou personnes seules), en mobilisant à la fois les opérations neuves et les possibilités de réhabilitation du bâti existant. Cette diversification de l'offre devra également s'inscrire dans les spécificités locales (ruralité, centralités, accessibilité aux services) et viser une répartition équilibrée sur l'ensemble du territoire intercommunal.</p> <p>Le PLUi favorisera le développement d'un parc de logements variés :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Logements de différentes tailles et types (maisons individuelles, logements collectifs, maison intermédiaires...) ;</li> <li>- Logements pour les types de ménages variés (ménages en précarité, seniors, couples avec/sans enfant...).</li> </ul>	<p><b>Orientation N°7 : Proposer un habitat diversifié et une offre de logements adaptée aux typologies des ménages</b></p> <p>L'objectif est de répondre à la diversité des besoins en logement exprimés sur le territoire, en tenant compte de l'évolution des structures familiales, du vieillissement de la population, de l'arrivée de nouveaux actifs ou encore des parcours résidentiels.</p> <p>Le PLUi favorisera le développement d'un parc de logements variés.</p>
<p><b>OBJECTIF N°II : CONTREBALANCER LA DYNAMIQUE DE RÉSIDENTIALISATION ET SE DONNER LES MOYENS FONCIERS D'UNE POLITIQUE DE DÉVELOPPEMENT ÉCONOMIQUE LOCALE</b></p>	
<p>La majorité des services et équipements du territoire sont concentrés dans les bourgs ruraux, qui assurent un rôle structurant pour la vie quotidienne des habitants.</p> <p>Ces centralités locales accueillent les fonctions de proximité essentielles telles que les commerces, les services publics, les équipements scolaires ou de santé. Ces villes et villages ont d'ailleurs été identifiés comme</p>	<p><b>Orientation n°8 : Optimiser et organiser l'offre de services et d'équipements</b></p> <p>Le PLUi cible des secteurs privilégiés pour l'accueil de nouveaux</p>

<p>centralités dans le SCoT, qui en fait les points d'appui prioritaires pour le maillage territorial.</p> <p>Le PLUi s'inscrit dans cette logique en confortant ces pôles existants et en ciblant des secteurs privilégiés pour l'accueil de nouveaux services, afin de garantir une répartition équilibrée de l'offre à l'échelle intercommunale et répondre aux besoins actuels et futurs de la population.</p>	<p>services de proximité, afin de répondre aux besoins quotidiens de la population et de renforcer l'attractivité et la fonctionnalité des centralités.</p>
<p>L'intercommunalité s'engage plusieurs projets pour requalifier ses bourgs centres :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Le Projet OPAH visant à accompagner la rénovation des logements, notamment énergétiques</li> <li>• La requalification d'espaces publics et scolaires : Extension et modernisation du groupe scolaire de Serrouville, avec création d'espaces neufs</li> <li>• La mise en œuvre d'une zone de loisirs cofinancée par l'Union européenne, favorisant l'attractivité et la dynamisation touristique et économique à Landres</li> </ul> <p>Le PLUi accompagne les démarches de l'intercommunalité, qui fait le choix de consolider l'armature urbaine existante en s'appuyant sur les pôles structurants identifiés par le SCoT Nord 54.</p> <p>Cette orientation vise à garantir un développement cohérent, équilibré et durable du territoire, en concentrant les efforts d'aménagement sur les communes les mieux équipées, les mieux desservies et les plus dynamiques démographiquement.</p> <p>Ce positionnement stratégique répond à plusieurs objectifs :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Optimiser l'utilisation des infrastructures et équipements existants (écoles, transports, commerces) en évitant leur dispersion.</li> <li>• Limiter l'étalement urbain et la consommation de l'espace en recentrant la croissance sur les centralités.</li> <li>• Renforcer les polarités intermédiaires et relais, afin de soutenir leur rôle de proximité dans les territoires ruraux.</li> </ul> <p>En cohérence avec les démarches de type ORT engagées localement, cette orientation permet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• La valorisation des gisements fonciers internes (friches, dents creuses, logements vacants).</li> <li>• La mise en œuvre d'outils opérationnels (OAP, périmètres de centralité) pour guider les projets de renouvellement urbain.</li> <li>• Le renforcement de l'attractivité résidentielle et commerciale des centres, en lien avec l'amélioration des espaces publics, des mobilités douces et des services de proximité.</li> </ul>	<p><b>Orientation n°9 :</b>  <b>Consolider l'armature urbaine et accompagner la requalification des centres bourgs</b></p> <p>Le PLUi accompagne la requalification des centres-bourgs, qui concentrent souvent les problématiques de vacance, de dévitalisation commerciale et de dégradation du cadre bâti.</p>
<p>Le territoire de la Communauté de Communes du Cœur du Pays-Haut (CPH) dispose d'un maillage diversifié de zones d'activités industrielles, artisanales et commerciales. Le diagnostic économique du PLUi a recensé 17 zones existantes, dont plusieurs conservent des potentiels de densification ou de requalification (friches, parcelles libres, zones partiellement occupées). Ces zones, issues pour la plupart de la reconversion des anciens carreaux de mines, constituent les principaux</p>	<p><b>Orientation n°10 :</b>  <b>Favoriser le développement économique local et conforter les zones d'activités existantes</b></p>



<p>pôles économiques du territoire et accueillent la majorité des entreprises locales.</p> <p>Conformément aux orientations du SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan, le PLUi privilégie la mobilisation des capacités internes avant toute extension, en favorisant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la densification des zones existantes ;</li> <li>• la réhabilitation et la reconversion des friches ;</li> <li>• le comblement des dents creuses et la mutualisation des espaces.</li> </ul> <p>Cependant, afin d'accompagner la dynamique économique locale et de maintenir une offre foncière adaptée, le PLUi identifie trois secteurs à urbaniser à vocation économique :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur la commune de Landres, une zone 1AUX pour l'accueil d'activités à court terme, en continuité directe des zones de la Croisette et des Carrières, ainsi qu'une zone 2AUX réservée à un développement ultérieur, conditionné à la mobilisation préalable des disponibilités internes et à la confirmation des besoins économiques ;</li> <li>• sur la commune de Beuvillers, une zone 1AUX, située à l'entrée sud du territoire intercommunal, bénéficiant d'une position stratégique le long des axes principaux, destinée à accueillir des activités économiques complémentaires et à renforcer la visibilité du territoire.</li> </ul> <p>Ces zones à urbaniser sont intégrées au tableau des zones d'activités du SCoT Nord Meurthe-et-Mosellan et respectent les principes de sobriété foncière et de cohérence spatiale.</p> <p>Elles ont été définies en continuité directe des espaces urbanisés et des zones d'activités existantes, garantissant une urbanisation maîtrisée et séquencée dans le temps. Leur ouverture sera progressive et encadrée, en fonction :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de la mobilisation effective des capacités internes ;</li> <li>• de la réalisation des aménagements nécessaires (réseaux, voiries, accès) ;</li> <li>• et de la vérification des besoins économiques réels à l'échelle intercommunale.</li> </ul> <p>Ces choix de zonage traduisent la volonté de l'intercommunalité de soutenir le développement économique local, tout en limitant la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, conformément aux objectifs de la trajectoire ZAN et aux principes de hiérarchisation des zones d'activités fixés par le SCoT.</p>	<p>Le PLUi du Cœur du Pays-Haut soutient le développement économique local à travers 17 zones d'activités existantes, dont plusieurs présentent des potentiels de densification ou de requalification.</p> <p>En complément, il prévoit des zones à urbaniser à vocation économique à dominante commerciale, notamment à Landres et à Beuvillers, destinées à accueillir des commerces ou des activités à dominante commerciale.</p>
<p>Le diagnostic territorial de l'intercommunalité de Cœur du Pays Haut met en évidence un héritage foncier et bâti particulièrement marqué par l'activité minière. Cette histoire industrielle a laissé un nombre important de friches, parfois vastes, hétérogènes dans leurs usages passés, et</p>	<p><b>Orientation n°11 : Mobiliser les friches et leur donner une vocation</b></p>

<p>inégalement localisées par rapport aux centralités et infrastructures. Ces friches représentent à la fois un enjeu fort d'aménagement et une opportunité majeure de requalification, dans un contexte où la loi Climat et Résilience impose une réduction progressive de la consommation foncière.</p> <p>En réponse à ce constat, l'intercommunalité fait le choix, à travers le PLUi, de mobiliser activement ces friches en leur attribuant une vocation claire selon leur localisation, leur état, leur potentiel de reconversion et leur environnement. Cette orientation s'appuie sur une meilleure connaissance des friches, via des outils tels que Cartofriche (CEREMA) et l'Observatoire des Friches de l'EPFGE, permettant de prioriser les actions à mener.</p> <p>L'intercommunalité propose :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Des reconversions à vocation économique ou résidentielle sur les sites bénéficiant d'une bonne accessibilité ou situés à proximité des polarités urbaines (Zone de la mine de Mairy à Mairy-Mainville, Zone d'activité de la Haie à Trieux, Zone de la Voie ferrée à Piennes, Zone de la Mine d'Amermont à Boulogny (une partie).</li> <li>- Une densification à vocation énergétique sur certains anciens sites miniers pour accompagner les transitions écologiques et valoriser des surfaces peu propices à l'urbanisation classique (Zone de la mine de Piennes à Piennes et Joudreville, Zone de la mine de Joudreville à Boulogny et Joudreville, Zone d'Anderny Chevillon à Tucquegnieux).</li> <li>- Un recyclage écologique sur des sites où les fonctions urbaines sont peu pertinentes mais où la renaturation peut contribuer à la trame verte et bleue, à la biodiversité, ou à la gestion des eaux pluviales (Zone de la Mine d'Amermont Dommary à Boulogny (une partie), Zone de la mine de Mairy à Mairy-Mainville (une partie)).</li> </ul>	<p>L'intercommunalité souhaite mobiliser les friches et donner une vocation à chacun de ces espaces en fonction de leurs situations.</p>
<p>Le diagnostic territorial met en évidence une emprise agricole forte sur l'ensemble du territoire de Cœur du Pays Haut. L'agriculture y constitue un pilier du paysage, de l'économie locale et de l'équilibre rural, avec une diversité de productions et d'exploitations. Cette activité reste cependant confrontée à plusieurs enjeux majeurs relevés dans le diagnostic :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une pression croissante sur le foncier agricole, liée à la demande en logements, en zones d'activités et aux infrastructures ;</li> <li>• Une fragilité de certaines exploitations (départs en retraite, manque de repreneurs, petites structures) ;</li> <li>• Des dynamiques de diversification (vente directe, accueil touristique, énergies renouvelables) qui nécessitent des réponses réglementaires souples.</li> </ul> <p>Il propose une réponse territorialisée et concertée en :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limitant la consommation des espaces agricoles ;</li> <li>• Protégeant les exploitations existantes, en intégrant leur présence dans le dessin des zones constructibles et en limitant les conflits d'usage ;</li> <li>• Valorisant les projets agricoles identifiés lors des échanges avec les exploitants, notamment les projets d'extension ou de diversification ;</li> </ul>	<p><b>Orientation n°12 : Pérenniser les activités agricoles et accompagner leur développement</b></p> <p>Dans ce contexte, le PLUi s'inscrit dans une logique de dialogue renforcé avec le monde agricole, pour adapter les règles aux réalités du terrain, tout en garantissant la pérennité des espaces productifs.</p>



<ul style="list-style-type: none"> <li>Permettant la reconversion ou l'usage adapté des bâtiments agricoles en zone urbaine, notamment pour le logement ou les activités de proximité ;</li> </ul> <p>Intégrant les dynamiques nouvelles (agrotourisme, énergies renouvelables, circuits courts) dans une approche cohérente avec les objectifs du PCAET et la transition écologique.</p>	
---	--

## AXE N°2 : UN CŒUR DU PAYS HAUT VERT ET TOURNE VERS LES TRANSITIONS

DIAGNOSTIC ET ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	ORIENTATIONS DU PADD
<b>OBJECTIF N°III : RENFORCER L'IDENTITÉ PAYSAGÈRE ET AGIR SUR LE MAINTIEN DE LA BIODIVERSITÉ</b>	
<p>Le territoire présente une richesse écologique significative, marquée par la présence de 5 ZNIEFF de type 1, 2 ZNIEFF de type 2, ainsi que 5 Espaces Naturels Sensibles (ENS), témoignant de la diversité et de la qualité des milieux naturels. Il comprend également de nombreuses zones humides, essentielles à la régulation hydrologique et au maintien de la biodiversité.</p> <p>L'analyse de la Trame verte et bleue a révélé une bonne continuité écologique sur le territoire, grâce à des réservoirs de biodiversité bien connectés entre eux par des corridors variés, qu'ils soient forestiers, humides ou constitués de milieux thermophiles. Ces connexions écologiques jouent un rôle clé dans le bon fonctionnement des écosystèmes et la résilience face aux pressions anthropiques.</p> <p>Le territoire se distingue également par la présence de plusieurs grands ensembles naturels, notamment les vallées et les panoramas ouverts sur les villages, qui constituent des éléments paysagers majeurs. Ces composantes offrent des vues remarquables et participent fortement à l'identité paysagère du territoire, tant par leur qualité visuelle que par leur rôle structurant dans la perception de l'espace rural et urbain.</p>	<p><b>Orientation n°13 : Préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces naturels importants de l'intercommunalité</b></p> <p>Ces espaces font l'objet de mesures de protection et de valorisation, en tant que réservoirs de biodiversité identifiés à l'échelle du territoire. Des actions concrètes de préservation, de restauration et de renforcement écologique y sont menées, portées par l'intercommunalité et/ou des acteurs locaux engagés dans la protection de l'environnement.</p> <p><b>Orientation n°14 : Maintenir et développer les composantes du maillage écologique</b></p> <p>L'objectif est de faire en sorte que le PLUi intègre pleinement les enjeux environnementaux dans les dynamiques de développement du territoire. Elle contribuera non seulement à la préservation des ressources naturelles, mais aussi à l'amélioration durable du cadre de vie des habitants.</p> <p><b>Orientation n°15 : Mettre en valeur les grands ensembles paysagers</b></p> <p>Par la protection des composantes naturelles de ces secteurs le PLUi veillera à maintenir des vues dégagées sur ces paysages et contribuera à sa valorisation.</p>
<b>OBJECTIF N°IV : PROMOUVOIR LA QUALITÉ URBAINE ET METTRE EN VALEUR LES SPÉCIFICITÉS PATRIMONIALES</b>	
<p>Le territoire de l'intercommunalité se caractérise par une forte identité rurale, marquée par un</p>	<p><b>Orientation n°16 : Protéger et valoriser l'identité rurale et le patrimoine bâti</b></p>

<p>maillage de villages à taille humaine, organisés autour d'un tissu urbain traditionnel, d'espaces agricoles et naturels. Cette ruralité s'exprime également à travers un patrimoine bâti local de qualité, composé notamment de fermes anciennes, de maisons lorraines, de bâtiments en pierre, ainsi que d'un petit patrimoine vernaculaire (lavoirs, fontaines, calvaires...). Cependant, ce patrimoine, parfois fragilisé par la vacance, les réhabilitations inadaptées ou l'absence d'entretien, mérite une attention particulière.</p>	<p>La protection de l'identité rurale et la mise en valeur constituent un levier essentiel pour préserver l'identité du territoire et renforcer son attractivité. Dans cette perspective, le PLUi devra veiller à intégrer les enjeux de conservation du patrimoine bâti et paysager dans les règles d'urbanisme, tout en favorisant une évolution harmonieuse des bourgs et villages.</p>
<p>Le territoire de l'intercommunalité porte les traces d'un passé industriel marqué, notamment à travers la présence de nombreuses cités minières, héritées de l'exploitation du fer. Ces ensembles urbains, aux morphologies reconnaissables, constituent un patrimoine architectural, historique et social emblématique du territoire.</p> <p>Souvent organisées autour de maisons mitoyennes, d'espaces verts partagés et de bâtiments collectifs (écoles, salles des fêtes...), les cités minières témoignent d'un mode de vie ouvrier spécifique, aujourd'hui en partie fragilisé par des phénomènes de vacance, de dévalorisation ou de banalisation architecturale. Leur préservation représente un enjeu majeur d'identité locale, de mémoire collective, mais aussi de requalification urbaine.</p>	<p><b>Orientation n°17 : Veiller au maintien des caractéristiques des cités minières identifiées</b></p> <p>Il est donc essentiel que le PLUi intègre des dispositions spécifiques visant à maintenir les caractéristiques de ces cités identifiées, tant sur le plan architectural que paysager, tout en accompagnant leur adaptation aux usages contemporains.</p>
<p>Le territoire intercommunal présente une richesse patrimoniale notable, composée d'un ensemble d'éléments bâtis et paysagers emblématiques, témoins de l'histoire locale, de la culture rurale et du passé industriel.</p> <p>Parmi eux, on compte des églises, des châteaux, des lavoirs, des calvaires, des anciens bâtiments agricoles ou industriels, ainsi que des alignements végétaux ou des points de vue remarquables.</p>	<p><b>Orientation n°18 : Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux emblématiques</b></p> <p>Ainsi, l'un des enjeux majeurs du PLUi est de recenser, protéger et mettre en valeur ces éléments patrimoniaux emblématiques à travers une approche fine et contextualisée. Il s'agit de garantir leur transmission, de favoriser leur intégration dans les projets d'aménagement et de soutenir les démarches de restauration ou de reconversion, afin qu'ils continuent à structurer le cadre de vie et à renforcer l'attractivité du territoire.</p>
<p><b>OBJECTIF N°V : ADAPTER LE TERRITOIRE AUX ENJEUX ÉNERGÉTIQUES ET AMÉLIORER LES CONDITIONS DE DÉPLACEMENT</b></p>	
<p>Le territoire intercommunal se caractérise par une forte dépendance à la voiture individuelle, conséquence d'une offre de transports collectifs</p>	<p><b>Orientation n°19 : Agir sur la mobilité et le déplacement et les politiques de stationnement</b></p>

<p>encore limitée et d'un tissu urbain peu dense. Cette situation rend les déplacements contraignants, notamment pour les populations non motorisées, les jeunes, les personnes âgées ou en situation de précarité.</p> <p>La mobilité du quotidien est également marquée par un manque d'alternatives efficaces : faiblesse du maillage cyclable, discontinuité des cheminements piétons, manque de sécurisation des traversées, ou encore difficultés d'accès aux équipements publics et aux zones d'activités. Ce constat est particulièrement vrai dans les secteurs ruraux et les franges urbanisées du territoire.</p> <p>Le stationnement, quant à lui, est souvent omniprésent dans l'espace public, parfois au détriment de la qualité paysagère, de l'accessibilité ou de l'usage partagé des voiries. Dans les centralités, la gestion du stationnement manque parfois de structuration, générant une pression sur les commerces, les services et la vie locale.</p>	<p>L'intercommunalité de Cœur du Pays Haut souhaite participer à l'amélioration de l'utilisation des modes de déplacements alternatifs.</p> <p>Le PLUi identifie à la fois les chemins ruraux à protéger et ceux à créer, afin de favoriser les déplacements doux vers les équipements publics et entre les différentes communes, tant dans une logique de mobilité quotidienne que de loisirs.</p> <p>Le PLUi s'appuie aussi sur le Schéma Directeur Cyclable du Pays de Briey pour renforcer les interconnexions entre les communes. En lien avec la Trame Verte et Bleue, les anciennes emprises ferroviaires représentent des opportunités pour le développement de voies vertes et de sentiers pédestres, à condition de garantir la compatibilité avec les milieux naturels traversés.</p> <p>Concernant le stationnement, le PLUi souhaite réguler l'offre en l'adaptant aux besoins réels des ménages. Des règles spécifiques viseront à réduire l'impact du stationnement sur les espaces résidentiels et les abords des espaces publics.</p>
<p>Le territoire intercommunal de Cœur du Pays Haut est d'ores et déjà engagé dans une dynamique de transition écologique, mais reste confronté à plusieurs défis majeurs liés au changement climatique et à la consommation énergétique. Ces enjeux se traduisent notamment par des épisodes climatiques extrêmes (sécheresses, fortes précipitations, canicules), une vulnérabilité des milieux naturels, une dépendance aux énergies fossiles et une performance énergétique encore perfectible d'un grand nombre de logements.</p> <p>L'habitat ancien, présent dans de nombreuses communes, constitue un gisement important en matière de rénovation énergétique. Par ailleurs, les bâtiments publics et les zones d'activités représentent des opportunités d'intervention pour la production d'énergies renouvelables, notamment solaires ou biomasse. Les anciennes friches industrielles ou les toitures de grande surface sont à cet égard des leviers à mobiliser.</p> <p>L'intercommunalité s'est engagée à travers plusieurs démarches structurantes telles que le PCAET (Plan Climat-Air-Énergie Territorial), le PLH (Programme Local de l'Habitat), ainsi que des projets expérimentaux comme MHyRABEL ou</p>	<p><b>Orientation n°20 : Accompagner la transition énergétique et l'adaptation au changement climatique</b></p> <p>Le PLUi doit accompagner la transition énergétique en intégrant les objectifs de réduction des consommations, d'amélioration de la performance thermique du bâti neuf et existant, et de développement des énergies renouvelables à toutes les échelles du territoire. Il s'agit également de soutenir l'exemplarité du bâti public et de lever les freins réglementaires à l'amélioration énergétique, tout en préservant les qualités patrimoniales et paysagères.</p>

Zé:par, qui traduisent une volonté d'accélérer la mutation du territoire vers plus de sobriété et d'autonomie énergétique.	
<p>Le diagnostic numérique du territoire de la communauté de communes de Cœur du Pays Haut révèle une couverture globalement assurée par les réseaux internet.</p> <p>L'arrêt progressif de l'ADSL est mis en œuvre depuis le 31 janvier 2025. Le réseau cuivre historique sur lequel s'appuie la technologie, qui fournit le téléphone, internet et la télévision, disparaît progressivement au profit de la fibre optique.</p> <p>Le déploiement de la fibre optique sur le territoire est assuré dans le cadre du réseau public LOSANGE.</p>	<p><b>Orientation n°21 : Anticiper les besoins en matière numérique et réduire les fractures au sein du territoire</b></p> <p>Le PLUI poursuit le déploiement de la couverture en fibre optique à l'ensemble du territoire et la politique de résorption des zones dites blanches afin de permettre à chaque ménage d'accéder à une connexion internet satisfaisante.</p>
<p align="center"><b>OBJECTIF N°VI : LIMITER L'EXPOSITION DES PERSONNES ET DES BIENS AUX RISQUES ET AUX NUISANCES</b></p>	
<p>Le territoire présente, dans certains secteurs, des situations de conflits d'usages ou de nuisances affectant la qualité de vie et la cohérence des formes urbaines. Ces conflits résultent souvent de la proximité immédiate entre des zones d'habitat et des zones d'activités (économiques ou agricoles), sans véritable transition fonctionnelle, paysagère ou réglementaire.</p> <p>Le développement urbain dans certaines communes rurales (notamment Avillers, Xivry-Circourt, Domprix, Bertrameix, Mairy) est directement conditionné par la proximité d'exploitations agricoles. Une mauvaise anticipation des projets peut générer des tensions durables entre agriculteurs et nouveaux habitants. Ces situations appellent une approche fine et concertée à l'échelle de chaque exploitation.</p> <p>Le diagnostic a également mis en évidence l'importance des espaces de transition (jardins, vergers, zones tampons végétalisées) entre les différents types d'occupation du sol. Ces espaces jouent un rôle essentiel pour limiter les nuisances sonores, visuelles ou olfactives, et pour renforcer la lisibilité du paysage et l'insertion des nouvelles constructions.</p>	<p><b>Orientation n°22 : Agir contre les conflits d'usages et travailler sur les transitions naturelles et paysagères entre les différents espaces</b></p> <p>Le plui intègre des règles et orientations permettant :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• de préserver et renforcer les transitions paysagères entre habitat, zones agricoles et zones d'activités ;</li> <li>• de prévenir les conflits d'usages par une meilleure répartition des fonctions ;</li> <li>• et d'adapter le développement urbain aux contraintes naturelles identifiées, en cohérence avec les projets des acteurs agricoles et économiques locaux.</li> </ul> <p>L'intercommunalité souhaite maintenir les transitions existantes, correspondant le plus souvent aux espaces de jardins, de vergers entre les habitations et les zones d'activités et agricoles.</p>
Le territoire est concerné par plusieurs risques naturels, parmi lesquels les inondations, les	<p><b>Orientation n°23 : Réduire l'exposition aux risques et aux nuisances</b></p>

<p>mouvements de terrain, les chutes de blocs, le retrait-gonflement des argiles ainsi qu'un aléa sismique très faible.</p> <p>En complément, 14 communes du territoire sont couvertes par un Plan de Prévention des Risques Miniers (PPRM), témoignant de l'héritage industriel et de la sensibilité géologique de certaines zones.</p> <p>Ces risques doivent être pleinement pris en compte dans les stratégies d'aménagement du PLUi, notamment en matière de constructibilité, de gestion des eaux pluviales et de résilience des projets urbains.</p>	<p>Il s'agit d'une part d'éviter et d'interdire les aménagements qui pourraient mettre en danger la vie des personnes et les biens dans les zones où les aléas sont connus et identifiés. D'autre part, il s'agit de veiller, au regard des connaissances actuelles, à ne pas augmenter l'exposition aux risques et aux nuisances dans les zones potentiellement concernées.</p>
---	--

## 2- JUSTIFICATION DU ZONAGE ET DU RÈGLEMENT

Conformément au code de l'urbanisme, le rapport de présentation justifie les dispositions édictées par le règlement pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et la délimitation des zones.

Le PLUi succède à 25 documents d'urbanisme communaux (15 PLU, 4 Cartes Communales), 6 commune ayant été régie par le Règlement National d'Urbanisme. L'élaboration du PLUi permet d'harmoniser les règles et de rechercher une cohérence en termes de zonage à l'échelle de toutes les communes qui étaient couvertes soit par des PLU de différentes générations, soit par des cartes communales et qui présentaient des zonages d'une grande hétérogénéité.

La définition du projet intercommunal permet d'intégrer de nouvelles dispositions réglementaires par apport aux documents d'urbanisme communaux antérieurs mais également de mettre en place de nouveaux outils permettant de répondre aux grands principes du PADD tels que :

- L'identification de la trame verte et bleue ;
- Une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux (prise en compte des risques, gestion des eaux, énergie, etc...) ;
- La réduction des zones à urbaniser pour réduire la consommation du foncier ;
- La mixité sociale et fonctionnelle...

Les dispositions du règlement se structurent en trois grandes sections :

- Les dispositions relatives à l'usage des sols et à la destination des constructions regroupant 2 articles : interdiction et autorisation de certains usages sous conditions.
- Les dispositions relatives aux caractéristiques urbaine architecturale environnementale et paysagère comprenant 4 articles portant sur la volumétrie et l'implantation des constructions ; la qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale, le traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions et le stationnement.
- Les dispositions relatives aux équipements et réseaux portant sur la desserte par les voies publiques ou privées et la desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, eaux pluviales, communications électroniques...).

# 1. JUSTIFICATION DE LA DÉLIMITATION DES ZONES ET DES PRESCRIPTIONS GRAPHIQUES COMPLÉMENTAIRES AUX ZONES

## 1.1 Le découpage du territoire en zones

Le découpage en zones du territoire intercommunal est en cohérence avec les objectifs et les options décrites dans ce rapport de présentation. Le Plan Local d'Urbanisme découpe le territoire en quatre grandes catégories de zones distinctes :

1. **Les zones urbaines (U)** qui correspondent à des secteurs déjà urbanisés et à des secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter ;
2. **Les zones à urbaniser (AU)**, correspondant aux secteurs naturels destinés à être ouverts à l'urbanisation ;
3. **Les zones naturelles et forestières (N)**, correspondant aux secteurs du territoire, 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 ;
4. **Les zones agricoles (A)** correspondant aux secteurs du territoire, équipées ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Chaque zone est soumise à des règles propres conformes aux objectifs d'aménagement.

Le règlement prend en compte le projet intercommunal traduit dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables et dans les orientations d'aménagement et de programmation.

### 1. Les zones urbaines (U)

La délimitation des zones urbaines est principalement réalisée sur la typologie et la morphologie du tissu urbain. Le découpage résulte notamment de l'analyse des formes urbaines présentes, qui prend par exemple en compte l'implantation du bâti, la hauteur ou la densité des constructions.

L'observation du territoire a également permis de reconnaître des espaces présentant de fait une affectation dominante. Sur le territoire, quatre catégories de zones urbaines ont ainsi pu être identifiées en fonction de leurs caractéristiques.

Les paragraphes ci-après détaillent, zone par zone, les éléments de forme urbaine identifiés pour définir la classification, ainsi que les volontés politiques qui sous-tendent cette classification et les choix et principes de découpage qui ont conduit aux limites proposées.

#### La zone UA :

La zone UA correspond aux centres anciens caractéristiques des cœurs villageois lorrains et aux tissus bâtis les plus anciens des villes et bourgs du territoire. Les tissus centraux correspondent le plus souvent aux noyaux historiques des communes. La structure des centres anciens a gardé les caractéristiques du vieil habitat lorrain présentant un tissu urbain concentré de type « village-rue » ou de type « village-tas ». La zone UA se caractérise par la mixité urbaine et accueille notamment de l'habitat, des équipements, des commerces et des services. L'ensemble des communes est concerné par cette zone.

En effet, si le règlement traduit l'ensemble du plan d'orientation défini dans le PADD, certaines orientations présentent un lien plus direct avec le règlement. À ce titre, la zone UA permet notamment de mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD :



- Récupérer les logements vacants et accompagner les démarches sur la vacance ;
- Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Garantir une offre de logement en extension conditionnée aux contextes locaux et compatible avec le SCOT ;
- Optimiser et organiser l'offre de services et d'équipements ;
- Consolider l'armature urbaine et accompagner la requalification des centres bourgs ;
- Protéger et valoriser l'identité rurale et le patrimoine bâti.

#### **La zone UB :**

La zone UB correspond aux zones d'extension qui se sont développées autour du centre ancien, principalement à dominante d'habitat. Les tissus urbains présents sont représentatifs d'un mode d'urbanisation relativement récent qui intègrent notamment des opérations de lotissement. La zone UB qui se caractérise majoritairement par de l'habitat pavillonnaire ou diffus est présente dans toutes les communes.

La zone UB permet notamment de mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD :

- Récupérer les logements vacants et accompagner les démarches sur la vacance ;
- Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine ;
- Garantir une offre de logement en extension conditionnée aux contextes locaux et compatible avec le SCOT ;
- Optimiser et organiser l'offre de services et d'équipements ;
- Consolider l'armature urbaine et accompagner la requalification des centres bourgs ;
- Protéger et valoriser l'identité rurale et le patrimoine bâti.

#### **La zone UC :**

La zone UC correspond aux zones d'extension des centres anciens sous formes de cités. Elle regroupe différentes typologies de cités (maisons groupées de type corons, maisons jumelées, cités jardins). Outre ce type d'habitat, elles peuvent pour certaines également accueillir des équipements, des activités ou services.

En effet, les cités ne font pas toujours l'objet d'une protection aussi rigoureuse, et leur développement peut parfois se faire de manière peu encadrée sur le territoire. Le règlement du PLUi, volontairement assoupli sur ces secteurs, vise à encadrer leur développement tout en permettant une certaine adaptabilité aux besoins locaux.

La zone UC permet notamment de mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD :

- Veiller au maintien des caractéristiques des cités minières identifiées ;
- Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux emblématiques.

#### **La zone UE :**

La zone UE est principalement dédiée à des équipements d'intérêt collectif notamment des équipements de sports et de loisirs. Au total les superficies classées en UE représentent 26 ha.

La zone UE permet notamment de mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD :

- Optimiser et organiser l'offre de services et d'équipements.

#### **La zone UX :**

La zone UX correspond aux zones dédiées aux activités économiques. Cette zone est destinée à accueillir les constructions, installations et aménagements liés et nécessaires aux activités industrielles, artisanales, commerciales, entrepôts et activités de service. Les constructions destinées à l'habitat y sont strictement encadrées et limitées au logement des personnes est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou l'entretien des établissements présents sur la zone. La zone accueille notamment des

activités économiques n'ayant pas vocation à s'implanter dans les tissus urbains à dominante résidentielle (risques de conflits d'usage, de nuisances, etc.). Aussi, certaines de ces zones sont localisées sur des friches. Au total les superficies classées en UX représentent 102 ha.

La zone UX permet notamment de mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD :

- Consolider l'armature urbaine et accompagner la requalification des centres bourgs ;
- Favoriser le développement économique local et conforter les zones d'activités existantes ;
- Mobiliser les friches et leur donner une vocation.

## 2. Les zones à urbaniser (AU)

Les zones à urbaniser, dites zones « AU », correspondent à des secteurs à caractère naturel des communes destinés à être ouverts à l'urbanisation. Le règlement distingue plusieurs types de zones AU en fonction des capacités des réseaux et de la vocation des secteurs.

Deux niveaux d'équipement sont pris en compte :

- **Les zones 1AU** correspondent à des secteurs où les voies publiques et les réseaux (eau, électricité, et le cas échéant assainissement) situés à proximité immédiate disposent d'une capacité suffisante pour permettre l'urbanisation. Ces zones peuvent accueillir des constructions dès lors que les conditions d'aménagement et d'équipement ont été définies par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et, le cas échéant, par le règlement. La constructibilité peut être autorisée dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble ou de manière progressive au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus.
- **Les zones 2AU**, quant à elles, concernent les secteurs dont les réseaux existants à la périphérie immédiate ne permettent pas, en l'état, de desservir les futures constructions. Leur ouverture à l'urbanisation est subordonnée à une révision ou à une modification du PLU intégrant notamment des OAP précisant les modalités d'aménagement.

Le PLUi opère également une distinction selon la vocation des zones à urbaniser :

- Les zones 1AU à vocation principale d'habitat,
- Les zones 1AUX à vocation économique,
- Les zones 1AUe à vocation équipement et services,
- Les zones 2AU à vocation future d'habitat,
- Les zones 2AUX à vocation future d'activité économique
- Les zones 2AUe à vocation future d'équipement et services.

### La zone 1AU

Les zones 1AU à dominante habitat permettent la mise en œuvre des orientations du PADD en matière d'évolution démographique, de réalisation de logements et de répartition sur le territoire intercommunal.

Les potentialités identifiées au sein du tissu urbain existant ne permettent pas, à elles seules, de répondre à l'ensemble des besoins en logements définis dans le PADD. Ainsi, le PLUi prévoit l'ouverture de zones d'extension à vocation d'habitat, implantées au plus près des tissus urbanisés afin d'assurer une continuité urbaine et de limiter l'étalement.

Cette stratégie d'extension s'inscrit dans une démarche de sobriété foncière : l'ambition de la collectivité est de limiter la consommation d'espaces agricoles et naturels tout en phasant le développement de manière progressive dans le temps, en cohérence avec les capacités d'accueil du territoire et les principes portés par la loi Climat et Résilience.



Pour répondre aux objectifs fixés par le PADD – notamment l'accueil de 375 habitants supplémentaires et la satisfaction des besoins en logement, tant pour les nouveaux arrivants que pour la population actuelle – deux formes complémentaires d'urbanisation sont prévues à l'échelle du territoire :

- L'optimisation du tissu urbain existant, à travers le comblement des dents creuses, la mobilisation des friches, la réintégration des logements vacants ainsi que la transformation du bâti existant (notamment les granges, ateliers, etc.) ;
- L'urbanisation en extension, en dehors du tissu urbain existant, dans les secteurs identifiés comme zones à urbaniser (AU), permettant d'accompagner les dynamiques locales tout en maîtrisant l'artificialisation des sols.

La zone 1AU permet notamment de mettre en œuvre les orientations suivantes du PADD :

- Affirmer la capacité d'accueil de l'intercommunalité ;
- Organiser l'accueil des habitants en équilibre entre les communes et les polarités ;
- Limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;
- Garantir une offre de logement en extension conditionnée aux contextes locaux et compatible avec le SCOT ;
- Proposer un habitat diversifié et une offre de logements adaptée aux typologies des ménages.

La zone 1AU est destinée à être ouverte à l'urbanisation et elle sera urbanisée dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble à dominante d'habitat. Son aménagement devra être compatible avec l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) et le règlement qui définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone.

Lors des ateliers de travail avec les élus du territoire, la répartition des besoins en logements pour chaque commune a été affinée et définie en fonction de la capacité des équipements, des potentialités dans le tissu urbain existant (logements vacants, dents creuses, friches) et des contraintes environnementales (nuisances, risques...).

Le nombre de zones classées **en 1AU varie fortement d'une commune à l'autre, sans toutefois dépasser un total cumulé de 20,5 hectares à l'échelle de l'intercommunalité.**

**La zone 1AU se décline en 1 secteur spécifique :**

- **Le secteur 1AUe, situé à Trieux sur 2,4 hectare, est réservé à l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et de services publics.**

**La zone 2AU :**

La zone 2AU ne peut être urbanisée que dans le cadre d'une procédure d'ouverture à l'urbanisation dans le cadre d'une modification ou d'une révision du PLUi, dans la mesure où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à la périphérie immédiate de la zone 2AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

Les zones classées en 2AU sont situées en continuité du tissu urbain existant et concernent les communes : Piennes, Tucquegnieux, Audun-le-Roman et Serrouville, **pour une superficie totale de 9,3 hectares.**

- Deux secteurs sont classés en 2AUe : sur les communes de Landres et Trieux, afin d'accueillir des équipements d'intérêt collectif et des services publics. Cela représente une surface totale de **1,1 hectare classée en 2AUe.**

Commune	Rue ou lieu-dit	Type de zone	Vocation de la zone
---------	-----------------	--------------	---------------------

<b>Anderny</b>	Rue de Sancy	1AU	Habitat mixte
<b>Audun-le-Roman</b>	Rue des Neuf Sauts	1AU	Habitat mixte
	Rue des Vergers	1AU	Habitat mixte
	Route de Briey	2AU	Habitat mixte
<b>Bouligny</b>	Lotissement du Peillon	1AU	Habitat mixte
<b>Bréhain-la-Ville</b>	Sous les Jardins de Bréhain	1AU	Habitat mixte
<b>Domprix</b>	Rue de l'Eglise	1AU	Habitat mixte
<b>Joppécourt</b>	Rue de Martin fontaine	1AU	Habitat mixte
<b>Joudreville</b>	Rue Jules Ferry	1AU	Habitat mixte
<b>Landres</b>	Rue de Verdun 1	1AU	Habitat mixte
	Rue du Collège 1	1AU	Habitat mixte
	Rue du Mont	1AU	Habitat mixte
	Rue de Collège 2	2AUe	Nouveaux équipements à moyen ou long terme
<b>Mercy-le-Bas</b>	Rue de Joppécourt	1AU	Habitat mixte
<b>Mercy-le-Haut</b>	Rue de Murville	1AU	Habitat mixte
	Pl. du 19 mais 1962	1AU	Habitat mixte
	Chemin des Fronts	1AU	Habitat mixte
<b>Murville</b>	Rue Jeanne d'Arc	1AU	Habitat mixte
<b>Piennes</b>	Val Musson	1AU	Habitat mixte
	Val Musson 2	2AU	Habitat mixte à moyen ou long terme
<b>Preutin-Higny</b>	Rue Albert Lebrun	1AU	Habitat mixte
<b>Sancy</b>	Voie communale n°8	1AU	Habitat
	Rue du Bois l'Abbé	1AU	Habitat
	Rue de l'école	1AU	Habitat
<b>Serrouville</b>	Au-dessus du lotissement Les Chaussetis	1AU	Habitat
<b>Trioux</b>	Rue Raymond Clause	1AU	Habitat

	Rue Emile Binda	1AUe	Nouveaux équipements
	Avenue de la Libération	1AUe	Nouveaux équipements
<b>Tucquegnieux</b>	Rue Clémenceau	2AU	Habitat mixte à moyen ou long terme
	Route de Mairy	1AU	Habitat
	Rue du 1 <sup>er</sup> Mai	1AU	Habitat

## Les zones 1AUX et 2AUX :

La zone 1AUX correspond à un secteur d'urbanisation à court terme, tandis que la zone 2AUX est destinée à un développement économique à plus long terme.

Située en continuité du tissu urbanisé, cette zone est destinée à être ouverte à l'urbanisation, les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existants à sa périphérie immédiate disposant d'une capacité suffisante pour en permettre l'équipement.

Son urbanisation interviendra dans le cadre d'une opération d'aménagement d'ensemble, et devra être compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielles, ainsi qu'avec les OAP thématiques relatives à la trame verte et bleue et à la mobilité, en complément des prescriptions du règlement.

Au total, 6,79 hectares sont classés en zone 1AUX (4,5 ha) et 2AUX (2,3 ha), répartis sur deux communes : Landres et Beuvillers. ?

Un secteur classé en 1AUXs, d'une superficie de 2,79 hectares, est identifié sur la commune de Piennes pour l'accueil d'une centrale photovoltaïque au sol.

<b>Commune</b>	<b>Rue ou lieu-dit</b>	<b>Type de zone</b>	<b>Vocation de la zone</b>
<b>Beuvillers</b>	Rue Principale	1AUX	Nouvelles activités
<b>Landres</b>	Rue de Verdun 2	1AUX	Nouvelles activités
	Rue du Collège 1	2AUX	Nouvelles activités à moyen et long terme
<b>Piennes</b>	Cité du Nord-est	1AUXs	Champ de panneaux photovoltaïques

### 3. Les zones agricoles

Les zones agricoles sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le classement en zone agricole A des terrains répond aux objectifs suivants du PADD :

- Pérenniser les activités agricoles et accompagner leur développement ;
- Préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces naturels importants de l'intercommunalité ;
- Mettre en valeur les grands ensembles paysagers.

### 4. Les zones naturelles

Les zones naturelles et forestières sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels ou en raison de la nécessité de prévenir les risques.

Toutefois, les raisons de la classification en zone N peuvent diverger d'une commune à une autre. Le PLUi a ainsi notamment classée en zone N :

- Les réservoirs de biodiversité (les site ZNIEFF, ENS) ;
- Les espaces ordinaires de la trame verte et bleue ;
- Les ceintures forestières en périphérie des zones urbaines ;
- Les espaces qui présentent une sensibilité paysagère ou environnementale : zone humides, zones concernées par des risques inondation...

Ces secteurs répondent à plusieurs objectifs en lien avec le PADD :

- Préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces naturels importants de l'intercommunalité ;
- Maintenir et développer les composantes du maillage écologique ;
- Mettre en valeur les grands ensembles paysagers ;
- Agir contre les conflits d'usages et travailler sur les transitions naturelles et paysagères entre les différents espaces.

### 5. La superficie des zones

Zonage	Surface	
	ha	%
<b>Zones urbaines</b>		
UA	211,6	1,00
UB	587	2,8
UBv	2	0,0
UBb	5	0,0
UBd	0,3	0,0
UC	198,3	0,9
UCg	0,8	0,00
UCp	5,8	0,00
UE	26	0,1
UX	102	0,5
UXe	31,4	0,1
<b>Sous-total</b>	<b>1 170,2</b>	<b>5,4</b>
<b>Zone à urbaniser</b>		
1AU	20,55	0,1
1AUe	2,41	0,0
1AUX	4,52	0,0

1AUXs	2,79	0,0
2AU	9,30	0,0
2AUe	1,07	0,00
2AUX	2,27	0,0
<b>Sous-total</b>	<b>42,9</b>	<b>0,2</b>
<b>Zones agricoles</b>		
A	15 524,5	73,3
Aa	2,6	0,0
Ab	38,8	0,2
Ah	1,66	0,0
<b>Sous-total</b>	<b>15 567,6</b>	<b>73,5</b>
<b>Zones naturelles</b>		
N	4 011,2	18,9
Nc	14,5	0,1
Nf	24,4	0,1
Nh	3	0,0
Nj	200,2	0,1
Njg	5,7	0,0
NI	91,3	0,4
Nla	17,1	0,1
Nv	38,3	0,2
Nzh	0,5	0,0
<b>Sous-total</b>	<b>4 406,3</b>	<b>20,8</b>
<b>Total</b>	<b>21 187,15</b>	<b>100</b>

## 1.2. Les prescriptions graphiques complémentaires aux zones

La présente partie présente les dispositions réglementaires graphiques complémentaires aux zones permettant la mise en oeuvre du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

### 6. Les outils de protection du patrimoine environnemental et paysager

Un des objectifs du Projet d'Aménagement et de Développement Durables est « Renforcer l'identité paysagère et agir sur le maintien de la biodiversité ». Il s'agit notamment de protéger les éléments naturels participant à la richesse écologique du territoire et de valoriser les zones naturelles et paysagères emblématiques ainsi que les zones de nature ordinaire.

Pour répondre à cet objectif, le PLUi, à partir des éléments du diagnostic de l'état initial de l'environnement et une analyse du terrain, a identifié les sites et les espaces participant au patrimoine naturel et à protéger pour assurer le maintien de la biodiversité et les caractéristiques identitaires du territoire intercommunal.

Outre le classement en zone naturelle N ou en zone agricole A en fonction de l'occupation des sols des réservoirs de biodiversité, le règlement graphique du PLUi utilise plusieurs outils en vue d'assurer la préservation d'espaces repérés à différents titres :

- Les éléments de continuité écologique et trame verte et bleue au titre des articles L 151-23 al 2 et R 151-43-4° et R 151-43 8° du code de l'urbanisme ;
- Les éléments de paysage (haies, arbres isolés, ripisylves) à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques au titre de l'article L 151-23 du code de l'Urbanisme ;

- Les éléments de paysage et les sites et secteurs à protéger au titre de l'article R 151-43 5° du code de l'urbanisme ;
- Les emplacements réservés aux espaces verts ainsi qu'aux espaces nécessaires aux continuités écologiques au titre des articles L 151-41-3° et R 151-43-3° du code de l'urbanisme.

La partie qui suit explique les outils mis en œuvre, en fonction du type d'espaces protégés.

## La trame verte et bleue et les continuités écologiques

La Trame verte et Bleue (TVB) du territoire de Cœur du Pays Haut est issue de l'outil TVB locale réalisée par l'Agence d'Urbanisme et de Développement Durable Lorraine Nord - AGAPE.

Cet outil s'appuie sur une construction multi-partenariale (Conseils Départementaux 54 et 57, DREAL, Région Grand-Est, Agence de l'Eau Rhin-Meuse, Conservatoire des Espaces Naturels de Lorraine, Chambres d'Agriculture 54 et 57, SCoT Nord 54...), des données régionales (issues du SRCE de la Région Lorraine) et locales (MOS AGAPE), sur une méthodologie nationale et régionale, ainsi que sur une large participation des acteurs locaux qui ont contribué à définir avec précision les continuités écologiques du territoire ainsi que de mieux connaître leur fonctionnalité dans le réseau écologique du territoire nord-lorrain.

Plusieurs continuités ont été identifiées sur le territoire intercommunal (continuités pour les espèces des milieux forestiers et humides, continuités pour les espèces de prairies, continuités pour les milieux thermophiles, etc...). L'ensemble de ces continuités ont été identifiées et décrites dans le diagnostic de l'état initial de l'environnement. Le PLUi s'appuie sur ces continuités écologiques pour définir son projet d'aménagement.

Outre l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique TVB qui décline les grandes orientations en matière d'aménagement, la trame verte et bleue est traduite réglementairement dans le zonage par la trame « continuité écologique Trame Verte et Bleue ».

Les règles associées à cette représentation sont décrites dans les dispositions générales applicables à toutes les zones ; elles précisent les conditions de constructibilité au sein de la trame.

La Trame verte et Bleue est inscrite majoritairement en zone naturelle N ou agricole A. Ce classement est fonction de chaque élément de la trame (réservoir, corridor) et au regard de la biodiversité ciblée :

- Ainsi les zones naturelles d'intérêt écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF) telles que par exemple l'étang de Xivry-Circourt, la vallée de la Chiers et de la Crusnes, la Pelouse des Quicon à Errouville et la Forêt de Moyeuve et coteaux sur les communes de Sancy, Trieux et Tucquegnieux sont classés en zone naturelle ;
- Les habitats prairiaux et les milieux aquatiques et humides sont plutôt classés en agricole tels que les prairies le long des cours d'eau.

La trame Verte et Bleue s'étend également de manière plus ponctuelle sur des zones urbaines ou à urbaniser, à titre d'exemple :

- La zone UB de Mont-Bonvillers ;
- La zone UXe de Joudreville ;
- Plusieurs zones 1AU prennent également en compte la trame verte et bleue comme par exemples :
  - > La zone 1AU à Tucquegnieux ;
  - > La zone 1AU à Mercy-le-Haut ;
  - > La zone 1AU à Bréhain-la-Ville.

## Les composantes végétales

En dehors des réservoirs de biodiversité, le territoire intercommunal abrite des zones de nature « ordinaire » comme les forêts, les bosquets, les haies, les petits cours d'eau, etc.

Ces espaces participent à la richesse paysagère du territoire intercommunal, contribuent aux continuités écologiques du territoire et à la qualité du cadre de vie.

La CC CPH souhaite valoriser ces espaces de nature ordinaire. À ce titre, des dispositions réglementaires ont été prises pour préserver et maintenir ces éléments de paysage.

Le règlement graphique identifie les éléments de paysage suivants :

- Haies et bosquets ;
- Arbres isolés ;
- Ripisylves le long des cours d'eau ;
- Petits massifs forestiers inférieur à 4 ha.

Ils sont représentés par trame « Éléments de paysage à préserver pour des motifs d'ordre écologique »

Ces éléments sont principalement identifiés en zone agricole A. Ces trames viennent compléter d'autres dispositions réglementaires relatives à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et à la préservation et remise en bon état des continuités écologiques : classement des jardins en zone de jardin Nj et des vergers en zone Nv en périphérie des tissus urbains.




## 7. Les éléments patrimoniaux remarquables

Le diagnostic du territoire de Cœurs du Pays Haut a montré que les communes ont chacune un caractère identitaire (villages ayant gardé leurs caractéristiques du vieil habitat lorrain, anciennes communes industrielles ou minières...) et disposent d'un patrimoine bâti riche et diversifié lié au passé historique et industriel. Ce patrimoine constitue un atout paysager et touristique et contribue à la qualité du cadre de vie et l'attractivité du territoire.

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables traduisent la volonté de préserver l'identité du territoire :

- Protéger et valoriser l'identité rurale et le patrimoine bâti, à travers la préservation des formes urbaines traditionnelles, des typologies architecturales locales et des paysages agricoles qui participent à l'image et à la mémoire du territoire ;
- Veiller au maintien des caractéristiques des cités minières identifiées, en conservant leur composition urbaine, leur organisation d'ensemble et les éléments architecturaux typiques qui en font des ensembles cohérents et porteurs de mémoire ;
- Protéger et valoriser les éléments patrimoniaux emblématiques, qu'ils soient architecturaux, industriels ou paysagers, en s'appuyant notamment sur les cités minières, les anciens sites d'exploitation, ou encore les édifices remarquables qui constituent des repères identitaires forts pour les habitants.

Le règlement graphique et écrit met en œuvre cette orientation à travers :

- Le zonage dans lequel les règles ont pour objectifs notamment la préservation des caractéristiques urbaine et architecturale pour leur valeur patrimoniale ;
- L'identification des composantes du bâti au titre de l'article L 151-19 du code de l'urbanisme.
  - Un ponctuel identifié par le symbole  (identification d'un linteau, calvaire, etc...)
  - Un linéaire : mur de clôtures en pierre sèche identifié par le symbole , ensemble de façade remarquable identifié par le symbole 

## 8. Les sentiers et cheminements à créer et à renforcer

Dans le cadre de son Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), l'intercommunalité souhaite accompagner les communes dans l'adaptation des espaces urbains et bâtis aux enjeux actuels et futurs de mobilité. Elle affirme sa volonté d'agir en faveur de déplacements plus durables, en tenant compte des besoins quotidiens des habitants. À ce titre, la collectivité se fixe pour objectif de protéger, conforter et structurer le maillage du réseau de cheminements doux (piétons, vélos) à l'échelle du territoire, tout en développant une approche globale des mobilités. Cette ambition se traduit par l'orientation suivante : Agir sur la mobilité, les déplacements et les politiques de stationnement, afin de favoriser une mobilité plus apaisée, accessible à tous, et mieux intégrée aux dynamiques urbaines locales.

Le PLUi identifie le tracé et les caractéristiques des voies de circulation à conserver, à modifier ou à créer, conformément à l'article L.151-38 du Code de l'Urbanisme. Ils sont répertoriés sur le plan du zonage du PLUi et le règlement écrit définit les prescriptions relatives à ces cheminements. Ces cheminements doux correspondent principalement à des itinéraires et des cheminements piétonniers existants qu'il faut préserver. Ils correspondent notamment aux voies vertes et aux sentiers inscrits au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de randonnées (PDIPR).

## 9. Les secteurs de risques et de nuisances

Le territoire intercommunal est marqué par la présence de nombreux risques et contraintes (risques miniers, d'inondation, technologiques, etc...).

Le Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) affirme clairement, à travers l'orientation « Réduire l'exposition aux risques et aux nuisances », la volonté des élus de prendre en compte ces enjeux essentiels de santé, de sécurité et de qualité de vie.

La gestion des risques et des nuisances est prise en compte dans le règlement du PLUi et les données graphiques se trouvent en annexe.

Les couches de prescription sur les risques naturels (inondations, cavités, mouvements de terrains, de risques miniers ou technologiques (sols pollués, canalisation de transport de matières dangereuses (gaz, hydrocarbures....)) justifiant que soient interdites ou soumises à des conditions spéciales, les constructions et installations de toute nature, permanentes ou non, les plantations, dépôts, affouillements, forages et exhaussements des sols figurent dans les données géographiques transmises avec le dossier du PLUi.

Ces données géographiques répertorient :

- Les zones inondables du Woigot identifiées par l'atlas des zones inondables (DDT54) et l'étude hydraulique sur la Crusnes (SIAC) ;
- La cartographie des mouvements de terrains, cavités et chutes de blocs (BRGM) ;
- La cartographie des aléas miniers (Géodérès/DREAL Grand Est) ;
- La cartographie des risques technologiques (canalisations de transport de matières dangereuses, (GRT gaz) ;
- Les nuisances (sites et sols pollués issues de Basias, nuisances sonores).

Ces risques sont également traduits dans d'autres pièces du dossier du PLUi. Les paragraphes suivants présentent pour chaque risque sa prise en compte dans le document d'urbanisme.

### Le risque d'inondation

Le diagnostic territorial a mis en évidence une exposition significative de la communauté de communes aux risques d'inondation, en particulier le long des deux principaux cours d'eau du territoire : la Crusnes



et le Woigot. Ces derniers constituent les axes hydrauliques majeurs du territoire, et leurs débordements représentent un enjeu important en matière de prévention des risques naturels.

Dans le cadre de l'élaboration du PLUi, la prise en compte de ce risque s'avère essentielle. L'Atlas des Zones Inondables (AZI) établi par la DDT 54 pour le bassin du Woigot révèle que de nombreuses communes sont concernées par des secteurs inondables, sans toutefois disposer de Plans de Prévention des Risques Inondation (PPRI). Ce manque de couverture réglementaire renforce la nécessité d'intégrer une vigilance particulière dans le document d'urbanisme.

Par ailleurs, une étude hydraulique menée en 01/06/2014 par le SIAC sur le bassin de la Crusnes identifie plusieurs zones potentiellement exposées aux crues. Ces données permettent d'alimenter une cartographie fine du risque et de guider les choix d'urbanisation, dans une logique de réduction de la vulnérabilité du territoire.

Le règlement du PLUi intègre ainsi des dispositions spécifiques relatives au risque d'inondation, à la fois dans les prescriptions générales applicables à l'ensemble des zones et dans les règlements propres aux secteurs identifiés comme potentiellement exposés.

Les zones susceptibles d'être soumises à un aléa inondation comportent, dans le chapeau de leur règlement, un rappel explicite de cette exposition. Il y est précisé que certains usages, occupations du sol ou constructions peuvent être encadrés par des prescriptions particulières, voire interdits, selon la nature et l'intensité de l'aléa.

En l'absence de PPRI, la réglementation s'appuie principalement sur les données issues de l'AZI et de l'étude hydraulique du SIAC. Ces documents servent de référence pour l'identification des secteurs à risque et pour l'instruction des autorisations d'urbanisme.

## **Les aléas chute de blocs et retrait-gonflement des argiles**

Certaines communes du territoire intercommunal sont concernées par les chutes de blocs et ont fait l'objet d'une présentation dans l'état initial de l'environnement.

Outre les cartes d'aléas en pièce annexe, le règlement écrit définit des prescriptions dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et le règlement des zones concernées par le risque d'aléas chute de bloc rappelle dans le chapeau de zones que ces zones peuvent être concernées par des risques d'aléas chutes de bloc et que 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 (voir par ailleurs le chapitre).

Le territoire intercommunal est également concerné par l'aléa retrait gonflement des argiles.

L'aléa retrait-gonflement des argiles n'entraîne pas une interdiction de construire. Il convient cependant aux maîtres d'ouvrage et aux futurs constructeurs de respecter un certain nombre de mesures afin de réduire l'ampleur du phénomène.

Un guide pour prévenir les désordres dans l'habitat individuel consécutifs à cet aléa a été édité par le Ministère de l'Ecologie, du Développement et de l'Aménagement Durables et est disponible sur le site ministériel dédié à la prévention des risques [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).

## **Les cavités**

Le diagnostic a montré que le territoire intercommunal est concerné par le recensement des cavités réalisé par le BRGM en 2016.

Outre la cartographie des aléas figurant en annexe du PLUi, le règlement écrit définit des prescriptions dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et le règlement des zones concernées par le risque d'aléas cavité rappelle dans le chapeau de zones que ces zones peuvent être concernées par des risques d'aléas cavités et que 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.

## Les risques miniers

La carte des risques miniers de la Direction Régionale de l'Environnement, de l'Aménagement et du Logement (DREAL) Grand Est et de GEODERIS identifie les aléas suivants : aléas brutaux, aléas affaissements progressifs et aléas de mouvements résiduels. Ces aléas sont localisés dans plusieurs communes du territoire intercommunal (voir diagnostic du rapport de présentation).

Le document d'urbanisme prend en compte ces risques.

Les aléas miniers figurent dans les données géographiques du dossier du PLUi ; le règlement écrit définit des prescriptions dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et le règlement des zones concernées par le risque minier rappelle dans le chapeau de zones que ces zones peuvent être concernées par des risques miniers et que 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.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prennent en compte, le cas échéant, les aléas existants sur les sites concernés, notamment les aléas miniers identifiés sur les zones à urbaniser, afin d'assurer la cohérence entre les choix d'aménagement et les contraintes liées aux risques. Cette approche permet d'anticiper les prescriptions ou les limitations d'usage dès la phase de planification.

Quoi qu'il en soit, le PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) reste un document de portée réglementaire, opposable aux tiers, qui s'impose à toute autorisation d'urbanisme, quels que soient les choix définis dans le PLUi. Instauré par le Code de l'environnement (articles L.562-1 et suivants), il prime sur les documents d'urbanisme, qui ne peuvent en aucun cas y déroger. Les Plans de Prévention des Risques Miniers définissant les conditions de constructibilité dans les zones concernées et valant servitude d'utilité publique sont annexés au PLUi.

## Les risques technologiques

### Les sites et sols pollués

Les sites et sols pollués ont été recensés dans l'état initial de l'environnement. Ces risques sanitaires identifiés dans le diagnostic sont traduits dans le PLUi dans un objectif de préservation de la sécurité et de la salubrité publique. Les sites et sols pollués figurent en pièces annexes du PLUi. Des restrictions d'usage sont rattachées aux secteurs de risques. Les sites pollués ou potentiellement pollués appelant une action des pouvoirs publics, à titre préventif ou curatif (BASOL) sont accessibles sur le site : <https://www.georisques.gouv.fr/cartes-interactives#/>. Ainsi que les anciens sites industriels et activités de service.

### Le risque lié au transport de matières dangereuses

Le terroir est concerné par la présence de canalisations de transport de gaz naturel de haute pression. Au total 3 communes sont concernées par la traversée de canalisation de transport de matières dangereuses. Les canalisations de gaz font l'objet de servitudes d'utilité publique et sont reportées sur la liste et les plans de servitudes figurant en annexes du PLUi.

Les canalisations de transport de matières dangereuses sont reportées sur le règlement graphique, le règlement écrit définit des prescriptions dans les dispositions générales applicables à toutes les zones et le règlement des zones concernées par ce risque rappelle dans le chapeau de zones que ces zones peuvent être concernées par des risques technologiques et que 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 (voir par ailleurs le chapitre « justification des dispositions réglementaires »).

## **Le risque sismique**

Le diagnostic a montré que le territoire intercommunal d'CPH est concerné par de l'aléa très faible (zone 1) pour laquelle aucune contrainte en matière de construction ou d'urbanisme n'est imposée par la nouvelle réglementation. Aucune disposition spécifique n'a été prise dans le PLUi.

## **Le risque lié aux chutes d'arbres**

Pour préserver les lisières forestières de l'urbanisation et protéger les personnes et les biens, le PLUi définit dans certains secteurs du territoire intercommunal une marge de recul inconstructible de 30 m par rapport aux espaces boisés, conforme à la distance préconisée par le SCOT dans le cas concerné. Cette règle n'a pas été édictée dans les secteurs où l'urbanisation jouxte directement les boisements.

## **Le risque d'exposition au plomb**

L'ensemble du département de la Meurthe-et-Moselle est classé zone à risque d'exposition au plomb. L'arrêté préfectoral saturnisme infantile zones à risque d'exposition au plomb en Meurthe-et-Moselle en date du 10 mars 2003 est annexé au dossier du PLUi conformément aux dispositions du code l'urbanisme en vigueur à ce jour.

## **Les nuisances liées au bruit**

Le territoire intercommunal est concerné par les nuisances sonores liées aux infrastructures routières et ferroviaires.

Le diagnostic identifie l'autoroute A4, les routes départementales et les routes impactées par le bruit. Ces routes sont concernées par des arrêtés préfectoraux du 31 octobre 2018 portant publication des cartes de bruit.

L'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme, issu de la Loi Barnier (février 1995), interdit toute nouvelle construction en bande inconstructible de 75 m de part et d'autre de l'axe des routes départementales (la règle ne s'applique pas en milieu urbanisé ou déjà aménagé). Pour la route départementale CD 54, une règle de recul minimum de 21 m de part et d'autre de l'axe est appliquée en zone hors agglomération, conformément aux préconisations du Conseil départemental.

Le plan de zonage du PLUi matérialise le tracé des voies situées hors agglomération, concernées par les dispositions de l'article L.111-1-4 du Code de l'urbanisme ainsi que par les préconisations du Conseil départemental. À ce titre, des reculs de 75 mètres ou 21 mètres, selon le type de voie, doivent être respectés à partir de l'axe central de la chaussée.

## **10. Emplacements réservés**

Les emplacements réservés permettent aux collectivités publiques (État, région, département, commune, établissement public de coopération intercommunale) ou un organisme chargé de la gestion d'une activité de service public (établissement public ou personne privée, titulaire d'une délégation,

sociétés d'économie mixte...) de prévoir les terrains nécessaires qu'elles envisagent d'acquérir en vue de réaliser les équipements et aménagements projetés sur leur territoire.

Ces emplacements réservés sont délimités au plan de zonage. Un terrain ne peut être classé en emplacement réservé que s'il est destiné à recevoir un des équipements publics suivants :

- Voies (voies publiques telles que les autoroutes, les routes, les rues, les chemins, les places, les cheminements piétonniers, les parcs de stationnement publics, etc.)
- Ouvrages publics : il s'agit d'équipements publics d'infrastructure de transports (canaux, voies ferrées, aéroports) et les ouvrages des réseaux divers (station d'épuration, station de traitement, transformateur, collecteurs d'assainissement, etc.). Il s'agit également des équipements publics de superstructure tels que les équipements scolaires, universitaires, sociaux, culturels, hospitaliers, administratifs, etc.
- Installations d'intérêt général : ces installations assurent une fonction collective et présentent un caractère d'utilité publique. Il peut s'agir d'équipements sociaux, culturels, etc.
- Espaces verts, c'est-à-dire des parcs urbains, des bases de loisirs, etc.
- Espaces nécessaires aux continuités écologiques : il s'agit d'espaces nécessaires à la protection ou à la restauration des espaces de trame verte et bleue.
- Programme de logements : c'est-à-dire des programmes de logements définis dans le respect des objectifs de mixité sociale.

### **Le PLUi de Cœur du Pays Haut identifie 50 emplacements réservés sur l'ensemble de son territoire.**

Ces emplacements visent la réalisation d'équipements ou d'aménagements d'intérêt public, tels que : la création de trottoirs, d'espaces de loisirs (aires de jeux), de bassins de rétention, de placettes de retournement, d'aires de stationnement ou encore de chemins. La grande majorité d'entre eux concerne des projets liés à la voirie, avec pour objectifs : d'améliorer le réseau existant pour tous les modes de déplacement, en renforçant la sécurité et le confort des usagers (par exemple, par l'élargissement de voies ou l'aménagement de cheminements doux) ; de connecter les futures zones à urbaniser au tissu urbain existant.

Ces emplacements réservés participent ainsi à l'amélioration du cadre de vie des habitants et traduisent la mise en œuvre opérationnelle des objectifs fixés par le PADD.

Sur le plan de zonage, chaque emplacement réservé est matérialisé par une trame spécifique et identifié par un numéro de référence. Ce numéro renvoie à un tableau annexé au plan de zonage, qui précise pour chaque commune :

- L'emprise de l'emplacement,
- Sa destination,
- Ainsi que le bénéficiaire désigné.

## **2. JUSTIFICATIONS DES DISPOSITIONS RÉGLEMENTAIRES**

Le règlement écrit du PLUi est structuré en deux grandes parties :

- les dispositions générales applicables à toutes les zones ;
- les dispositifs spécifiques applicables à chacune des zones.

Outre une partie introductive du règlement qui rappelle le champ d'application territorial et sa portée, le découpage en zones du territoire intercommunal, et un lexique qui explique les termes employés dans le règlement (la plupart des termes du lexique découlant du code de l'urbanisme national et du lexique national de l'urbanisme), la structuration en deux parties du règlement permet de faciliter sa lecture et d'éviter de nombreuses redites. Elle permet par ailleurs de mettre en œuvre les orientations du PADD qui s'appliquent sur l'ensemble du territoire et celles qui s'appliquent dans certaines zones en fonction de leurs caractéristiques.

## 2.1. Les dispositions générales applicables à toutes les zones

	RÈGLES ÉDICTÉS POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD	JUSTIFICATIONS
<b>SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS</b>		
<b>Article 1 : Interdictions générales</b>	<p><b>1.1.</b> Travaux et opérations interdites : démolition d'un élément patrimonial identifié à protéger pour des motifs d'ordre culturel historique architectural repéré au règlement graphique ainsi que toutes les transformations portant atteinte au caractère de ces éléments à protéger.</p> <p><b>1.2.</b> Constructions, occupations, utilisations et aménagements et/ou travaux en zone de risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Définition de règles spécifiques pour les secteurs soumis à un PPRM (miniers, inondations, technologiques).</li> <li>• Définition de règles spécifiques pour les secteurs non soumis à un PPRM.</li> <li>• Prescriptions particulières pour des secteurs concernés par des sols pollués.</li> <li>• Prescription pour les zones traversées par les cours d'eau.</li> <li>• Interdiction de construire dans une bande de 10 m de part et d'autres des cours d'eau permanent ou intermittent sauf cas mentionnés dans l'article 2.</li> </ul> <p><b>1.3.</b> Prescriptions particulières pour des secteurs soumis au Plan d'exposition au bruit.</p> <p><b>1.4.</b> Interdictions de construire dans les secteurs de réservoirs de biodiversité SCoT sauf cas mentionné à l'article 2.</p>	<p><b>1.1.</b> Le règlement écrit répond à plusieurs objectifs du PADD :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Orientation n° 13 : Préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces naturels importants de l'intercommunalité</li> <li>- Orientation n°18 : protéger et valoriser les éléments patrimoniaux emblématiques</li> <li>- Orientation n°23 : réduire l'exposition aux risques et aux nuisances</li> </ul> <p><b>1.2.</b> L'objectif de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.</p> <p><b>1.3.</b> Il s'agit également de veiller à la qualité des eaux, à la préservation de l'écosystème du cours d'eau et sa ripisylve et à la trame bleue. Ces règles répondent également aux prescriptions du SCoT et du SDAGE.</p> <p><b>1.4.</b> Cette règle vise à protéger les éléments naturels participant à la richesse écologique du territoire. Elle répond à l'objectif du PADD d'agir pour le maintien de la biodiversité et à la préservation de l'environnement.</p>
<b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b>	<p><b>2.1.</b> Le règlement autorise sous conditions les destinations des constructions, usage des sols et la nature des activités sur les terrains concernés par la présence de risques (aléas inondations, miniers, risques technologiques, mouvements de terrains,</p>	<p><b>2.1.</b> L'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.</p> <p>Le règlement conditionne les occupations et utilisations du sol</p>

chutes de blocs, cavités, transports de matières dangereuses, sols pollués.

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

**2.3.** Dans les réservoirs de biodiversité 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.

**2.4.** Dans les zones d'exposition à ce phénomène, une étude géotechnique préalable doit être réalisée avant toute construction à usage d'habitation à usage professionnel et d'habitation ne comportant pas plus de deux logements.

**2.5.** Lisières forestières : Les occupations et utilisations du sol autorisées devront respecter le recul de 30 m par rapport aux espaces boisés de la zone N indiqué au plan de zonage. Cette règle ne s'applique pas pour les reconstructions à l'identique après sinistre.

**2.6.** Autorisation des affouillements et exhaussements sous condition d'être liés strictement à une construction, occupation et utilisation du sol autorisée dans une zone ou qu'ils soient liés à des travaux directement à la lutte contre les risques et fouilles archéologiques.

**2.7.** Isolation acoustique : à l'intérieur des couloirs de bruit repérés sur le document graphique, les constructions devront respecter les arrêtés préfectoraux en vigueur relatif au classement sonore des infrastructures routières et ferroviaires et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures (arrêtés joints en annexe du PLUi)

autorisées dans les secteurs soumis à des risques (miniers, risques naturels (inondations, mouvements de terrains...) risques technologiques, canalisation de transport de matière dangereuse)

**2.2.** Il s'agit également ici de veiller à la qualité des eaux, à la préservation de l'écosystème du cours d'eau et sa ripisylve et à la trame bleue. Ces règles répondent également aux prescriptions du SCoT et du SDAGE

**2.3.** Cette règle vise aussi à protéger les éléments naturels participant à la richesse écologique du territoire.

**2.4.** En rappelant cette obligation réglementaire nationale, l'objectif de l'intercommunalité est d'assurer une meilleure information des pétitionnaires et de prévenir les risques de sinistres liés aux mouvements de terrain, dans une logique de sécurité des biens et des personnes et de qualité du bâti sur le long terme.

**2.5.** L'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques de chute d'arbres et de préserver les lisières forestières de l'urbanisation.

**2.6.** L'objectif visé est de préserver la topographie du terrain. Cette règle vise à limiter les impacts paysagers et environnementaux (impact sur les milieux naturels, qualité des eaux...) et contribue à l'objectif du PADD de développer des formes urbaines de qualité et respectueuse de l'existant en favorisant l'intégration des



	<p><b>2.8.</b> Les occupations et utilisations du sol autorisées devront être compatibles aux orientations d'aménagement et de programmation.</p>	<p>nouvelles constructions dans leur environnement naturel et urbain.</p> <p><b>2.7.</b> Le but ici est de réduire l'exposition des personnes aux nuisances sonores.</p> <p><b>2.8.</b> Il s'agit d'assurer la cohérence avec les orientations d'aménagement et programmation, dont les justifications figurent dans le présent rapport.</p>
<p><b>Article 3 : Mixité fonctionnelle</b></p>	<p><b>3.1.</b> Pas de dispositions générales</p>	<p><b>3.1.</b> Des règles particulières sont édictées dans les zones urbaines et à urbaniser (voir partie dispositions spécifiques à chacune des zones)</p>

## SECTION 2 – CARACTÉRISTIQUES URBAINE , ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

<p><b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p><b>4.1. Implantation par rapport aux voies et emprises publiques :</b></p> <p>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.</p> <p>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.</p> <p>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</p>	<p><b>4.1.</b> L'implantation par rapport aux voies et emprises publiques contribue à modeler la forme urbaine et impacte l'apparence du tissu urbain. Cette règle tient compte des caractéristiques de chaque quartier.</p> <p>Les règles générales permettent aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics de déroger aux règles spécifiques des zones, pour des raisons d'utilité publique.</p> <p>Cette règle renvoie à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme qui pose le principe selon lequel, dans le cadre des lotissements ou des permis valant division, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement du plan s'y oppose.</p>
--	--	--

**Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère**

annexes, ainsi qu'aux activités utilisant la voie ferrée.

**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.

Cette règle de recul s'applique pour des questions de sécurité et de maintenance. Elle ne concerne pas les installations liées aux activités ferroviaires.

**4.2.** L'implantation par rapport aux limites séparatives permet de préserver la forme urbaine et de densifier

Cette règle renvoie à l'article R. 151-21 du code de l'urbanisme qui pose le principe selon lequel, dans le cadre des lotissements ou des permis valant division, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement du plan s'y oppose.

**5.1. Règle générale :** Le règlement rappelle que 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 et 5.3 Façade :** Pas de prescription générale

**5.4.** 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 (câblages, climatiseurs pompes à chaleur, etc ) disposés en applique sur les façades visibles ou au sol depuis l'espace public sont interdits. En cas d'impossibilité technique, ils devront être intégrés à la toiture ou à la façade de manière à être le plus dissimulés possible.

**5.1.** Cet article permet de limiter l'atteinte susceptible d'être portée par les occupations et utilisations du sol au caractère 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 et 5.3** Cette règle permet de répondre aux objectifs d'orientation n°16. Protéger et valoriser l'identité rurale et le patrimoine bâti.

**5.4.** Cette règle contribue à améliorer le cadre de vie des habitants et la qualité urbaine des quartiers.

**5.5.** L'intercommunalité souhaite agir contre le réchauffement climatique par le déploiement des énergies renouvelables.

Au-delà elle souhaite protéger et valoriser les espaces urbains et développer des formes urbaines



### **5.5. Énergies renouvelables et performances énergétiques :**

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

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. Dans ce cas ils devront être dissimulés au moyen d'une protection visuelle esthétique.

### **5.6. Clôtures**

Pas de prescription générale.

### **5.7. Éléments patrimoniaux et paysagers**

#### **5.7.1. Éléments 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 « Éléments 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 « Éléments 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 « Éléments 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

de qualité respectueuse de l'existant.

### **5.6. Clôtures**

Bien qu'aucune prescription générale ne soit formulée dans le règlement, les clôtures participent pleinement à la qualité paysagère et urbaine des espaces.

L'objectif est de veiller à leur bonne intégration, notamment pour :

- Éviter les ruptures visuelles, en particulier les murs pleins en entrée de village ou dans les secteurs à dominante rurale ;
- Maintenir l'ouverture des paysages dans les zones agricoles ou naturelles ;
- Prévenir l'apparition de clôtures inadaptées en hauteur ou en matériaux dans les différentes zones.

**5.7., 5.7.1 et 5.7.2.** Les règles sur les éléments patrimoniaux visent à protéger et valoriser les éléments patrimoniaux et paysagers.

Les objectifs sont multiples :

- Préserver la qualité architecturale du territoire : éviter les ruptures visuelles ou les constructions inesthétiques, notamment en entrée de bourg ou dans les tissus anciens.
- Valoriser les éléments patrimoniaux bâtis et naturels, qu'ils soient individuels (bâtiments, murs) ou linéaires (haies, murets).
- Assurer une cohérence paysagère entre les nouvelles constructions

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/crépis aux colorations proches du mur originel.

### 5.7.2. Éléments paysagers

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

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément paysager que le PLUi 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 « Éléments 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.

et leur environnement (urbain, rural ou naturel).

- Favoriser une approche respectueuse de l'environnement, notamment via la discrétion des dispositifs techniques et énergétiques (panneaux solaires, cuves, pompes à chaleur).
- Accompagner la transition énergétique sans nuire à l'esthétique du cadre bâti.

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

**6.1. Espaces verts et terrains libres**

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 :

- Jusqu'à 4 places : l'ensemble de la surface doit être réalisée en matériau perméable (ex. : dalles engazonnées, graviers stabilisés, pavés drainants, etc.).
- Au-delà de 4 places : au moins 50 % de la surface totale des stationnements doit être réalisée en matériau perméable.

Tous les aménagements en surface (accès, voirie, parking, terrasse...) doivent être aménagés en matériaux perméables sauf pour les surfaces couvertes par un carport ou un abri photovoltaïque.

**6.2. Trame Verte et Bleue locale**

Les constructions, aménagements et occupations des sols des terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Éléments 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

**6.1. Les objectifs sont :**

Préserver la trame verte et la biodiversité locale :

- Favoriser les essences locales permet de maintenir un paysage cohérent, adapté au climat local et plus résilient aux changements environnementaux.
- L'interdiction des espèces invasives évite leur propagation et les déséquilibres écologiques.

Conserver les espaces végétalisés dans les projets d'urbanisation :

- Maintenir 20 % de verger ou d'espace vert sur des parcelles arborées >10 ares évite une artificialisation totale des sols et préserve le paysage existant.
- Cela vise à encourager une urbanisation douce et qualitative, intégrée dans l'environnement.

Limiter l'imperméabilisation des sols : l'usage de matériaux perméables pour les parkings, accès, voiries et terrasses contribue à :

- Favoriser l'infiltration des eaux de pluie (lutte contre le ruissellement) ;
- Limiter les risques d'inondation ;
- Préserver les sols et leurs fonctions écologiques ;
- Réduire les effets d'îlots de chaleur urbains.

**6.2.** L'objectif est d'assurer la prise en compte effective des continuités écologiques identifiées à l'échelle intercommunale dans les projets de construction ou d'aménagement.

**Article 7 :  
Stationnement**

<p>Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi.</p>	<p>En s'appuyant sur les milieux naturels traversés (prairie, forêt, zone humide...), ces prescriptions permettent de garantir la cohérence écologique du territoire et de prévenir la fragmentation des habitats.</p> <p>Ce dispositif répond aux engagements du PADD en matière de préservation de la biodiversité et s'articule directement avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation dédiées à la Trame Verte et Bleue locale.</p>
<p><b>7.1. Dispositions générales</b></p> <p>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.</p> <p>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 dans un rayon de 300 mètres autour de la construction.</p> <p>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.</p> <p>Place des visiteurs :</p>	<p><b>7.1.</b> Le PADD se fixe pour objectif d'agir sur la mobilité, les déplacements et les politiques de stationnement.</p> <p>Cette règle générale pose la relation entre surface bâtie et nature du projet.</p> <p>Elle permet ainsi à la collectivité de définir un minimum de places de parking, en faisant référence à cette disposition, lorsque celles qui lui sont proposées au travers d'une demande d'autorisation d'urbanisme ne sont manifestement pas en rapport avec la nature de l'activité envisagée.</p> <p>Le PLUi définit des prescriptions pour les constructeurs ne pouvant satisfaire aux obligations réglementaires de stationnement sur le terrain d'assiette du projet.</p> <p><b>7.2.</b> La possibilité de mutualisation des obligations de stationnement vise à rationaliser l'occupation du sol et à favoriser les projets d'aménagement mixtes, en tenant compte des usages différenciés dans le temps.</p> <p>Elle permet une gestion plus efficace du stationnement, tout</p>

Pour les opérations importantes, il sera exigé des places de stationnement à destination des visiteurs sur le domaine privatif, accessible depuis le domaine public. Leur nombre sera défini en fonction de la taille de l'opération

Stationnement à la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics »

Le nombre de places de stationnement à aménager sera déterminé en tenant compte de la nature de l'équipement, de sa situation géographique et du regroupement de différents équipements sur le même site.

## **7.2. Possibilité de mutualisation du stationnement**

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, 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**

Pour tout bâtiment recevant du public, ensemble commercial, ensemble d'habitations, ou bâtiments à usage

en limitant l'imperméabilisation des sols et en s'inscrivant dans les orientations du PADD relatives à la sobriété foncière et à la qualité des formes urbaines.

**7.3.** L'obligation de prévoir un espace de stationnement sécurisé pour les vélos dans les programmes recevant du public ou à usage d'habitation ou de bureaux permet d'encourager le recours aux mobilités actives. Elle participe à la transition vers des modes de déplacements plus durables, en cohérence avec les objectifs du PADD en matière de mobilité, de qualité urbaine et de lutte contre l'artificialisation liée à l'usage automobile.

**7.4.** Cette disposition vise à accompagner le développement de la mobilité électrique, en imposant dès la construction neuve la mise en place d'un circuit électrique adapté à la recharge des véhicules électriques ou hybrides. Elle anticipe les besoins futurs en matière de mobilité bas-carbone, et s'inscrit dans les objectifs du PADD visant à encourager des solutions de déplacement durables et à préparer le territoire à la transition énergétique.

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

Pour toute construction neuve d'habitation, 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 III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

#### Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées

##### 8.1. Accès

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

**8.1.** Les dispositions visent à garantir que toute opération de construction bénéficie d'un accès adapté et sécurisé, compatible avec les exigences des services publics, des riverains et des secours.

Elles participent à la maîtrise de l'urbanisation et à la qualité des aménagements, en cohérence avec les orientations du PADD en matière de sécurité publique, d'organisation des mobilités et de cohérence des formes urbaines. Cette règle permet également de limiter l'étalement urbain mal desservi et de préserver l'efficacité des réseaux existants.

**8.2.** Les dispositions visent à encadrer la création et l'aménagement des voies dans les projets de construction ou d'aménagement, afin d'assurer une desserte fonctionnelle, sûre et adaptée aux usages prévus. Elles traduisent plusieurs orientations du PADD, notamment en matière de structuration des formes

<p>la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.</p> <p>Les cheminements piétonniers repérés au plan de zonage par la prescription « Voies à conserver » devront être conservés.</p> <p>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.</p> <p>La dimension des voies nouvelles devra prendre en compte les espaces dédiés à la circulation des piétons et des vélos.</p> <p>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 :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Une largeur des voies de 6 mètres sera suffisante ;</li> <li>• Une largeur de plate-forme de 3,5 mètres minimum est admise dans le cas d'une voie en sens unique.</li> <li>• Un trottoir aura une dimension minimale de 1,50 m et une bande cyclable une dimension d'environ 1,50 m.</li> </ul> <p>Le revêtement de ces voies devra être conçu de manière à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Limiter l'imperméabilisation des sols ;</li> <li>• Faciliter l'infiltration des eaux.</li> </ul>	<p>urbaines, de développement des mobilités douces, de préservation des continuités viaires existantes et d'accessibilité pour les services publics.</p> <p>En limitant les impasses, en imposant des largeurs de voie cohérentes et en intégrant les piétons et les cyclistes, ces règles contribuent à un urbanisme plus lisible, plus durable et plus inclusif.</p>
<p><b>Article 9 : Desserte par les réseaux</b></p> <p><b>9.1. Eau potable</b></p> <p>Lorsque le réseau d'eau potable existe, le branchement sur ce réseau est obligatoire</p>	<p><b>9.1.</b> La collectivité souhaite agir sur le cadre de vie et l'environnement. Elle souhaite veiller à la qualité des cours d'eau</p>



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**

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.

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) et Syndicat Départemental d'Assainissement Autonome (SDAA).

## **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

et des ressources d'eau souterraines.

L'article 9.1 impose le raccordement obligatoire au réseau d'eau potable existant pour toute nouvelle construction nécessitant une alimentation en eau.

La gestion de l'eau potable sur le territoire de la Communauté de Communes Cœur du Pays Haut reste assurée au niveau communal ou par l'intermédiaire de syndicats intercommunaux compétents, selon les modalités en vigueur dans chaque commune.

En l'absence de réseau, d'autres solutions d'alimentation sont admises, sous réserve du respect des réglementations sanitaires et environnementales applicables.

Les règles relatives au réseau potable tiennent compte de la santé publique et des prescriptions du SCoT et du SAGE.

**9.2.** Les règles consacrées à l'assainissement et à la gestion de l'eau pluviale permettent de garantir de bonnes conditions de santé publique et de limiter les impacts sur l'environnement (risque de pollution des cours d'eau et de la nappe phréatique...).

Les dispositions de l'article 9.2 ont pour objectif d'assurer le traitement conforme des eaux usées domestiques, en imposant le raccordement obligatoire au réseau d'assainissement collectif lorsque celui-ci existe, ou la mise en œuvre d'un assainissement autonome réglementaire en zone non collective.

Elles garantissent la salubrité publique, la protection des milieux naturels et la maîtrise des impacts de l'urbanisation sur les

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.

### **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.

### **9.4. 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 le cadre de travaux de rénovation ou de réhabilitation de constructions

réseaux techniques.

Elles traduisent les objectifs du PADD en matière de développement durable, de protection de l'eau et de maîtrise de l'urbanisation en cohérence avec les capacités d'accueil des réseaux.

L'ensemble des dispositions relatives à l'assainissement tiennent compte de la réglementation en vigueur et des zonages d'assainissement collectif et non collectif. Ils figurent dans les annexes sanitaires du PLUi.

**9.3.** Les règles relatives à l'eau pluviale respectent la réglementation et le cadre législatif en vigueur. Elles permettent de prendre en compte la prévention du risque d'inondation par ruissellement pluvial et la préservation des milieux naturels

**9.4.** Ces règles permettent de mettre en œuvre l'objectif du PADD d'anticiper les besoins en matière de numérique et de réduire les fractures au sein du territoire.

**9.5.** Cette disposition vise à garantir la bonne gestion des déchets dans les opérations de rénovation ou de réhabilitation importantes, en rendant obligatoire la création d'un local à ordures ménagères intégrant le tri sélectif dès 3 logements créés. Elle participe à la mise en œuvre d'un urbanisme durable, respectueux de l'environnement et du cadre de vie, en cohérence avec les orientations du PADD relatives à la gestion des services publics, à la promotion du tri et à l'amélioration des conditions d'habitat.

<p>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. Le dimensionnement de ce local devra être déterminé par le nombre de bacs prévu en fonction du nombre de logements et de par la fréquence de la collecte.</p>	
--	--

### 3.1. Les dispositions spécifiques applicables à chaque zone

Hormis les dispositions générales qui s'appliquent à l'ensemble du territoire de Cœurs du Payd Haut, des règles particulières ont été édictées pour chaque zone, afin de tenir compte des particularités du territoire (patrimoine des cités, zones d'activités...) mais également des dispositions du projet d'aménagement et de développement durables et des orientations d'aménagement et de programmation.

#### 1. Justifications des règles des zones urbaines mixtes

L'objectif du règlement de ces zones est de permettre de garder les caractéristiques de ces zones urbaines et de favoriser leur densification et leur mixité.

##### 1.1. Dispositions propres à la zone UA

La zone UA correspond aux anciens cœurs villageois des communes qu'il s'agit de préserver (objectif du PADD). Le chapeau de zone rappelle que cette zone est concernée par des risques (inondation, minier, etc...). Ce rappel justifie l'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.

RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS	
SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	
<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	<p>Afin de préserver le caractère résidentiel des centres anciens, sont interdites les occupations et utilisations des sols susceptibles d'apporter des nuisances (activités industrielles notamment). Les décharges, ou dépôts de toutes sortes sont interdits afin de préserver la qualité des paysages bâtis. Cette disposition entre dans le cadre de l'orientation qui vise à l'amélioration du cadre bâti et l'environnement urbain.</p> <p>Les exploitations agricoles existantes pourront être remises aux normes, transformer et rénover.</p>

<p><b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b></p>	<p>Dans cette zone, sont autorisés sous conditions les travaux sur bâtiments agricoles existants (mise aux normes, rénovation, agrandissement, aménagement pour la vente directe ou l'hébergement), afin d'accompagner le fonctionnement et l'évolution des exploitations sans générer de nuisances pour les secteurs d'habitat voisins.</p> <p>Les entrepôts sont admis lorsqu'ils sont liés à une activité existante et compatibles avec l'environnement résidentiel, tout comme les affouillements et exhaussements de sol, sous réserve du respect des servitudes, des zones protégées et des risques identifiés.</p> <p>Les installations classées (ICPE) peuvent être autorisées lorsqu'elles présentent un lien direct avec une activité exercée dans la zone et qu'elles ne compromettent pas la qualité du cadre de vie. Celles qui concernent les exploitations agricoles sont limitées aux besoins réels des activités en place à la date d'approbation du PLUi.</p> <p>Enfin, les constructions artisanales ou semi-industrielles sont admises uniquement lorsqu'elles ne génèrent pas de nuisances importantes (bruit, trafic, pollution), garantissant ainsi un équilibre entre activité économique, agriculture et cadre de vie résidentiel.</p>
<p><b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p>Cet article vise à préserver la mixité fonctionnelle et sociale au sein des centralités urbaines. Il interdit la transformation des commerces et services existants en rez-de-chaussée le long des linéaires commerciaux protégés, afin de maintenir l'animation, l'attractivité et la diversité des fonctions urbaines. Le maintien des activités en rez-de-chaussée contribue à garantir une offre locale de services et à soutenir la vitalité économique des centres.</p> <p>Une exception est toutefois prévue pour les parties communes nécessaires au bon fonctionnement des immeubles (halls, locaux techniques, accès...), afin de concilier la vie quotidienne des habitants avec la préservation du tissu commercial existant.</p>
<p><b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE</b></p>	
<p><b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p>Le règlement de la zone UA encadre l'implantation des constructions afin de préserver la cohérence urbaine et architecturale des tissus denses et continus des centres anciens. L'empiètement sur l'usoir est interdit, sauf pour des aménagements légers et réversibles, afin de conserver cet espace traditionnel. Dans les secteurs à front bâti continu, les nouvelles constructions doivent s'aligner sur les façades voisines ; des décrochements ponctuels sont admis pour une meilleure insertion. En secteur non continu, un recul maximal de 5 mètres est autorisé pour maintenir la lisibilité du paysage de rue.</p> <p>Les implantations par rapport aux limites séparatives visent à optimiser le foncier tout en garantissant le confort et l'intimité des habitations. La construction en mitoyenneté est permise pour renforcer la compacité urbaine, tandis que les retraits minimaux de 3 mètres assurent l'ensoleillement et la ventilation. Les annexes et extensions doivent</p>

	<p>respecter l'alignement du bâti principal pour maintenir la cohérence volumétrique. L'emprise au sol des annexes non accolées est limitée à 50 m<sup>2</sup> (dont 20 m<sup>2</sup> pour les abris de jardin), afin de préserver les espaces libres et la qualité des cours et jardins.</p> <p>Les hauteurs sont encadrées pour maintenir la cohérence du gabarit bâti. En alignement continu, les constructions doivent s'accorder avec les hauteurs voisines ; hors alignement, la hauteur maximale est fixée à celle du bâtiment le plus proche, sans dépasser 12 m. Les volumes secondaires (annexes, abris, garages) sont limités pour ne pas concurrencer la construction principale. Ces dispositions assurent un équilibre entre densité, qualité architecturale et préservation du cadre de vie.</p>
<b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b>	<p>Le règlement de la zone UA cherche à valoriser la qualité du cadre bâti existant tout en permettant une évolution maîtrisée du patrimoine urbain. Les constructions et rénovations doivent respecter les caractéristiques architecturales et paysagères du centre ancien tout en autorisant des expressions contemporaines et des dispositifs d'amélioration énergétique. Cette approche favorise une cohérence entre tradition et modernité, garantissant la pérennité du tissu urbain tout en accompagnant la transition écologique.</p> <p>Les règles relatives aux toitures et façades visent à préserver l'harmonie architecturale et la cohérence d'ensemble des rues. Les toitures à deux pans parallèles à la rue, les matériaux de couverture de type tuile en terre cuite ou ardoise, ainsi que les couleurs d'enduit en tons naturels contribuent à l'identité du secteur. Les ouvertures doivent respecter les proportions traditionnelles du bâti lorrain (fenêtres plus hautes que larges, encadrements lisibles), tandis que les retraits de façade ou matériaux hétérogènes sont proscrits afin de maintenir la continuité du front bâti. Ces prescriptions garantissent une intégration harmonieuse des constructions neuves et rénovées.</p> <p>Les règles de clôture et de traitement paysager participent à la qualité des espaces publics et privés. Les clôtures doivent combiner maçonnerie basse et éléments à claire-voie ou haies végétales pour préserver la transparence et la cohérence visuelle le long des rues. La hauteur est limitée pour éviter les ruptures visuelles, et les murs en pierre sèche existants sont conservés. Le règlement encourage par ailleurs l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables et la préservation des éléments patrimoniaux identifiés (croix, calvaires, façades remarquables), afin de concilier transition énergétique, protection du patrimoine et qualité paysagère dans les tissus urbains denses.</p>
<b>Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<p>Le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières.</p>
<b>Article 7 : Stationnement</b>	<p>Le règlement de la zone UA vise à assurer une offre de stationnement adaptée aux besoins des constructions, tout en tenant compte de la densité urbaine et de la proximité des centralités. Les normes sont différenciées selon la destination des constructions afin de répondre aux besoins réels d'usage :</p>

	<p>logements, hébergements collectifs, bureaux, commerces, artisanat, restauration ou hôtellerie. Ces dispositions garantissent un équilibre entre accessibilité, fonctionnalité et maîtrise de l'emprise au sol, en évitant la surproduction d'espaces de stationnement dans les centres urbains.</p> <p>Les règles prennent également en compte les situations particulières : dans le cas d'extensions, de réhabilitations ou de changements de destination, seules les surfaces supplémentaires sont soumises aux obligations de création de places, les stationnements existants étant maintenus pour les parties inchangées. Les logements locatifs aidés et les établissements à vocation sociale ou universitaire bénéficient d'un régime allégé (une place maximum par logement, voire 0,5 place à proximité des gares), afin de favoriser la production de logements abordables et d'encourager les mobilités alternatives.</p> <p>Enfin, le règlement encourage la mutualisation du stationnement entre différents usages et la prise en compte des nouveaux modes de déplacement, notamment la création d'espaces pour les vélos, deux-roues motorisés et les véhicules électriques ou hybrides. Ces dispositions traduisent la volonté d'une planification cohérente avec les objectifs de sobriété foncière et de transition énergétique, tout en garantissant la qualité de vie et l'attractivité des centres urbains.</p>
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	
<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières.
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	Le règlement de la zone UA ne définit pas de prescriptions particulières.

## 1.2. Dispositions propres à la zone UB

La zone UB correspond aux secteurs urbains récents. Elle comprend les secteurs :

- **Le secteur UBb** : correspond aux secteurs avec des règles particulières en termes de hauteur
- **Les secteur UBd** : correspondant à un secteur où sont autorisés les dépôts de véhicules au moins dix unités
- **Le secteur UBv** : correspondant aux secteurs de sédentarisation de gens de voyages

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.

	<b>RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS</b>
<b>SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS</b>	
<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	<p>Le règlement de la zone UB a pour objectif de préserver la vocation résidentielle et urbaine mixte de ces secteurs, tout en évitant les activités incompatibles avec le cadre de vie. Certaines destinations et sous-destinations sont donc interdites, notamment les exploitations agricoles ou forestières, le commerce de gros, les entrepôts et les centres de congrès ou d'exposition, dont la nature ou les besoins en surface et en circulation seraient inadaptés à un environnement habité. Ces exclusions permettent de maintenir la cohérence urbaine et de limiter les nuisances (bruit, trafic, odeurs) dans des quartiers à dominante d'habitat.</p> <p>De même, les aménagements de loisirs extensifs (terrains de camping, parcs résidentiels, habitations légères de loisirs) ainsi que les aires d'accueil des gens du voyage sont interdits, à l'exception du secteur UBv spécifiquement destiné à cet usage. Cette distinction vise à réserver les espaces adaptés à chaque fonction urbaine et à garantir une répartition équilibrée des activités sur le territoire. L'interdiction des parcs d'attraction et des usages temporaires ou permanents à fort impact foncier traduit la volonté de préserver la qualité des espaces bâtis et des espaces libres attenants.</p> <p>Enfin, les carrières, dépôts de véhicules et installations classées sont prohibés, sauf dans les cas expressément mentionnés à l'article 2 du règlement, afin de protéger les secteurs résidentiels et d'éviter toute altération du cadre urbain. Ces choix assurent la compatibilité entre les usages et participent à la mise en œuvre d'un urbanisme équilibré, où la mixité fonctionnelle reste maîtrisée et la qualité du cadre de vie préservée.</p>
<b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b>	<p>Cet article vise à encadrer les activités admises en zone UB afin de préserver sa vocation principalement résidentielle, tout en permettant la poursuite des activités économiques existantes. Les constructions, aménagements ou installations autorisées doivent respecter les prescriptions générales relatives aux risques et nuisances, afin d'assurer la compatibilité entre les différents usages. L'objectif est de permettre la modernisation et la mise aux normes des exploitations agricoles ou artisanales existantes, sans introduire d'activités susceptibles de perturber le cadre de vie des habitants.</p> <p>Les exploitations agricoles et entrepôts sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont liés à une activité existante dans la zone et compatibles avec son caractère urbain. Sont notamment admis les travaux de rénovation, agrandissement, transformation ou extension des bâtiments agricoles et des annexes techniques existants, ainsi que les entrepôts nécessaires à une activité artisanale ou commerciale déjà implantée. Cette approche permet</p>



	<p>de soutenir le tissu économique local tout en évitant l'apparition d'activités nouvelles génératrices de nuisances ou de flux importants.</p> <p>Les installations classées (ICPE), les constructions à vocation artisanale, commerciale ou de service, ainsi que les affouillements et exhaussements du sol, sont admis sous réserve qu'ils soient directement liés à une activité existante et compatibles avec l'environnement résidentiel. Des dispositions spécifiques sont également prévues pour le secteur UBv, dédié à l'accueil des gens du voyage, où sont autorisées les résidences mobiles permanentes et les terrains familiaux. L'ensemble de ces règles traduit la volonté de concilier activité économique, cohésion sociale et qualité du cadre de vie urbain.</p>
<b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Pas de prescription sur la zone de UB.
<p align="center"><b>SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE</b></p>	
<b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p>Le règlement de la zone UB encadre l'implantation et la hauteur des constructions afin d'assurer une intégration harmonieuse dans un tissu urbain intermédiaire, caractérisé par des formes bâties plus ouvertes que dans les centres anciens. Les bâtiments doivent être implantés soit à l'alignement des constructions voisines, soit avec un recul de 5 mètres pour préserver la lisibilité du front bâti et les transitions entre les espaces publics et privés. Les extensions peuvent être réalisées dans le prolongement du bâti existant, permettant une évolution raisonnée du patrimoine bâti. Les ouvrages techniques et équipements publics bénéficient d'une souplesse d'implantation afin de garantir leur bon fonctionnement.</p> <p>Les implantations par rapport aux limites séparatives assurent un équilibre entre densité, intimité et confort d'usage. Les constructions peuvent s'implanter en limite séparative ou avec un recul minimal de 3 mètres, garantissant la luminosité et la salubrité des espaces extérieurs. Les annexes (garages, abris de jardin...) sont également encadrées pour éviter les constructions trop massives : leur emprise au sol est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, dont 20 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin, afin de préserver la perméabilité et la qualité paysagère des parcelles. Les extensions accolées au bâti principal sont exclues de ces limitations pour permettre la modernisation des logements.</p> <p>La hauteur des constructions est plafonnée à 10 mètres à l'égout de toiture, valeur adaptée au gabarit résidentiel du tissu UB, tandis que le secteur UBb autorise une hauteur maximale portée à 15 mètres, cohérente avec des morphologies plus denses ou collectives. Les constructions secondaires (garages, abris de jardin) sont limitées à 3,50 mètres au faîtage pour garantir leur subordination au volume principal. Ces dispositions visent à maintenir l'équilibre entre densification mesurée, cohérence architecturale et qualité du cadre de vie.</p>

<b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b>	<p>Le règlement de la zone UB vise à garantir la qualité architecturale et paysagère des constructions tout en permettant leur adaptation aux modes de vie contemporains et aux objectifs de performance énergétique. Les projets doivent s'intégrer au cadre bâti existant par la cohérence des formes, matériaux et couleurs, tout en favorisant l'utilisation de techniques durables (toitures végétalisées, panneaux solaires, isolation performante). Cette approche cherche à préserver l'identité architecturale locale tout en encourageant l'innovation et la transition écologique.</p> <p>Les règles relatives aux toitures et façades assurent une continuité visuelle et une insertion harmonieuse. Les couvertures en tuiles ou ardoises, les pentes cohérentes avec le bâti environnant et l'interdiction des matériaux bruts contribuent à la qualité urbaine du paysage. Les teintes naturelles (sable, beige, ocre, gris coloré) favorisent une intégration douce dans le tissu résidentiel, tandis que les façades en béton brut, en blanc pur ou en noir sont proscrites. Les extensions doivent reprendre l'aspect et la teinte du bâtiment principal, assurant la cohérence architecturale de l'ensemble.</p> <p>Les règles relatives aux clôtures et aux éléments paysagers visent à préserver la continuité du paysage urbain et la transparence des espaces privés sur la rue. Les clôtures combinant un soubassement maçonné bas et un dispositif à claire-voie ou végétalisé garantissent l'équilibre entre intimité et ouverture. La conservation des murs en pierre sèche contribue à la valorisation du patrimoine local. Le règlement encourage également l'intégration d'équipements techniques discrets et le recours aux énergies renouvelables, dans une logique de qualité urbaine durable et respectueuse du cadre de vie.</p>
<b>Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<p>Le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières.</p>
<b>Article 7 : Stationnement</b>	<p>Le règlement fixe des normes de stationnement selon les différentes destinations et sous-destinations (logements, hébergements, activités, commerces, etc.) ainsi que pour les opérations d'extension ou de changement de destination. Il ne prévoit pas de prescriptions spécifiques pour la mutualisation, les deux-roues ou les véhicules électriques, ces points relevant des dispositions générales applicables à toutes les zones. Ces règles visent à répondre aux besoins en stationnement, à libérer l'espace public et à mieux gérer la circulation liée au fort taux de motorisation des ménages.</p>
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	
<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<p>Le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières.</p>
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	<p>Le règlement de la zone UB ne définit pas de prescriptions particulières.</p>

### 1.3. Dispositions propres à la zone UC

La zone UC est une zone vouée principalement aux cités minières. Elle comprend un secteur UCp correspondant aux cités avec des règles particulières et un secteur UCg correspondant aux zone de garage des cités minières.

La zone UC peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- Le risque radon ;
- Le risque de cavités ;
- L'aléa retrait gonflement d'argile
- Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;
- Le risque lié aux installations classées
- La présence de sols pollués.

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.

RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS	
SECTION I - DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	
<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	<p>Le règlement de la zone UC, qui regroupe à la fois les cités minières et les quartiers de maisons de maîtres, vise à préserver la vocation résidentielle et patrimoniale de ces secteurs emblématiques du passé industriel du territoire. Les cités minières, à trame urbaine régulière et dense, se caractérisent par un habitat ouvrier homogène et mitoyen, tandis que les ensembles de maisons de maîtres présentent un bâti plus aéré, de grande qualité architecturale et entouré de jardins arborés. Ces secteurs forment un patrimoine urbain et paysager cohérent que le PLUi entend protéger et valoriser.</p> <p>Afin d'assurer la préservation de ce cadre urbain remarquable, les exploitations agricoles, forestières, industrielles, ainsi que le commerce de gros sont interdits. Ces activités, génératrices de flux ou de nuisances, seraient incompatibles avec la structure résidentielle et la trame parcellaire des cités et des ensembles pavillonnaires anciens. De même, les terrains de camping, aires d'accueil, parcs résidentiels de loisirs et dépôts de véhicules sont exclus, afin d'éviter toute dégradation du paysage urbain et de la qualité du cadre de vie.</p>

<p><b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b></p>	<p>Le règlement de la zone UC encadre strictement les occupations et aménagements autorisés afin de préserver la vocation résidentielle et patrimoniale des cités minières et des quartiers de maisons de maîtres. Les constructions et installations doivent respecter les règles générales relatives aux nuisances et aux risques, garantissant ainsi la compatibilité des projets avec l'environnement urbain existant. Sont autorisés les entrepôts à usage familial (abris de jardin), permettant de répondre aux besoins fonctionnels des habitants tout en limitant l'impact visuel sur le cadre bâti.</p> <p>Les installations classées soumises à déclaration sont admises uniquement lorsqu'elles sont liées et nécessaires à une activité déjà présente dans la zone et qu'elles restent compatibles avec son caractère résidentiel (ex. petites réparations, blanchisserie, atelier artisanal). Les affouillements et exhaussements du sol sont également autorisés lorsqu'ils répondent à des besoins techniques précis : aménagement de voiries, adaptation des réseaux, mise en sécurité ou amélioration de l'accessibilité. Ces conditions permettent une évolution mesurée du tissu urbain, en conciliant entretien, fonctionnalité et protection du patrimoine.</p> <p>Des dispositions particulières s'appliquent à certains secteurs : dans le secteur UCg, seules les occupations à usage de garage, stationnement ou remisage de véhicules sont autorisées, afin de ne pas compromettre la stabilité ou la sécurité de sites soumis à contraintes techniques. Dans le secteur UCp, seules les maisons de maîtres — bâties isolément sur de grandes parcelles et présentant une valeur architecturale et historique avérée — sont autorisées. Ces précautions assurent une gestion différenciée et raisonnée des tissus bâtis, en tenant compte de leur valeur patrimoniale et des risques locaux.</p>
<p><b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b></p>	<p>Pas de prescription sur la zone de UC .</p>
<p><b>SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE</b></p>	
<p><b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p>Le règlement de la zone UC fixe des règles d'implantation et de volumétrie destinées à préserver la cohérence urbaine, architecturale et paysagère des cités minières et des ensembles résidentiels associés. Les constructions doivent être implantées à l'alignement des bâtiments existants afin de maintenir la lecture du front bâti régulier caractéristique de ces ensembles. Cette continuité garantit la préservation du patrimoine urbain minier, fondé sur une trame rigoureuse et homogène. En cas de reconstruction, l'implantation initiale doit être reprise pour assurer la cohérence des alignements, notamment en façade sur rue.</p> <p>Les implantations par rapport aux limites séparatives permettent de concilier la compacité propre aux cités minières avec le respect des conditions de salubrité. Les constructions principales peuvent être contiguës aux limites séparatives, tandis que les annexes doivent s'implanter en limite ou à un recul minimum d'un mètre pour éviter tout désordre visuel.</p>

	<p>L'emprise au sol des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> par unité foncière, dont 20 m<sup>2</sup> maximum pour les abris de jardin, afin de préserver les espaces libres et la perméabilité des sols. Les extensions accolées au bâti existant ne sont pas soumises à ces limitations, favorisant l'adaptation des logements tout en respectant la trame d'origine.</p> <p>Les règles de hauteur visent à maintenir la proportion et l'harmonie du gabarit bâti au sein des cités minières et des maisons de maîtres. Les nouvelles constructions et reconstructions doivent s'aligner sur la hauteur des égouts de toiture et du faîtage des bâtiments voisins, garantissant l'unité du paysage urbain. Les annexes et extensions doivent rester subordonnées au volume principal, avec une hauteur maximale limitée à 3,5 mètres pour les abris de jardin et à celle du bâtiment principal pour les autres constructions. Ces prescriptions assurent la cohérence architecturale, la valorisation patrimoniale et la qualité du cadre de vie dans ces ensembles emblématiques du territoire.</p>
<p><b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b></p>	<p>Le règlement de la zone UC a pour objectif de préserver la qualité architecturale et le caractère patrimonial des cités minières et des ensembles de maisons de maîtres, tout en permettant l'adaptation du bâti aux besoins contemporains. Les matériaux, formes et couleurs doivent s'harmoniser avec l'architecture d'origine afin de maintenir la cohérence visuelle et la lecture du patrimoine minier. Les toitures en tuiles en terre cuite ou en ardoise, la reprise des pentes et des faîtages existants, ainsi que la limitation des toitures terrasses à certaines annexes garantissent le respect des silhouettes bâties caractéristiques de ces ensembles.</p> <p>Les façades doivent conserver leurs proportions et leurs modénatures, notamment les encadrements, bandeaux et chaînages, qui participent à l'identité des cités. L'usage de matériaux bruts est interdit, les murs devant recevoir un enduit ou un parement soigné. Les tons naturels et chauds (ocre, beige, sable, rosé, etc.) sont privilégiés, tandis que le blanc pur et le noir sont proscrits pour éviter les ruptures visuelles. En cas d'extension ou de réhabilitation, la continuité architecturale doit être assurée par une adaptation des volumes, des ouvertures et des teintes au bâtiment principal, afin de préserver la valeur patrimoniale et paysagère du tissu bâti.</p> <p>Les clôtures et aménagements extérieurs doivent contribuer à la mise en valeur du paysage urbain et du patrimoine. Leur hauteur et leur composition (socle maçonné enduit surmonté d'un dispositif à claire-voie ou d'une haie végétale) assurent la transparence et l'unité visuelle des fronts de rue. La conservation des murs en pierre sèche renforce la dimension historique et identitaire de ces quartiers. Le règlement favorise également l'intégration des dispositifs d'énergie renouvelable et des solutions d'isolation performante, permettant de conjuguer préservation du patrimoine, transition énergétique et qualité du cadre de vie.</p>
<p><b>Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Le règlement de la zone UC ne définit pas de prescriptions particulières.</p>

<b>Article 7 : Stationnement</b>	Le règlement fixe des normes de stationnement selon les différentes destinations et sous-destinations (logements, hébergements, activités, commerces, etc.) ainsi que pour les opérations d'extension ou de changement de destination. Il ne prévoit pas de prescriptions spécifiques pour la mutualisation, les deux-roues ou les véhicules électriques, ces points relevant des dispositions générales applicables à toutes les zones. Ces règles visent à répondre aux besoins en stationnement, à libérer l'espace public et à mieux gérer la circulation liée au fort taux de motorisation des ménages.
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	
<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Le règlement de la zone UC ne définit pas de prescriptions particulières.
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	Le règlement de la zone UC ne définit pas de prescriptions particulières.

#### 1.4. Dispositions propres à la zone UE

La zone UE est vouée principalement à des équipements d'intérêt collectif.

Le chapeau de zone rappelle qu'elle peut être concernée par des risques (risque d'inondation, retrait gonflement des argiles, risque sismique, passage de canalisation de transport de matière dangereuse...).

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.

Ce rappel justifie que l'objectif de l'intercommunalité est de réduire et de limiter l'exposition des personnes et biens aux risques présents sur le territoire.

<b>RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS</b>	
<b>SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS</b>	
<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	Le règlement de la zone UE vise à encadrer l'occupation du sol dans les secteurs dédiés aux équipements publics et d'intérêt collectif, afin de garantir leur bon fonctionnement et leur intégration dans le tissu urbain. Les usages non compatibles avec cette vocation — notamment les activités résidentielles, industrielles ou commerciales indépendantes — sont exclus afin de réserver ces emprises aux fonctions d'intérêt général. Ainsi, seules les constructions et aménagements directement liés à un service public, un équipement collectif ou une activité d'accueil du public peuvent être autorisés, tels que les écoles, équipements sportifs, bâtiments administratifs, établissements culturels ou sanitaires.
<b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b>	

<b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Pas de prescription sur la zone de UE
<b>SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	
<b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Les implantations des bâtiments sont définies de manière à concilier fonctionnalité et qualité urbaine : un recul minimal de 5 mètres est imposé par rapport aux voies pour préserver la sécurité, la visibilité et les espaces de transition, tout en permettant une adaptation contextuelle pour les extensions ou les bâtiments techniques. Les constructions peuvent être implantées en limite séparative ou avec un recul de 3 mètres, selon la configuration parcellaire. Ce cadre souple répond aux besoins opérationnels des collectivités et des gestionnaires d'équipements tout en assurant une cohérence architecturale et paysagère.
<b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b>	Les prescriptions relatives à la qualité architecturale, environnementale et paysagère s'appuient sur les dispositions générales du règlement, sans règles spécifiques afin de laisser une marge d'adaptation technique selon la nature des projets.
<b>Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	L'intégration des énergies renouvelables, le traitement soigné des abords et la gestion paysagère des espaces libres sont encouragés afin d'assurer une bonne insertion dans leur environnement.
<b>Article 7 : Stationnement</b>	Les dispositions relatives au stationnement (mutualisation, deux-roues, véhicules électriques) renvoient également aux règles communes à l'ensemble des zones, garantissant la cohérence et la lisibilité du document d'urbanisme. L'ensemble vise à permettre le développement maîtrisé des équipements collectifs, au service des habitants et du fonctionnement du territoire.
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	
<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Pas de prescription particulière
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	Pas de prescription particulière

## 2. Justification des règles des zones d'activités UX

La zone UX correspond aux zones réservées essentiellement aux activités économiques, industrielles et artisanales. Elle comprend un secteur UXe dédié aux constructions industrielles concourant à la production d'énergie.



La zone UX peut être concernée par les risques et nuisances suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- Le retrait gonflement des argiles ;
- Le risque de radon ;
- Les sites et sols pollués ;
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses ;
- Le risque lié aux installations classées.

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.

RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS	
SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS	
<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	<p>Le règlement de la zone UX vise à préserver la vocation économique et d'activités de ces secteurs, généralement dédiés à l'accueil d'entreprises, d'artisanat, de logistique légère ou de commerces de gros. Afin d'éviter toute concurrence d'usage avec les zones résidentielles ou les centralités urbaines, les constructions à usage d'habitation et les équipements publics ou de loisirs (écoles, équipements sportifs, salles de spectacles, etc.) y sont interdits. Cette distinction fonctionnelle permet d'assurer la cohérence des affectations du sol et de garantir le bon fonctionnement des zones d'activités sans conflit d'usage.</p> <p>Les aménagements à vocation touristique ou résidentielle temporaire (campings, parcs résidentiels de loisirs, aires d'accueil) sont également exclus, car ils sont incompatibles avec la morphologie, les flux et les nuisances propres aux zones économiques. De même, les carrières et le stationnement prolongé de caravanes sont interdits afin d'éviter toute occupation du sol contraire à la vocation productive de la zone. Ces interdictions contribuent à maintenir un environnement maîtrisé et sécurisé, favorable au développement des entreprises et à la pérennité des activités existantes.</p>
<b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b>	<p>Le règlement de la zone UX encadre les occupations autorisées afin de garantir la cohérence fonctionnelle et environnementale des zones d'activités. Les constructions à usage d'habitation ne sont admises qu'à titre exceptionnel, lorsqu'elles sont directement liées au fonctionnement des établissements présents dans la zone (logement de gardien, de direction ou de sécurité). Cette limitation vise à éviter la cohabitation entre habitat et activités potentiellement génératrices de nuisances tout en assurant la surveillance et la gestion des sites lorsque cela est nécessaire.</p>

	<p>Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés uniquement lorsqu'ils sont liés à un projet d'aménagement, de sécurité ou d'adaptation du terrain. Ces opérations doivent répondre à des besoins techniques précis : mise en conformité, lutte contre les risques, fouilles archéologiques ou adaptation à la topographie du site. Ce cadre strict garantit la protection des sols et du paysage tout en permettant les interventions nécessaires à la réalisation d'infrastructures économiques.</p> <p>Enfin, dans le secteur UXe, les constructions industrielles sont autorisées à condition qu'elles concourent à la production d'énergie, notamment dans le cadre de projets de transition énergétique ou de valorisation de ressources locales. Cette disposition permet de réserver ce secteur à des usages stratégiques, tout en participant aux objectifs territoriaux en matière de sobriété énergétique et de développement durable. L'ensemble des règles contribue ainsi à une occupation rationnelle, sécurisée et cohérente des zones d'activités économiques.</p>
<b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Pas de prescription sur la zone de UX
<b>SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	
<b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p>Le règlement de la zone UX fixe des règles d'implantation et de volumétrie visant à assurer la cohérence, la sécurité et la fonctionnalité des zones d'activités économiques. Les constructions doivent être implantées à un recul minimum de 5 mètres des voies publiques ou privées afin de garantir la lisibilité des accès, la sécurité des circulations et la possibilité d'aménager des espaces paysagers ou des zones de stationnement en façade. En bordure de routes départementales ou nationales, les implantations suivent la réglementation routière spécifique, afin d'assurer la sécurité des usagers et la visibilité des accès. Les extensions peuvent s'implanter dans le prolongement des bâtiments existants, permettant une évolution souple et cohérente du tissu bâti.</p> <p>Les implantations par rapport aux limites séparatives assurent un équilibre entre densité, accessibilité et gestion des flux internes aux parcelles. Un recul minimal de 5 mètres est exigé sauf pour les constructions techniques ou les extensions d'édifices existants, qui peuvent déroger à cette règle pour s'adapter à la configuration des terrains ou aux besoins d'exploitation. Cette disposition permet de garantir la sécurité des manœuvres et des circulations, tout en préservant des espaces de transition végétalisés ou techniques entre les lots.</p> <p>L'absence de prescription concernant l'emprise au sol et la hauteur traduit la volonté de laisser une souplesse d'aménagement adaptée aux besoins spécifiques de chaque activité économique. Les projets doivent néanmoins veiller à leur bonne insertion architecturale et paysagère, conformément aux principes généraux du règlement, en tenant compte des gabarits existants, de la visibilité depuis les axes structurants et de l'intégration des espaces verts et stationnements. L'ensemble de ces règles permet de concilier performance</p>

	économique, qualité urbaine et sécurité fonctionnelle au sein des zones d'activités.
<b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b>	<p>Le règlement de la zone UX a pour objectif d'assurer une cohérence architecturale et paysagère au sein des zones d'activités économiques, tout en laissant une souplesse de conception adaptée aux besoins des entreprises. Les bâtiments doivent présenter un aspect soigné et qualitatif, avec des façades traitées par enduit ou bardage et des structures en bois ou en métal autorisées. L'interdiction des matériaux laissés bruts (béton, parpaing) vise à garantir une image urbaine maîtrisée et durable, en cohérence avec la vocation économique des secteurs et la visibilité de ces zones depuis les axes structurants.</p> <p>Les toitures font l'objet d'une approche flexible : aucune forme ou pente n'est imposée, afin de permettre des solutions techniques adaptées aux activités (entrepôts, ateliers, bureaux). Toutefois, la végétalisation des toitures est encouragée pour améliorer le confort thermique, la gestion des eaux pluviales et l'intégration paysagère des bâtiments. Les équipements techniques (transformateurs, coffrets, réseaux) doivent être intégrés au volume bâti ou traités architecturalement pour en limiter l'impact visuel, contribuant à l'homogénéité et à la qualité d'ensemble du site.</p> <p>Enfin, les aménagements extérieurs participent à la qualité environnementale et fonctionnelle des zones : les espaces de stockage ou de gestion des déchets doivent être fermés, intégrés au projet et éloignés des vues directes depuis l'espace public. Ces prescriptions favorisent une image professionnelle, propre et valorisante des zones d'activités, tout en intégrant les principes de sobriété foncière, de performance énergétique et de respect du paysage urbain et naturel.</p>
<b>Article 6 : Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<p>Le règlement UX fixe des règles destinées à améliorer la qualité environnementale et paysagère des zones d'activités. Chaque parcelle doit comporter au moins 5 % d'espaces verts aménagés, tandis que les aires de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup> doivent être végétalisées et structurées par des haies ou des alignements d'arbres afin de limiter la minéralisation et d'améliorer le cadre visuel. Ces exigences, complétées par le respect de la Trame Verte et Bleue locale, participent à la préservation de la biodiversité, à la gestion durable des eaux pluviales et à une intégration paysagère harmonieuse des zones économiques dans leur environnement.</p>
<b>Article 7 : Stationnement</b>	<p>Cela vise à garantir un stationnement adapté aux besoins des activités économiques, tout en évitant l'encombrement des voies publiques. Les constructions doivent prévoir des aires de stationnement suffisantes pour les employés, visiteurs et véhicules de livraison, en cohérence avec la nature des activités implantées. Des normes différenciées sont fixées selon la destination (logement, industrie, artisanat, commerce), afin d'assurer un fonctionnement fluide et sécurisé des sites. Le règlement encourage également la mutualisation des stationnements et l'intégration d'espaces pour deux-roues et véhicules électriques, contribuant ainsi à une gestion efficace, durable et équilibrée de la mobilité dans les zones d'activités.</p>
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	

<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Pas de prescription particulière
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	Pas de prescription particulière

### 3. Justification des règles des zones à urbaniser

#### 3.1. Justification des règles de la zone 1AU

Les zones 1AU mixtes à dominante d'habitat permettent la mise en oeuvre des orientations du PADD en matière d'évolution démographique et de réalisation de logements.

La zone 1AU peut être concernée par plusieurs risques (risque minier, chutes de blocs, risque sismique, etc.). 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 au règlement.

La zone 1AU correspond aux zones d'extensions destinées principalement à accueillir de l'habitat. Elle comprend un secteur 1AUe dédié à des équipements d'intérêt collectif et services publics.

	<b>RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS</b>
<b>SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS</b>	
<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	Cet article vise à préserver la vocation résidentielle et d'activités légères à venir de la zone 1AU, destinée à une urbanisation à court terme. Les activités agricoles, industrielles ou de commerce de gros y sont interdites afin d'éviter toute incompatibilité avec les futurs usages d'habitat et de services. De même, les aménagements de loisirs extensifs (campings, aires d'accueil, parcs résidentiels ou d'attraction) et les carrières sont proscrits pour garantir la cohérence urbaine et la qualité du cadre de vie. L'article protège également les bâtiments présentant un intérêt patrimonial ou architectural, en interdisant leur démolition non justifiée. Ces dispositions traduisent la volonté d'assurer une urbanisation maîtrisée, harmonieuse et respectueuse de l'environnement existant, préparant la zone à un développement cohérent à court terme.
<b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b>	Cet article encadre les conditions d'urbanisation future de la zone afin d'assurer un développement cohérent, progressif et maîtrisé. Les constructions y sont autorisées à condition qu'elles s'intègrent dans un projet d'aménagement d'ensemble respectant les principes définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'ouverture à l'urbanisation est subordonnée à la réalisation préalable ou programmée des réseaux et équipements publics essentiels (eau, assainissement, voirie, électricité, haut débit, protection incendie), afin de garantir la qualité et la fonctionnalité du futur quartier.

	<p>Dans le secteur 1AUe, le règlement autorise spécifiquement les équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, culturels, scolaires, sociaux, administratifs, etc.) ainsi que les constructions à usage d'habitation, qu'elles soient individuelles ou groupées, dès lors qu'elles s'inscrivent dans une opération d'aménagement cohérente. Cette approche permet d'assurer la mixité des fonctions et de favoriser un développement urbain structuré et harmonieux, conforme à la vocation de la zone 1AU.</p>
<b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<p>Toute opération d'aménagement au sein des zones 1AU devra être compatible avec les principes de mixité sociale et fonctionnelle définis dans l'OAP pour répondre à l'objectif de mener une politique de l'habitat durable, diversifiée et adaptée à toutes les catégories de population.</p>
<p align="center"><b>SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE</b></p>	
<b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p>Cet article encadre les conditions d'implantation, d'emprise et de hauteur afin d'assurer une cohérence urbaine et architecturale dans le cadre d'une urbanisation future maîtrisée. Le recul de 5 à 10 mètres par rapport aux voies permet de préserver les alignements et les qualités paysagères tout en assurant la sécurité et le bon fonctionnement des voiries. Les règles relatives aux limites séparatives garantissent la bonne intégration volumétrique des constructions et la préservation des espaces libres entre les bâtiments. L'emprise au sol maximale de 50 % contribue à maintenir une proportion équilibrée entre bâti et espaces verts, participant à la gestion durable des eaux pluviales et à la qualité du cadre de vie. Enfin, la limitation de la hauteur des constructions à 9 m assure une insertion harmonieuse dans le paysage et le tissu environnant, conformément aux objectifs d'un développement résidentiel mesuré.</p>
<b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b>	<p>Cet article fixe les principes architecturaux et paysagers destinés à garantir la qualité urbaine des futures opérations et leur intégration harmonieuse dans le paysage existant. Les prescriptions relatives aux façades visent à préserver une cohérence chromatique et matérielle, en privilégiant des teintes issues du nuancier local et en excluant les tons trop contrastés. Le traitement soigné des clôtures et des annexes contribue à la mise en valeur des espaces publics et à la cohérence d'ensemble du front bâti. Par ces règles, la zone 1AU affirme une volonté de construire un cadre bâti sobre, durable et intégré à son environnement, tout en laissant une souplesse architecturale compatible avec les projets d'aménagement d'ensemble futurs.</p>

<b>Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	Le règlement de la zone AU ne définit pas de prescriptions particulières.
<b>Article 7 : Stationnement</b>	Cet article définit les règles de stationnement afin d'anticiper les besoins liés aux nouvelles constructions et de garantir un fonctionnement fluide du futur quartier. Les normes fixées par destination et sous-destination visent à assurer un équilibre entre offre de stationnement et densité bâtie, tout en limitant la saturation de la voirie publique. Ces dispositions participent à une organisation rationnelle des déplacements et à une gestion apaisée des espaces publics, en tenant compte des différents usages (logement, commerce, bureaux, hébergement). L'objectif est de prévoir des espaces adaptés aux besoins réels, favorisant la qualité urbaine et la mobilité durable.
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	
<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Cela fixe les principes de desserte par les voies et les réseaux afin de garantir la sécurité, la fonctionnalité et la viabilité des futures opérations d'aménagement. Ces dispositions visent à assurer une accessibilité adaptée pour tous les modes de déplacement (piétons, cycles, véhicules motorisés, services publics) et à prévenir les situations d'enclavement. L
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	La desserte par les réseaux (eau potable, assainissement, électricité, communications, défense incendie) conditionne toute urbanisation, garantissant un développement maîtrisé, durable et conforme aux capacités techniques existantes.

### 3.2. Justification des règles de la zone 1AUX

La zone 1AUX correspond aux futures zones d'activités du territoire intercommunal. Elle comprend un secteur 1AUXs, dédié aux constructions industrielles concourant à la production d'énergie.

La zone 1AUX et le secteur 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 ;
- 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.

Ces zones répondent aux objectifs du PADD qui visent à pérenniser et conforter les activités économiques, à renforcer les zones d'activités existantes en s'appuyant sur le Schéma d'Accueil des Activités Économiques du SCOT nord 54.

RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS	
<b>SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS</b>	
<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	Cet article encadre strictement les usages autorisés afin de préserver la vocation économique et d'activités de la zone. L'interdiction des destinations résidentielles, agricoles ou récréatives vise à éviter les conflits d'usages et à réserver le foncier à l'accueil d'entreprises, d'équipements ou de services compatibles avec un environnement d'activités. Ces restrictions garantissent également une cohérence urbaine et fonctionnelle avec les zones voisines, notamment en prévenant l'étalement de l'habitat et en favorisant un développement économique maîtrisé.
<b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b>	<p>Cet article encadre les conditions d'autorisation afin d'assurer un développement cohérent, sécurisé et maîtrisé des zones d'activités. Les constructions autorisées doivent être compatibles avec la vocation économique du secteur et respecter les principes d'aménagement fixés par les OAP.</p> <p>Les activités admises (artisanat, industrie, services, production d'énergie renouvelable, etc.) sont soumises à des exigences de non-nuisance vis-à-vis des zones d'habitat voisines et de qualité environnementale. Par ailleurs, toute ouverture à l'urbanisation est conditionnée à la réalisation préalable des réseaux et équipements publics nécessaires (eau, assainissement, voirie, défense incendie, haut-débit...), garantissant ainsi une urbanisation équilibrée et fonctionnelle</p>
<b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Pas de prescription.
<b>SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE</b>	



<b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	Cet article fixe les règles d'implantation et de volumétrie afin d'assurer une cohérence architecturale et paysagère au sein des zones d'activités. Les distances minimales imposées visent à garantir la sécurité, l'accessibilité et la qualité des espaces publics et privés, tout en préservant des conditions satisfaisantes de visibilité et de fonctionnement des entreprises. Les hauteurs maximales différenciées entre les secteurs traduisent la volonté d'adapter le gabarit des constructions au contexte local : les 20 m dans la zone 1AUX permettent d'accueillir des bâtiments logistiques ou artisanaux de grande dimension, tandis que la limitation à 8 m dans le secteur 1AUXs favorise une intégration paysagère maîtrisée des installations de production d'énergie renouvelable.
<b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b>	Cet article vise à garantir une qualité architecturale et paysagère cohérente dans les zones d'activités, en assurant l'intégration des bâtiments dans leur environnement. Le traitement soigné des façades, notamment celles visibles depuis les axes structurants, contribue à l'image urbaine et économique du territoire. Les prescriptions relatives aux matériaux et à la production d'énergie renouvelable encouragent une architecture sobre, fonctionnelle et durable, tandis que les règles sur les clôtures, particulièrement dans le secteur 1AUXs, favorisent une insertion paysagère harmonieuse et limitent la perception d'enclavement ou de rupture avec le paysage environnant.
<b>Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	L'article a pour objectif d'assurer une intégration paysagère qualitative des zones d'activités, en préservant la végétation existante et en favorisant la création d'espaces verts. Les obligations de plantations, notamment autour et à l'intérieur des aires de stationnement, permettent de limiter l'imperméabilisation, d'améliorer le confort visuel et climatique et de renforcer la trame verte et bleue locale. Ces prescriptions contribuent ainsi à la sobriété foncière et à la valorisation environnementale des sites économiques.
<b>Article 7 : Stationnement</b>	En n'imposant pas de règles strictes de stationnement pour les activités, le règlement permet à la collectivité d'exiger un nombre minimal de places lorsque celles prévues dans le cadre d'une demande d'autorisation d'urbanisme ne sont manifestement pas en adéquation avec la nature de l'activité.
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	
<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Pas de prescription particulière
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	Pas de prescription particulière

#### 4. Justification des règles de la zone agricole A

La zone agricole A correspond à une zone équipée ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. L'objectif du règlement de cette zone répond aux orientations générales du PADD qui visent à maintenir l'activité agricole et à veiller à son développement et à sa diversification. Le règlement contribue également à valoriser les zones paysagères et de nature ordinaire. Cette zone comprend quatre secteurs :

- **Le secteur Aa** désigne le secteur de l'aérodrome à Errouville et Serrouville ;
- **Le secteur Ab** correspondant à une zone agricole inconstructible à Bréhain-la-Ville (le projet de prolongement de la voie Belval – A30).
- **Le secteur Ah** correspondant le secteur d'hébergement touristiques en milieu rural.

	<b>RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET JUSTIFICATIONS</b>
<b>SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS</b>	
<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	Préserver l'activité agricole et à veiller à son développement et à sa diversification. De ce fait il s'agit d'encadrer strictement toutes les destinations, constructions et usages des sols et nature d'activité dans cette zone.
<b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b>	<p>Cet article définit les conditions dans lesquelles certaines constructions et activités peuvent être admises dans les zones agricoles, en veillant à préserver leur vocation première. Les autorisations sont strictement encadrées afin de garantir la compatibilité des projets avec l'activité agricole et la qualité paysagère des espaces ruraux.</p> <p>Ainsi, seules les constructions directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole, à la transformation ou à la commercialisation des produits agricoles sont admises, dans le respect des distances raisonnables aux bâtiments existants. L'objectif est de permettre le développement et la diversification des exploitations tout en évitant la dispersion de l'urbanisation dans les espaces agricoles.</p> <p>Des dispositions spécifiques s'appliquent selon les secteurs : les secteurs Aa et Ab sont réservés respectivement aux activités liées à l'aérodrome et aux infrastructures nécessaires au fonctionnement de l'autoroute (ce secteur a été délimité en raison du projet de prolongement de la voie Belval – A30 qui le traverse), tandis que le secteur Ah admet des activités de loisirs à faible impact environnemental, sans création de réseaux lourds.</p> <p>Enfin, les secteurs protégés accueillant des carrières conservent une vocation économique encadrée par des exigences paysagères et de réaménagement, afin d'assurer une intégration durable des sites dans leur environnement.</p>
<b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	Pas de prescription.

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

<p><b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b></p>	<p>Cet article encadre la localisation, la volumétrie et les caractéristiques physiques des constructions admises en zone agricole, afin de garantir leur intégration dans le paysage rural et de préserver les espaces agricoles et naturels. Les règles d'implantation fixent des marges de recul importantes vis-à-vis des voies et des limites séparatives, afin de limiter les effets de mitage, d'assurer la sécurité des accès et de maintenir des vues dégagées sur les espaces ouverts.</p> <p>Des dérogations sont prévues pour les constructions existantes, les ouvrages techniques de service public et certains aménagements liés à la préservation d'éléments paysagers ou patrimoniaux. Ces dispositions permettent d'adapter le règlement à la diversité des situations locales, tout en conservant un équilibre entre la fonctionnalité des exploitations et la protection du cadre paysager.</p> <p>Enfin, la hauteur et l'emprise au sol des constructions sont limitées pour préserver la qualité visuelle du paysage rural et éviter les volumes disproportionnés. Des seuils spécifiques sont fixés dans les secteurs Aa (activités aéronautiques) et Ah (hébergement touristique), afin d'adapter la constructibilité aux usages particuliers de ces zones, tout en maintenant une cohérence avec l'environnement agricole environnant.</p>
<p><b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b></p>	<p>Cet article a pour objectif de garantir une intégration harmonieuse des constructions dans le paysage agricole et naturel. Les prescriptions relatives aux façades et toitures visent à préserver la cohérence architecturale du bâti rural tout en permettant l'usage de matériaux contemporains à condition qu'ils s'inscrivent dans une esthétique sobre et respectueuse du site. L'installation de dispositifs solaires est encadrée afin de concilier transition énergétique et qualité visuelle des constructions. Enfin, la protection des éléments patrimoniaux et paysagers contribue au maintien de l'identité et de la qualité environnementale du territoire.</p>
<p><b>Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b></p>	<p>Cet article vise à préserver la qualité paysagère et la biodiversité des espaces agricoles et naturels. Il impose l'aménagement et l'entretien des surfaces libres et des aires de stationnement, afin d'éviter leur artificialisation excessive et de maintenir une continuité végétale.</p> <p>La conservation des haies, arbres et ripisylves identifiés au plan de zonage répond à un double objectif : préserver les structures paysagères caractéristiques du territoire et maintenir les continuités écologiques de la trame verte et bleue. Des dérogations limitées (accès, sécurité, recomposition écologique) sont encadrées, avec obligation de replantation équivalente.</p> <p>Le recours à des essences locales garantit une meilleure adaptation écologique des plantations et contribue à la cohérence paysagère du territoire rural.</p>

<b>Article 7 : Stationnement</b>	Le caractère aéré des espaces agricoles posant rarement des problèmes de stationnement, il n'est pas défini de règles particulières par rapport aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone. Le règlement rappelle que le stationnement des véhicules doit se réaliser en dehors des voies publiques ou privées communes
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	
<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	<p>Cet article a pour objectif d'assurer la sécurité et la fonctionnalité des accès aux constructions et aménagements situés en zone agricole. Il interdit toute occupation du sol sur des terrains insuffisamment desservis, afin de garantir la circulation des véhicules, notamment ceux des services d'urgence et de lutte contre l'incendie.</p> <p>La réglementation des accès sur les voies départementales et communales vise à maîtriser les points de raccordement et à préserver la sécurité routière, particulièrement sur les axes à fort trafic. Ces dispositions permettent de concilier développement agricole et préservation du réseau viaire existant.</p>
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	Pas de prescription.

## 5. Justification des règles de la zone naturelle N

Les zones naturelles et forestières dites « zones N » sont des secteurs du territoire, équipés ou non, à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, de l'existence d'une exploitation forestière ou de leur caractère d'espaces naturels ou en raison de la nécessité de prévenir les risques.

La zone naturelle N comprend des secteurs de taille et capacités d'accueil limitées (STECAL). La zone N comprend 8 secteurs :

- Le **Secteur Nc** correspondant aux cimetières ;
- Le **Secteur Nf** lié au fonctionnement du service public ferroviaire ;
- Le **Secteur Nh** correspondant aux secteurs d'habitat existants ;
- Le **Secteur Nj** correspondant aux secteurs de jardins ;
- Le **secteur Njg** autorisant les garages dans les secteurs de jardins ;
- Le **Secteur NI** correspondant aux activités de loisirs, sportives et/ou culturelles en zone naturelle ;
- Le **secteur Nla** : correspondant aux activités de loisirs, sportives et/ou culturelles en zone naturelle, autorisant les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- Le **Secteur Nv** correspondant aux secteurs de vergers ;
- Le **Secteur Nzh**, correspondant aux secteurs de zone humide.

	<b>RÈGLES ÉDICTÉES POUR LA MISE EN ŒUVRE DU PADD ET</b>
	<b>JUSTIFICATIONS</b>

## SECTION I : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

<b>Article 1 : Interdiction de certains usages des sols, constructions et destinations</b>	<p>Cet article vise à préserver le caractère naturel, écologique et paysager des espaces classés en zone N. En interdisant toute construction ou activité non expressément autorisée, il garantit la protection des milieux naturels, de la biodiversité et des paysages remarquables, tout en limitant les pressions foncières et l'artificialisation. Cette approche permet également de maintenir les fonctions écologiques essentielles du territoire, en cohérence avec les objectifs de la trame verte et bleue et du ZAN.</p>
<b>Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires</b>	<p>Cet article encadre strictement les occupations et utilisations du sol admises en zone N, afin de préserver la vocation naturelle, paysagère et écologique de ces espaces tout en permettant certaines activités compatibles.</p> <p>Les autorisations visent essentiellement les équipements d'intérêt collectif, les exploitations forestières et les aménagements nécessaires à la gestion des espaces naturels, publics ou agricoles, lorsqu'ils n'altèrent pas les qualités environnementales du site.</p> <p>Les secteurs particuliers précisent des tolérances adaptées à leur vocation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Nc pour les aménagements liés aux cimetières et à leurs abords,</li> <li>• Nf pour les équipements ferroviaires,</li> <li>• Nh, Nj, Njg pour des occupations limitées (abris, garages, réhabilitation de bâti existant),</li> <li>• NI et NIa pour les activités de loisirs, sportives ou culturelles compatibles avec la préservation des milieux naturels,</li> <li>• Nv pour de petites annexes légères.</li> </ul> <p>Ces dispositions permettent d'assurer un équilibre entre protection des espaces naturels et maintien des usages compatibles, conformément aux objectifs du Code de l'Urbanisme et de la ZAN.</p>
<b>Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale</b>	<p>Pas de prescription.</p>

## SECTION II : CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

<b>Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions</b>	<p>Cet article a pour objet d'encadrer l'implantation, l'emprise et la hauteur des constructions en zone naturelle, dans un souci de préservation du paysage et de limitation de l'artificialisation.</p> <p>Les règles de recul par rapport aux voies et aux limites séparatives garantissent la sécurité, la lisibilité des espaces et l'intégration harmonieuse des constructions dans le paysage rural. Les exceptions prévues (bâtiments existants, ouvrages techniques, éléments végétaux à préserver) permettent une application souple et cohérente selon les situations locales.</p> <p>Les emprises au sol et hauteurs maximales, différenciées selon les secteurs (Nj, Njg, NI, NIa, Nh, Nv), visent à maintenir la faible densité du bâti, à limiter l'impact visuel et à préserver la vocation naturelle, forestière ou de loisirs</p>
---	---

	des sites concernés. Ces prescriptions assurent ainsi une cohérence entre les usages autorisés et la qualité environnementale de la zone N.
<b>Article 5 : Qualité urbaine, architecturale, paysagère et environnementale</b>	Cela vise à garantir une intégration harmonieuse des constructions dans les paysages naturels et ruraux, en préservant le caractère identitaire des milieux et leur qualité visuelle. Les prescriptions relatives aux façades encouragent l'utilisation de matériaux sobres et naturels (enduit, bois, teintes neutres) afin de limiter l'impact visuel du bâti sur l'environnement. Les règles de clôture favorisent la perméabilité écologique et l'emploi d'essences locales, contribuant à la continuité de la trame verte et bleue et au maintien de la biodiversité. La protection des éléments patrimoniaux et paysagers identifiés renforce la cohérence des paysages et la valorisation du patrimoine bâti et végétal existant.
<b>Article 6: Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</b>	<p>Cet article vise à assurer la préservation et la valorisation du patrimoine naturel et paysager en zone N, en encadrant l'aménagement des espaces non bâtis. Les prescriptions imposent la conservation ou la replantation des éléments végétaux existants (haies, arbres, bosquets) et encouragent l'utilisation d'essences locales pour renforcer la biodiversité et la continuité écologique.</p> <p>L'interdiction des défrichements dans les zones à risques, l'usage de matériaux perméables pour les aires de stationnement et la mise en valeur spécifique de certains secteurs (Nj en jardins, Njg en jardins avec garages, Nv en vergers) contribuent à la gestion durable du sol et à la lutte contre l'artificialisation. Ces mesures garantissent la cohérence paysagère et écologique du territoire.</p>
<b>Article 7 : Stationnement</b>	Pas de prescription particulière.
<b>SECTION III : ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX</b>	
<b>Article 8 : Desserte par les voies publiques ou privées</b>	Pas de prescription particulière.
<b>Article 9 : Dessert par les réseaux</b>	Pas de prescription particulière.

### 3- JUSTIFICATION DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Conformément au code de l'urbanisme, le rapport de présentation « *explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement* » (article L. 151-4). Il comporte également « *les justifications de la cohérence des orientations d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables* » (article R. 151-2 du code de l'urbanisme).

Le présent chapitre décline les choix pour établir les OAP.

#### 1. DÉFINITION ET RÔLE DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

Les OAP constituent une des pièces obligatoires du dossier du PLUi. Leur contenu est encadré par les articles L 151-6, L 151-6-1 et L 151-7 du Code de l'urbanisme :

« Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles ».

« Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant ».

Ces orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

« 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain, favoriser la densification et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° (Abrogé) ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, renaturer, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36 ;

7° Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.



Les OAP jouent un rôle clé dans la traduction opérationnelle du projet d territoire intercommunal. Elles permettent notamment de le décliner de façon plus détaillée, que ce soit sur un espace donné (à l'échelle d'un quartier, d'une zone à urbaniser, ..) ou que ce soit sur une thématique spécifique du projet (ex : OAP Trame Verte et Bleue).

Depuis la loi Urbanisme et habitat, les éléments inscrits dans les OAP sont opposables aux autorisations d'urbanisme, dans un rapport de compatibilité, c'est-à-dire qu'à l'inverse de la notion de conformité interdisant toute différence entre l'orientation et l'exécution, la notion de compatibilité tolère un petit écart entre l'orientation d'aménagement et l'exécution dès lors que l'esprit de l'OAP est respecté. L'article L. 152-1 du Code de l'urbanisme explicite les relations juridiques entre les dossiers de demande d'autorisation d'urbanisme et les orientations d'aménagement et de programmation.

La loi ALUR a apporté des clarifications qui contribuent à recentrer les OAP sur leur rôle au regard de la traduction du projet de territoire.

Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, les compléments apportés à la partie réglementaire du code de l'urbanisme ont renforcé le rôle des OAP, notamment en les rendant obligatoires pour toute ouverture à l'urbanisation de zones AU, l'article R. 151-20 du code de l'urbanisme (CU) stipule l'obligation de réaliser des OAP pour toute ouverture à l'urbanisation des zones AU. Elles doivent ainsi prévoir les conditions d'aménagement et d'équipement des zones AU suffisamment équipées.

L'article R. 151-6 complète les attendus des « OAP sectorielles » en y introduisant un objectif d'insertion architecturale, urbaine et paysagère de ces secteurs, notamment en entrée de ville. L'article R. 151-7 décline la possibilité de définir des OAP à vocation patrimoniale notamment dans les zones U réglementées par le RNU.

L'article R. 151-8 ouvre la possibilité de définir en zone U et AU des secteurs sans règlement, couverts uniquement par des OAP, sous réserve du respect d'un contenu minimum obligatoire, et de la réalisation d'un schéma d'aménagement d'organisation spatiale.

## 2. LES TYPES D'OAP AU SEIN DU PLUI ET LEUR JUSTIFICATION

Le PLUi de la Communauté de Communes du Cœur du Pays Haut définit deux types d'OAP :

- Les OAP thématiques, qui traduisent certaines orientations politiques fortes du PADD. Elles couvrent l'ensemble du territoire intercommunal et portent sur des politiques sectorielles particulières de l'intercommunalité. Le PLUi de la CCB3F comprend par exemple une OAP thématique relative à la Trame Verte et Bleue ;
- Les OAP sectorielles, qui s'appliquent aux futures zones à urbaniser (1AU), ainsi qu'aux principales dents creuses du tissu urbain. Elles concernent également les zones à vocation économique (1AUX) et les zones d'équipements (1AUe). Ces OAP déclinent les objectifs d'aménagement à l'échelle de chaque secteur et comportent des schémas d'aménagement, traduction spatiale du PADD.

### 4.1 Justification de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue

Selon le code de l'urbanisme, l'action des collectivités publiques vise notamment à atteindre l'objectif suivant « *la protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques* ».

La trame Verte et Bleue est un outil majeur d'aménagement durable du territoire qui contribue à enrayer la perte de biodiversité. Le choix d'une OAP thématique applicable à l'ensemble du territoire de Cœur du Pays-Haut permet de garantir la fonctionnalité de la TVB sur tout le territoire intercommunal.

Les objectifs de l'OAP thématique TVB sont :

- L'identification des continuités écologiques de la CCCPH afin de répondre à la mesure ERC (Eviter-Réduire-Compenser) lors de la mise en place des zones à urbaniser ;
- La protection et le renforcement du maillage écologique local, en mettant en place des dispositions et préconisations dans le cas d'aménagement de secteurs concernés par une continuité écologique ;
- L'intégration de mesures écologiques et environnementales permettant de maintenir la fonctionnalité des continuités.

Elle est définie en cohérence avec les orientations du PADD :

#### Articulation entre le PADD et l'OAP « Trame Verte et Bleue »

Orientation et objectifs du PADD	Traduction dans l'OAP TVB
<p><b>Orientation n°13 : Préserver les réservoirs de biodiversité et les espaces naturels importants de l'intercommunalité</b></p> <p><b>Orientation n°14 : Maintenir et développer les composantes du maillage écologique</b></p> <p><b>Orientation n°15 : Mettre en valeur les grands ensembles</b></p>	<p>L'OAP Trame Verte et Bleue décline les orientations du PADD visant à préserver les réservoirs de biodiversité (orientation n°13), à maintenir et développer les composantes du maillage écologique (orientation n°14), ainsi qu'à mettre en valeur les grands ensembles paysagers et naturels de l'intercommunalité (orientation n°15).</p> <p>Elle identifie, à l'échelle intercommunale, les principales continuités écologiques (prairiales, forestières, thermophiles, humides et alluviales) et formule des préconisations d'aménagement permettant d'en garantir la fonctionnalité écologique. Ces recommandations concernent notamment le traitement des transitions entre les espaces urbanisés, agricoles et naturels, la gestion des interfaces entre espaces publics et domaines privés, ainsi que l'intégration paysagère des infrastructures et des voiries.</p> <p>L'OAP fixe également des objectifs qualitatifs et opérationnels pour chaque type de milieu, afin d'encourager :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• la préservation et la restauration des habitats et corridors écologiques existants ;</li> <li>• la création de nouveaux éléments de continuité (haies, bandes enherbées, noues, bosquets, vergers, mares...) dans les projets d'aménagement, notamment au sein des secteurs 1AU et 1AUX ;</li> <li>• la mise en réseau des aménagements issus des OAP sectorielles, en cohérence avec la trame écologique intercommunale, pour assurer la transition écologique des nouveaux quartiers.</li> </ul> <p>Ainsi, la TVB constitue une armature écologique de référence, transversale à l'ensemble des OAP, garantissant la prise en compte du vivant dans la planification et contribuant à la qualité paysagère, au confort climatique et à la résilience écologique du territoire.</p>

## 5.1 Justification des OAP sectorielles

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation sectorielles traduisent à l'échelle locale les grandes orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD). Elles

constituent des outils de mise en œuvre du projet de territoire, en fixant pour chaque site les principes d'aménagement, de composition urbaine et de traitement paysager à respecter. De tailles et d'enjeux variables, les secteurs couverts par les OAP sont destinés à accueillir le développement futur du territoire (qu'il s'agisse d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements publics).

Ces OAP sectorielles contribuent directement à la déclinaison des trois grands objectifs du PADD :

- Objectif n°1 : Anticiper le vieillissement de la population et la poursuite de la croissance du travail frontalier avec le Luxembourg
  - Orientation n°2 : Organiser l'accueil des habitants en équilibre entre communes et polarités ;
  - Orientation n°5 : Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine ;
  - Orientation n°6 : Garantir une offre de logements en extension conditionnée aux contextes locaux et compatible avec le SCoT ;
  - Orientation n°7 : Proposer un habitat diversifié et une offre adaptée aux typologies de ménages.
- Objectif n°2 : Contrebalancer la dynamique de résidentialisation et se donner les moyens fonciers d'une politique de développement économique locale
  - Orientation n°8 : Optimiser et organiser l'offre de services et d'équipements ;
  - Orientation n°10 : Favoriser le développement économique local et conforter les zones d'activités existantes ;
  - Orientation n°11 : Mobiliser les friches et leur redonner une vocation.
- Objectif n°3 : Renforcer l'identité paysagère et agir sur le maintien de la biodiversité
  - Orientation n°14 : Maintenir et développer les composantes du maillage écologique.

Enfin, elles viennent compléter les dispositions du règlement du PLUi en fixant pour chacun des sites les principes d'aménagement à respecter.

Le territoire intercommunal compte 34 OAP sectorielles réparties sur 20 communes, dont 29 OAP à vocation habitat principalement, 3 OAP à vocation activités économiques et 2 OAP à vocation équipement. 5 communes ne disposent pas d'OAP (Xivry-Circourt, Crusnes, Malavillers, Mairy-Mainville, Avillers).

#### Justification des OAP à vocation Habitat au regard des orientations du PADD

Commune	Rue ou lieu-dit	Type de zone	Justification de la zone au regard du PADD
<b>Anderny</b>	Rue de Sancy	1AU	Production d'un parc de logements plus diversifié, afin de répondre à la demande des nouveaux types de ménages, ainsi qu'aux besoins de desserrement des ménages et d'adaptation des logements aux parcours de vie.  Développer des formes urbaines s'intégrant dans le paysage environnant.
<b>Audun-le-Roman</b>	Rue des Neuf Sauts	1AU	Cette OAP s'inscrit dans le rôle structurant d'Audun-le-Roman au sein de l'intercommunalité. Elle vise à diversifier

	Rue des Vergers	1AU	l'offre de logements afin de répondre à la demande des nouveaux types de ménages et au desserrement de la population, tout en assurant un développement urbain qualitatif et intégré. Les futures formes bâties devront contribuer à la cohérence du tissu existant et à une transition harmonieuse avec le paysage environnant.
<b>Beuvillers</b>	Boucle de la Châtelaine	UB	Production d'un parc de logements plus variés pour répondre à la demande des nouveaux types de ménage.  Densifier le tissu urbain existant et développer des formes urbaines s'intégrant dans le paysage environnant.
<b>Boulogny</b>	Lotissement du Peillon	1AU	L'OAP vise à renouveler l'offre résidentielle sur un secteur en continuité du tissu urbain existant, dans un contexte de vacance structurelle élevée et de bâti ancien difficilement mobilisable. Le site permet d'accueillir une offre de logements complémentaire à l'existant, qualitative et adaptée aux besoins actuels des ménages, tout en assurant une transition urbaine et paysagère cohérente avec le lotissement voisin.
<b>Bréhain-la-Ville</b>	Sous les Jardins de Bréhain	1AU	L'OAP s'inscrit dans un contexte de forte pression résidentielle liée à la proximité du Luxembourg et à la présence importante de ménages transfrontaliers, générant une tension marquée sur le marché local de l'habitat. Le secteur, déjà défini dans le PLU en vigueur, a été repris afin de poursuivre la mise en œuvre du développement résidentiel engagé, tout en garantissant la cohérence avec le tissu existant et la maîtrise de l'urbanisation.
<b>Domprix</b>	Rue de l'Eglise	1AU	Commune rurale à faible croissance démographique, Domprix présente un besoin limité mais réel en logements pour répondre au desserrement des ménages et maintenir la population actuelle. Le secteur d'OAP, de taille très contenue, vise à accompagner ce besoin local tout en garantissant la faisabilité technique des futurs projets (assainissement, réseaux, voirie). L'aménagement permettra de maîtriser le développement et d'assurer la cohérence des extensions avec le village existant.
<b>Errouville</b>	Rue du Château	UB	Située en cœur de tissu bâti, l'OAP d'Errouville vise une densification du village existant, conformément aux objectifs de sobriété foncière du PLUi. Le PPRM (Plan de Prévention des Risques Miniers) limite fortement les possibilités d'ouverture à l'urbanisation, rendant la création de nouvelles zones constructibles difficile. Le site identifié permet néanmoins une optimisation du tissu urbain existant, en valorisant les dents creuses et en favorisant la requalification du bâti dans un cadre sécurisé et maîtrisé.
<b>Joppécourt</b>	Rue de Martinfontaine	1AU	Petite commune rurale, Joppécourt dispose d'une OAP de taille limitée, destinée à accueillir un nombre restreint de logements afin de répondre aux besoins locaux et d'assurer

			un renouvellement modéré de l'habitat. L'objectif est de préserver le caractère villageois tout en permettant une évolution maîtrisée du tissu bâti existant.
<b>Joudreville</b>	Rue Jules Ferry	1AU	La commune de Joudreville se caractérise par une forte vacance structurelle au sein des cités minières, dont la requalification reste difficile en raison de la typologie bâtie et des coûts élevés de réhabilitation. À l'image de Bouligny, l'OAP identifie un secteur stratégique pour la création de logements neufs répondant aux besoins actuels de la population et permettant d'offrir une alternative qualitative à l'habitat ancien difficilement mobilisable.
<b>Landres</b>	Rue de Verdun 1	1AU	Commune de proximité située dans le second rideau frontalier, Landres connaît une forte demande en logements liée à l'attractivité du marché transfrontalier luxembourgeois et aux prix plus accessibles que dans le nord et le nord-est de l'intercommunalité. L'OAP vise à accompagner cette dynamique résidentielle tout en garantissant une urbanisation maîtrisée et cohérente avec les capacités de réseaux et les formes urbaines existantes.
	Rue du Collège 2	1AU	
<b>Mercy-le-Bas</b>	Rue de Joppécourt	1AU	Commune de proximité bien desservie et située dans un secteur attractif du territoire, Mercy-le-Bas présente une demande modérée mais régulière en logements. L'OAP vise à conforter l'offre résidentielle existante en proposant un développement mesuré répondant aux besoins des habitants actuels et futurs, tout en assurant la continuité urbaine et une intégration paysagère harmonieuse avec les espaces agricoles environnants.
<b>Mercy-le-Haut</b>	Pl. du 19 mai 1962	1AU	Mercy-le-Haut connaît une forte demande en logements, portée par sa situation favorable vis-à-vis des pôles d'emploi frontaliers. L'OAP vise à répondre à cette demande par la création de logements adaptés et diversifiés, tout en préservant la qualité paysagère et en assurant une intégration harmonieuse au tissu bâti existant.
<b>Mont-Bonvillers</b>	Rue Baron d'Huart	UB	Située dans le deuxième rideau frontalier, la commune de Mont-Bonvillers connaît une forte demande résidentielle, notamment pour des logements adaptés aux seniors. L'OAP vise à répondre à cette demande croissante en proposant une offre de logements diversifiée et de proximité, tout en maintenant une cohérence avec le tissu bâti existant et une intégration paysagère de qualité.
	Chemin des Fronts	1AU	
<b>Murville</b>	Rue Jeanne d'Arc	1AU	Située dans le deuxième rideau frontalier, Murville connaît une forte demande en logements, les prix y étant plus abordables que dans les communes du nord et du nord-est de l'intercommunalité. La zone ouverte à l'urbanisation reste modérée et proportionnée à la taille du village, permettant d'accueillir de nouveaux habitants tout en préservant le caractère rural et la cohérence du tissu bâti existant.

<b>Piennes</b>	Val Musson	1AU	Piennes constitue une commune structurante de l'intercommunalité, dotée d'un important niveau d'équipements et de services qui en font un pôle d'attractivité majeur. La demande en logements y est forte, portée par la proximité des bassins d'emploi et des infrastructures. L'OAP vise donc à accompagner ce dynamisme par un développement résidentiel justifié et maîtrisé, en cohérence avec le rôle structurant de la commune au sein du territoire.
<b>Preutin-Higny</b>	Rue Albert Lebrun	1AU	Preutin-Higny est un petit village rural où l'enjeu principal réside dans la densification du cœur du bourg afin de conforter le tissu existant. Une petite zone à urbaniser est également prévue pour répondre aux besoins liés au desserrement des ménages, tout en maintenant une échelle d'aménagement adaptée à la taille du village et à ses capacités de réseaux.
	Rue de Murville	UA	
<b>Sancy</b>	Voie communale n°8	1AU	Commune située à proximité du Luxembourg, Sancy fait face à une forte pression résidentielle liée à l'arrivée de nouveaux habitants, souvent travailleurs frontaliers. L'OAP vise à accompagner cette dynamique de demande par une offre de logements adaptée, tout en veillant à préserver l'identité du village et à assurer une intégration paysagère harmonieuse des futures constructions.
	Rue du Bois l'Abbé	1AU	
	Rue de l'école	1AU	
<b>Serrouville</b>	Au-dessus du lotissement Les Chaussetis	1AU	La commune de Serrouville présente peu de dents creuses mobilisables et est soumise à plusieurs contraintes liées au PPRM, limitant les possibilités de renouvellement urbain. L'OAP vise donc à densifier le tissu existant et à combler l'espace libre entre deux lotissements, afin d'assurer une continuité urbaine cohérente et de répondre aux besoins en logements identifiés à l'échelle communale.
<b>Trieux</b>	Rue Raymond Clause	1AU	Trieux connaît une forte demande en logements, traduite par la réalisation de nombreux lotissements récents. L'OAP s'inscrit dans cette dynamique de développement résidentiel en proposant un aménagement dans la continuité des zones récemment urbanisées, le long de la route déjà équipée et desservie par les réseaux. Ce secteur permet ainsi de poursuivre un développement maîtrisé tout en valorisant les aménagements récents et la cohérence du front bâti existant.
<b>Tucquegnieux</b>	Route de Mairy	1AU	Commune de proximité, Tucquegnieux présente une demande soutenue en logements liée à sa situation attractive au sein du territoire intercommunal. L'OAP identifie deux zones à urbaniser : une première, située à l'entrée du village, contribuant à structurer l'entrée de bourg et à offrir une image urbaine qualitative ; une seconde, en continuité directe d'un lotissement existant, permettant de
	Rue du 1 <sup>er</sup> Mai	1AU	

			poursuivre un développement résidentiel cohérent. Ces deux secteurs visent à répondre aux besoins actuels en logements tout en assurant une intégration harmonieuse dans le tissu urbain existant.
--	--	--	--

#### Justification des zones AUE au regard du PADD

Commune	Rue ou lieu-dit	Type de zone	Justification de la zone au regard du PADD
Trieux	Rue Emile Binda	1AUE	Trieux a connu un développement résidentiel important au cours des dix dernières années, avec la création de plusieurs lotissements récents répondant à une forte demande en logements, notamment liée à la proximité du Luxembourg. L'OAP s'inscrit dans la continuité de ces extensions en proposant un aménagement le long de la route déjà équipée et desservie, garantissant ainsi la cohérence du tissu urbain existant. Ces zones permettent également de renforcer l'offre de logements tout en accompagnant le maintien et le développement des équipements et services nécessaires à la population croissante, afin de rééquilibrer le développement communal entre habitat et services publics.
	Avenue de la Libération	1AUE	

#### Justification des zones 1AUX au regard du PADD

Commune	Rue ou lieu-dit	Type de zone	Vocation de la zone	Justification de la zone au regard du PADD
Beuvillers	Rue Principale	1AUX	Nouvelles activités	Située à l'entrée de l'intercommunalité depuis Aumetz, la commune de Beuvillers occupe une position stratégique pour le développement économique du territoire. L'OAP identifie un secteur à vocation économique et commerciale, destiné à accueillir des activités de proximité (type supermarchés ou commerces de moyenne surface).  Ce choix d'implantation est cohérent avec la configuration existante du site, déjà marqué par la présence de commerces en vis-à-vis le long de la route principale. Le projet vise ainsi à renforcer le pôle d'activités commerciales existant, à améliorer l'offre locale pour les habitants du bassin de vie et à valoriser cette entrée d'agglomération à forte visibilité.
Landres	Rue de Verdun 1	1AUX	Nouvelles activités	Commune de proximité au sein du territoire intercommunal, Landres présente un positionnement stratégique le long de l'axe structurant reliant les pôles



	Rue du Verdun 2	1AUX	Nouvelles activités	<p>du Cœur du Pays Haut. L'OAP identifie un secteur à vocation économique et commerciale, destiné à accueillir des commerces de proximité et des activités de type moyenne surface, en cohérence avec les zones déjà urbanisées en continuité directe.</p> <p>Ce site, situé dans la prolongation des zones d'activités existantes, permet de conforter l'offre commerciale locale et de répondre à la demande croissante des habitants du bassin de vie, tout en garantissant une cohérence paysagère et fonctionnelle avec les aménagements existants</p>
<b>Piennes</b>	Cité du Nord-est	1AUXs	Champ de panneaux photovoltaïques	<p>L'OAP de Piennes concerne la reconversion de l'ancien terrain de football, aujourd'hui inoccupé, en site de production d'énergie renouvelable. Ce secteur présente un potentiel d'accueil favorable pour un champ photovoltaïque, du fait de sa surface plane, de sa bonne exposition solaire et de son éloignement des zones habitées.</p> <p>Le projet s'inscrit dans une démarche de transition énergétique locale, cohérente avec les objectifs du PADD visant à favoriser la production d'énergies renouvelables et à valoriser les friches ou terrains sous-utilisés.</p> <p>L'aménagement devra veiller à préserver les continuités écologiques périphériques et à maintenir une intégration paysagère de qualité, notamment par la conservation ou la replantation de haies en lisière du site.</p>





Pour faciliter leur lecture, les OAP sectorielles sont structurées et présentées de façon homogène :

- Une légende commune à toutes les OAP sectorielles ;
- Un schéma d'aménagement qui définit graphiquement les principes d'aménagement à respecter ;
- Un encart apportant des précisions sur la surface de la zone, la densité de logement s'il y a et la continuité écologique de la Trame Verte et Bleue ou des risques sur la zone du projet si concerné.

Les futurs projets devront être compatibles avec les principes inscrits dans les OAP, c'est-à-dire qu'ils ne devront pas aller à l'encontre des grandes orientations définies. La précision des orientations définies dans les OAP varie en fonction des enjeux locaux identifiés et des contraintes spécifiques à chaque site. Pour l'ensemble des OAP, les enjeux d'insertion paysagères, de prise en compte des caractéristiques locales et d'accessibilité ont été définis et retranscrits en orientations d'aménagement.

Les OAP définissent des orientations en matière :

- D'affectations et de vocations principales : les OAP définissent les vocations principales des secteurs (habitat mixte, activités, équipement, parking ...) ;
- De qualité urbaine et environnementale : les OAP identifient les éléments patrimoniaux et/ou environnementaux à conserver s'il y a (maintien des éléments paysagers \*\*\* ) et précisent les principes d'organisation et de composition urbaine à développer dans le projet (transition paysagère à créer 🌳🌳, espace vert à aménager 🌳🌳🌳).

- Ces principes déclinent les objectifs de prise en compte des caractéristiques locales dans lequel s'insère le projet. Ils facilitent ainsi les coutures urbaines avec les tissus existants et participent à améliorer les transitions avec les espaces agricoles et naturels et à contribuer ainsi à l'amélioration du cadre de vie du territoire ;
- D'accessibilité et de desserte : les OAP définissent les principes viaires à développer dans le projet pour répondre aux besoins futurs en matière de déplacement automobile et pour assurer la desserte interne du secteur concerné et des liaisons avec les quartiers périphériques (desserte en circulation à créer  , desserte en impasse à créer  , accès à créer  ). Elles peuvent également préciser les principes de cheminements doux à maintenir (  ).

### 3. ARTICULATION ENTRE PADD ET OAP

Orientation et objectifs du PADD	Traduction dans les OAP
Orientation n°2 : Organiser l'accueil des habitants en équilibre entre les communes et les polarités	Définition d'une densité minimale de logements par hectare selon le niveau de polarité (commune structurante, de proximité ou rurale), afin d'assurer un développement équilibré à l'échelle intercommunale.
Orientation n°6 : Garantir une offre de logement en extension conditionnée aux contextes locaux et compatible avec le SCOT	Localisation des extensions urbaines uniquement sur les sites cohérents avec le tissu existant et compatibles avec les enveloppes de consommation foncière définies par le SCOT Nord 54.
Orientation n°5 : Favoriser la densification au sein de l'enveloppe urbaine	Élaboration d'OAP sur les futures zones à urbaniser (1AU) mais également sur certaines dents creuses stratégiques, afin d'encourager la densification maîtrisée du tissu urbain existant.
Orientation n°7 : Proposer un habitat diversifié et une offre de logements adaptée aux typologies des ménages	Réservation d'espaces pour un habitat mixte (logements individuels, intermédiaires et collectifs), favorisant la diversité sociale et générationnelle.
Orientation n°8 : Optimiser et organiser l'offre de services et d'équipements	Réalisation d'OAP dédiées à l'implantation de nouveaux équipements ou services, en appui aux centralités locales et aux besoins identifiés dans les pôles de proximité.
Orientation n°10 : Favoriser le développement économique local et conforter les zones d'activités existantes	Élaboration d'OAP sur les zones d'activités à vocation économique (1AUX) pour assurer leur cohérence avec les zones existantes et renforcer leur attractivité.
Orientation n°11 : Mobiliser les friches et leur donner une vocation	Mise en place d'OAP spécifiques sur d'anciennes friches, permettant leur reconversion vers des projets d'énergie renouvelable ou de densification urbaine.

Orientation n°14 : maintenir et développer les composantes du maillage écologique	Élaboration d'une OAP thématique « Trame Verte et Bleue », intégrant la préservation et la valorisation des continuités écologiques, ainsi que la création de zones de transition entre les espaces urbanisés et les milieux agricoles ou naturels.
Orientation n°15 : Mettre en valeur les grands ensembles paysagers et naturels	Maintien et valorisation des éléments paysagers existants (haies, ripisylves, bosquets, arbres isolés) et intégration paysagère des nouveaux projets d'aménagement.

Par ailleurs, comme le prévoit l'article L. 151-6-1 du code de l'urbanisme : « *Les orientations d'aménagement et de programmation définissent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, un échéancier prévisionnel d'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de réalisation des équipements correspondant à chacune d'elles, le cas échéant* ».

Cet affichage offre une meilleure lisibilité de l'ouverture à l'urbanisation qui a pu être défini en fonction :

- Des projets identifiés « coup parti » ou en cours d'études ;
- Des contraintes liées au foncier (occupation du foncier, division parcellaire, etc.) ;
- Des équipements existants ou projets (eau, assainissement, etc.).

L'échéancier concerne les zones à urbaniser classées en 1AU mais également des dents creuses d'une certaine superficie, qui ont été justifiées dans le rapport de présentation.

Cet échéancier reste prévisionnel, avec une partie d'incertitude relevant de l'initiative privée pour notamment, les zones de dents creuses, sur lesquelles la collectivité ou la commune n'ont pas de prise. Il devra faire l'objet d'une analyse 3 ans après l'approbation du PLUi puis après 6 ans pour ouvrir à l'urbanisation éventuellement de nouvelles zones.

Cet échéancier a été défini selon trois périodes :

- Court terme : 0 à 3 ans ;
- Moyen terme : 3 à 6 ans ;
- Long terme : au-delà de 6 ans.

Les tableaux des pages suivantes présentent l'échéancier prévisionnel des zones 1AU à vocation principalement d'habitat puis un second concernant les zones à vocation d'« activités et équipements » et enfin un troisième concernant l'activité économique.

Ces tableaux contiennent à titre indicatif les zones à urbaniser à long terme (2AU, 2AUe) pour lesquelles il n'existe pas d'orientation d'aménagement et de programmation (OAP). Ceux-ci feront l'objet d'une OAP lors de leur ouverture à l'urbanisation.

## Zones à vocation d'habitat

Niveau de polarité	Commune	Zone	Nom	Surface	Potentiel logement	Échéance prévisionnel
Pôle d'équilibre	Bouligny	1AU	Lotissement du Perillon	1,86	46	Moyen terme
	Piennes	1AU	Val Musson	3,58	89	Court terme
		2AU	Val Musson	4,27	106	Long terme
	Audun-le-Roman	1AU	Rue des Neufs Sauts	0,58	14	Court terme
		1AU	Rue des Vergers	0,59	14	Moyen terme
		2AU	Route de Briey	0,63	15	Long terme
		2AU	Rue Fernand Toussaint	1,2	30	long terme
	Tucquegnieux	2AU	Rue Clémenceau	1,23	30	Long terme
		1AU	Route de Mairy	1,12	28	Court terme
		1AU	Rue du 1er Mai	0,13	2	Moyen terme
Pôle de proximité	Mercy-le-Bas	1AU	Rue de Joppécourt	1,82	36	Moyen terme
		2AU	Route Nationale	1,64	32	Long terme
	Landres	1AU	Rue de Verdun 1	0,097	2	Moyen terme
		1AU	Rue du collège 2	1,18	23	Court terme
		2Au	Rue du collège 2	0,7	14	Long terme
	Trioux	1AU	Rue Raymond Clause	0,39	7	Court terme
Village	Anderny	1AU	Rue de Sancy	0,24	3	Moyen terme
	Beuvillers	UB	Boucle de la Châteleine	0,24	3	Court terme
	Mont-Bonvillers	UB	Rue Baron d'Huart	0,88	9	Court terme
		1AU	Chemin des Fronts	1,13	16	Moyen terme
	Bréhain-la-Ville	1AU	Sous les Jardins de Bréhain	1,56	23	Court terme
	Domprix	1AU	Rue de l'Eglise	0,22	3	Moyen terme
	Errouville	UA	Place du Gué	0,67	10	Court terme
	Joppécourt	1AU	Rue de Martinfontaine	0,12	2	Moyen terme
	Joudreville	1AU	Rue Jules Ferry	1,58	23	Moyen terme
	Mercy-le-Haut	1AU	Rue de Murville	0,56	8	Court terme
		1AU	Pl. du 19 mars 1962	1,2	18	Court terme
	Murville	1AU	Rue Jeanne d'Arc	0,67	10	Court terme
	Preutin-Higny	1AU	Rue Albert Lebrun	0,14	2	Moyen terme
		UA	Rue de Murville	0,19	2	Moyen terme
	Sancy	1AU	Voie communale n°8	0,18	2	Moyen terme
		1AU	Rue du Bois l'Abbé	0,45	4	Court terme
		1AU	Rue de l'école	0,097	1	Court terme
	Serrouville	1AU	Au dessus du lotissement Les Chaussetis	0,84	8	Moyen terme
		2AU	Chemin du champ des Oies	0,3	4	Long terme
Total				32,284	639	

## Zones à vocation équipements et loisirs

Commune	Zone	Nom	Surface (ha)	Échéance prévisionnel
Trioux				
	1AUe	Rue Emile Binda	1,67	Court terme
	1AUe	Avenue de la Libération	0,73	Moyen terme
	2AUe	Rue Alphonse daudet	0,76	Long terme

## Zones à vocation d'activités

Commune	Zone	Nom	Surface	Échéance prévisionnel
Beuvillers	1AUX	Zone de la Futaie	1,59	Moyen terme
Landres	1AUX	Extension de la zone de la Croisette	0,38	Moyen terme
	1AUX	Extension de la zone de la Croisette 2	2,54	Moyen terme
	2AUX	Extension de la zone de la Croisette 2	2,26	Long terme
Piennes	1AUXs	Cité du Nord-Est	2,78	Court terme