

Départements de  
Meurthe-et-Moselle et de Meuse



# PLUI

ÉLABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL

# E

## Communauté de communes Cœur du Pays-Haut

# RÈGLEMENT

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

Le Président

*Daniel MATHERIA*



# SOMMAIRE

<b>PRÉAMBULE : STRUCTURE DU RÈGLEMENT.....</b>	<b>7</b>
<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>9</b>
<b>I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET PORTÉE .....</b>	<b>9</b>
<b>II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS .....</b>	<b>9</b>
<b>III. LEXIQUE .....</b>	<b>11</b>
<b>IV. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS .....</b>	<b>19</b>
<b>V. DOCUMENTS ANNEXES AU PLUI .....</b>	<b>23</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS : .....	25
ARTICLE 1 : INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.....	25
ARTICLE 2 : AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES .....	26
ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	29
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	29
ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	29
ARTICLE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE.....	30
ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	32
ARTICLE 7 : STATIONNEMENT .....	33
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	35
ARTICLE 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....	35
ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	35
<b>CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA.....</b>	<b>39</b>
SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	39
ARTICLE UA 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS .....	39
ARTICLE UA 2 : AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES .....	40
ARTICLE UA 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	40
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	41
ARTICLE UA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	41
ARTICLE UA 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE.....	44
ARTICLE UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	47
ARTICLE UA 7 : STATIONNEMENT .....	47
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	48

ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....	48
ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	49

## CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UB..... 50

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	50
ARTICLE UB 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS .....	50
ARTICLE UB 2 : AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES .....	51
ARTICLE UB 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	52
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	52
ARTICLE UB 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	52
ARTICLE UB 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE.....	53
ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	55
ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT .....	55
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	57
ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....	57
ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	57

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC..... 58

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	58
ARTICLE UC 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS .....	58
ARTICLE UC 2 : AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRE .....	59
ARTICLE UC 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	59
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	60
ARTICLE UC 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	60
ARTICLE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE.....	61
ARTICLE UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	63
ARTICLE UC 7 : Stationnement.....	63
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	64
ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES VOIES .....	64
ARTICLE UC 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	64

## CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE ..... 65

SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS .....	65
ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES .....	65
ARTICLE UE 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES .....	65
ARTICLE UE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	66
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	66
ARTICLE UE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	66
ARTICLE UE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE.....	67

ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	68
ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT.....	68
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	68
ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES .....	68
ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	69

## CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UX..... 70

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS .....	70
ARTICLE UX 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.....	70
ARTICLE UX 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES.....	71
ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	71
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	71
ARTICLE UX 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	71
ARTICLE UX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE Et ENVIRONNEMENTALE .....	72
ARTICLE UX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	73
ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT .....	74
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	75
ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES VOIES .....	75
ARTICLE UX 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	75

## CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU..... 77

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	77
ARTICLE 1AU 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.....	77
ARTICLE 1AU 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES.....	78
ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	79
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	79
ARTICLE 1AU 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	79
ARTICLE 1AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	80
ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	81
ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT .....	81
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	82
ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES.....	82
ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX.....	83

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AUX..... 84

SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS .....	84
--	----

ARTICLE 1AUX 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.....	84
ARTICLE 1AUX 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES...	85
ARTICLE 1AUX 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	86
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	86
ARTICLE 1AUX 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	86
ARTICLE 1AUX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	87
ARTICLE 1AUX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	88
ARTICLE 1AUX 7 - STATIONNEMENT.....	88
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	89
ARTICLE 1AUX 8 : DESSERTE PAR LES VOIES.....	89
ARTICLE 1AUX 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	89

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU..... 90

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	90
ARTICLE 2AU 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.....	90
ARTICLE 2AU 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES.....	90
ARTICLE 2AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	90
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	91
ARTICLE 2AU 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	91
ARTICLE 2AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	91
ARTICLE 2AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	91
ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT .....	91
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	92
ARTICLE 2AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES.....	92
ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	92

## CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AUX ..... 93

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS .....	93
ARTICLE 2AUX 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS.....	93
ARTICLE 2AUX 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES...	93
ARTICLE 2AUX 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	93
SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	94
ARTICLE 2AUX 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	94
ARTICLE 2AUX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	94
ARTICLE 2AUX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	94
ARTICLE 2AUX 7 – STATIONNEMENT .....	94

SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	95
ARTICLE 2AUX 8 - DESSERTE PAR LES VOIES .....	95
ARTICLE 2AUX 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	95

## **CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A..... 97**

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS .....	97
ARTICLE A 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS .....	97
ARTICLE A 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES .....	98
ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	99
SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	99
ARTICLE A 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	99
ARTICLE A 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE .....	101
ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	101
ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT .....	102
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	102
ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES .....	102
ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	102

## **CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N ..... 103**

SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS .....	103
ARTICLE N 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS .....	103
ARTICLE N 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET CERTAINS TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES .....	104
ARTICLE N 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE .....	104
SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale .....	105
ARTICLE N 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS .....	105
ARTICLE N 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE .....	106
ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS .....	107
ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT .....	108
SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX .....	108
ARTICLE N 8 – ACCÈS ET VOIRIE .....	108
ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX .....	108

# PRÉAMBULE : STRUCTURE DU RÈGLEMENT

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

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

1. Titre I - Dispositions générales à l'ensemble des zones ;
2. Titre II - Dispositions applicables aux zones urbaines ;
  - Chapitre I – Zone UA
  - Chapitre II – Zone UB
  - Chapitre III – Zone UC
  - Chapitre IV – Zone UE
  - Chapitre V – Zone UX
3. Titre III - Dispositions applicables aux zones à urbaniser ;
  - Chapitre I – Zone 1AU
  - Chapitre II – Zone 1AUX
  - Chapitre III – Zone 2AU
  - Chapitre IV – Zone 2AUX
4. Titre IV - Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ;
  - Chapitre I : Zone A
  - Chapitre II : Zone N

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

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

Départements de Meurthe-et-Moselle  
et de Meuse



# PLUI

ÉLABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



# GÉNÉRALITÉS



# INTRODUCTION

## I. CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL ET PORTÉE

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme intercommunal couvre l'ensemble du territoire intercommunal de Cœur du Pays haut.

Le règlement fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols encadrées par les articles L151-1 à L151-42 du Code de l'Urbanisme. Son contenu est défini en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

## II. DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES, SECTEURS ET SOUS-SECTEURS

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

Les zones urbaines (U) comprennent :

- **La zone UA**, correspondant aux cœurs villageois traditionnels ou aux centres anciens des différentes communes, caractérisés par une morphologie urbaine particulière.
- **La zone UB**, correspondant aux secteurs urbains denses. Elle comprend plusieurs sous-secteurs : le secteur UBb, qui présente des règles d'implantation spécifiques ; le secteur UBv, destiné à la sédentarisation des gens du voyage ; le secteur UBd, correspondant à une zone où les dépôts de véhicules, neufs ou usagés, comportant au moins dix unités.
- **La zone UC**, correspondant aux cités minières et ouvrières du territoire. Elle comprend un secteur UCp correspondant aux cités avec des règles particulières et un secteur UCg correspondant aux zones de garage des cités minières.
- **La zone UE** est principalement dédiée à des équipements d'intérêt collectif notamment des équipements de sports et de loisirs.
- **La zone UX**, correspondant aux zones d'activités du territoire. Elle comprend un secteur UXe correspondant aux parcs photovoltaïques, aux installations de méthanisation ainsi que leurs annexes et installations techniques nécessaires à leur fonctionnement et à leur entretien.

Les zones à urbaniser (AU) comprennent :

- **La zone 1AU** : il s'agit de zones d'extension à court terme à vocation résidentielle principalement. Elles comprennent un secteur distinct : le secteur 1AUe, destiné à accueillir un développement mixte combinant habitat et équipements.
- **La zone 1AUX** : il s'agit de zones d'extension dédiées à l'accueil d'activités économiques. Elle comprend un secteur 1AUXs pour l'accueil d'un parc photovoltaïque.
- **La zone 2AU** : il s'agit de zones d'extension mixte à moyen/long termes. Elle comprend un secteur 2AUe où il est envisagé le renforcement d'équipements.
- **La zone 2AUX** : il s'agit de zones d'extension dédiées à l'accueil d'activités économiques à long terme.

La zone agricole (A) :

- Cette zone englobe à la fois les terres agricoles (cultivées ou en prairies) ainsi que les bâtiments et constructions liées à l'activité agricole. Elle intègre également des équipements collectifs (station d'épuration, ouvrages de lutte contre les risques) ainsi que des éléments paysagers/patrimoniaux remarquables. Elle comprend :
  - **Le secteur Aa** correspondant au secteur d'aérodrome à Errouville et Serrouville ;
  - **Le secteur Ab** correspondant au secteur non constructible à Bréhain-la-Ville ;
  - **Le secteur Ah** correspondant au secteur d'hébergement touristique en milieu rural.

La zone naturelle (N) comprend :

- Les zones N correspondant aux zones forestières et naturelles du territoire. Plusieurs secteurs sont définis par le PLUi au sein de cette zone N :
  - **Le secteur Nc** correspond à des secteurs d'espaces publics aménageables dans lesquels sont uniquement autorisés les aménagements de type mobilier urbain, aires de stationnement, cimetières ;
  - **Le secteur Nf** correspond aux emprises ferroviaires utilisées ou non ;
  - **Le secteur Nh** correspond aux secteurs d'habitat isolés au sein d'espaces naturels ;
  - **Le secteur Nj** correspond aux zones à dominante jardin adjacentes aux habitations et constructions ;
  - **Le secteur Njg** où sont autorisés ou sont présents des garages existants ;
  - **Le secteur Ni** correspondant aux activités de loisirs, sportives ou culturelles de plein air ;
  - **Le secteur Nla** correspond aux secteurs dédiés aux activités de loisirs, sportives ou culturelles de plein air, autorisant les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
  - **Le secteur Nv** correspond aux zones à dominante vergers ;
  - **Le secteur Nzh**, correspondant aux secteurs de zone humide.

### III. LEXIQUE

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

#### **Accès**

Ce terme accès est utilisé pour désigner :

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

Dimension minimale des accès :

La dimension minimale des accès à retenir est :

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

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

#### **Acrotère :**

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

#### **Agrivoltaïsme (source : code de l'énergie)**

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

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

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

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

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

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

## **Affouillements et exhaussements**

Travaux de remblai ou de déblai du sol naturel.

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

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

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

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

## **Aires de stationnement**

Espaces aménagés destinés au stationnement temporaire des véhicules. Elles peuvent être :

- Publiques, lorsqu'elles sont ouvertes à tous les usagers (ex. : commerces, équipements, zones d'activités, grandes surfaces) ;
- Ou privées, lorsqu'elles sont réservées à l'usage des occupants d'un immeuble d'habitation, de bureaux ou d'activités.

Les aires de stationnement comprennent les places de stationnement, les voies de circulation interne, les aires de manœuvre, ainsi que, le cas échéant, les espaces plantés ou dispositifs de gestion des eaux pluviales associés. Elles se distinguent des garages individuels ou des aires de stationnement privatives directement rattachées à une maison individuelle.

**Annexe** (lexique national de l'urbanisme)

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

## **Annexe technique**

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

## **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

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

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

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

## **Caravane**

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

## **Clôture**

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

Le PLUi réglemente les clôtures en limites du terrain et celles donnant accès sur les voies et les emprises publiques ainsi que celles situées latéralement et en fond de parcelle.

Elles sont soumises à une déclaration préalable.

## **Construction** (lexique national de l'urbanisme)

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

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

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

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

## **Construction contiguë**

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

## **Construction existante** (lexique national de l'urbanisme)

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

## **Cours d'eau**

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

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

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

## **Devanture**

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

### **Devanture en feuillure**

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

### **Devanture en applique**

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

### **Egout de toiture**

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

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

### **Élevage familial**

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

### **Emprise au sol (lexique national de l'urbanisme)**

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

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

### **Enseigne bandeau**

Une enseigne bandeau est une enseigne appliquée à plat sur la façade du local commercial, sans aucune inclinaison. Elle peut selon les cas occuper ou non toute la largeur du local.

### **Enseigne drapeau**

Enseigne qui se fixe perpendiculairement à la façade. Elle est placée dans l'alignement de l'enseigne bandeau, généralement en limite de propriété.

### **Extension (lexique national de l'urbanisme)**

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

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

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

### **Façade (lexique national de l'urbanisme)**

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

## **Façade principale**

La façade principale d'une construction est celle qui donne sur la rue (façade principale avant). En cas de construction en angle, la façade principale est celle située le long de la route principale.

En cas de construction desservie par plusieurs voies, la façade principale sera celle par laquelle se fait l'accès principal.

## **Faîtage/Faîtière**

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

## **Habitation légère de loisirs**

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

Les habitations légères de loisirs peuvent être implantées

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

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

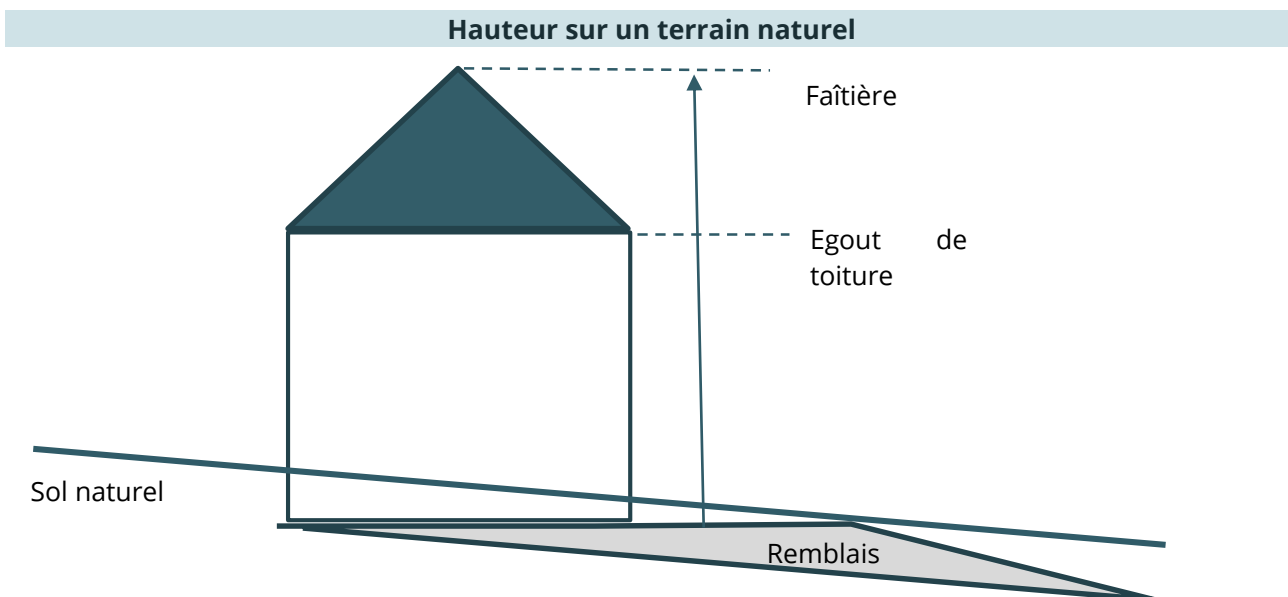
3° Dans les terrains de camping régulièrement créés, à l'exception de ceux créés par une déclaration préalable ou créés sans autorisation d'aménager, par une déclaration en mairie, sur le fondement des dispositions du code de l'urbanisme dans leur rédaction antérieure au 1er octobre 2007 ou constituant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

## **Hauteur (lexique national d'urbanisme)**

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

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

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



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

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

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

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

#### **Limites séparatives** (lexique national d'urbanisme)

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

#### **Local accessoire** (lexique national d'urbanisme)

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

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

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



## **Logement locatif social** (source : [ecologie.gouv.fr](http://ecologie.gouv.fr))

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

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

- Le PLAI (prêt locatif aidé d'intégration) réservé aux personnes en situation de grande précarité qui cumulent des difficultés sociales et économiques. Les loyers sont compris entre 4,56 €/m<sup>2</sup> et 5,97 €/m<sup>2</sup> selon les régions ;
- Le PLUS (prêt locatif à usage social) correspond aux HLM traditionnelles. Les loyers sont compris entre 5,14 €/m<sup>2</sup> et 6,70 €/m<sup>2</sup> selon les zones. Plus de 80 % des logements sociaux sont régis par ce plafond de loyer et de ressources ;
- Le PLS (prêt locatif social) finance des logements situés en priorité dans les zones dont le marché immobilier est le plus tendu.

## **Modénature**

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

## **Muret, mur bahut**

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

## **Mur de soutènement**

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

## **Reconstruction à l'identique**

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

## **Réhabilitation**

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

## **Rénovation**

Les travaux de rénovation portent sur des remplacements de matériaux vétustes ou endommagés et impliquent une réfection par la destruction de tout ou partie d'une construction ou d'un ensemble de constructions, dans le cas d'une opération de rénovation urbaine. La mise aux normes ou la

modernisation (comme le désamiantage ou le remplacement d'un revêtement acoustique) constituent des rénovations. Une rénovation peut faire partie d'un plan de restructuration.

### **Réservoirs de biodiversité**

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

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

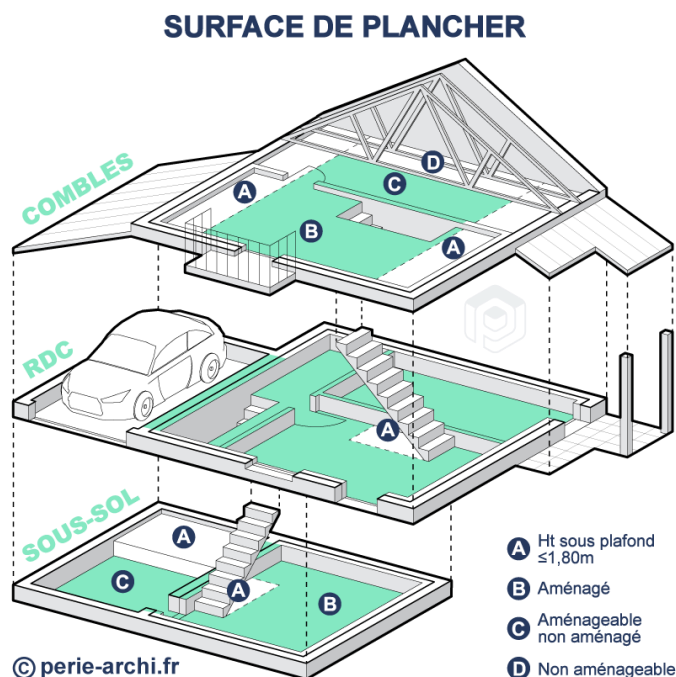
### **Ripisylve**

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

### **Surface de plancher**

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

- Surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur.
- Vides et trémies qui correspondent aux escaliers et ascenseurs.
- Surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre.
- Surfaces de plancher aménagées pour le stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvre.
- Surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial (par exemple, plancher ne supportant pas un tel usage).



### Terrain naturel

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

### Unité foncière

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

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

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

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

### Voie de circulation :

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

## IV. DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

DESTINATIONS	SOUS DESTINATIONS
Exploitations agricoles et forestières	<p><b>Exploitation agricole</b> : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes.</p> <p><b>Exploitation forestière</b> : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitations	<p><b>Logement</b> : La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p><b>Hébergement</b> : La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerces et activités de services	<p><b>Artisanat et commerce de détails</b> : recouvre les constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.</p> <p><b>Restauration</b> : recouvre les constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.</p> <p><b>Commerce de gros</b> : recouvre les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.</p> <p><b>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><b>Hôtel</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des</p>

	<p>appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p><b>Cinéma</b> : Constitue un établissement de spectacles cinématographiques toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées, de façon permanente, pour y donner des représentations cinématographiques, quels que soient le procédé de fixation ou de transmission et la nature du support des œuvres ou documents cinématographiques ou audio-visuels qui y sont représentés. Ces salles sont situées dans un même bâtiment ou, lorsqu'elles sont situées dans des bâtiments distincts, sont réunies sur un même site, et font l'objet d'une exploitation commune.</p> <p><b>Autres hébergements touristiques</b> : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »</p>
Équipement d'intérêt collectif et services publics	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p><b>Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.</p>

	<p><b>Salles d'art et de spectacles</b> : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.</p> <p><b>Équipements sportifs</b> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.</p> <p><b>Lieux de culte</b> : recouvre les constructions répondant à des besoins collectifs de caractère religieux.</p> <p><b>Autres équipements recevant du public</b> : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « <b>Équipement d'intérêt collectif et services publics</b> ».</p>
Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	<p><b>Industrie</b> : recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.</p> <p><b>Entrepôt</b> : recouvre les constructions destinées à la logistique, au stockage ou à l'entreposage des biens sans surface de vente, les points permanents de livraison ou de livraison et de retrait d'achats au détail commandés par voie télématique, ainsi que les locaux hébergeant les centres de données (data center par exemple)</p> <p><b>Bureau</b> : recouvre les constructions fermées au public ou prévoyant un accueil limité du public, destinées notamment aux activités de direction, de communication, de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires et également des administrations publiques et assimilées</p> <p><b>Centre de congrès et d'exposition</b> : recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.</p> <p><b>Cuisine dédiée à la vente à ligne</b> : recouvre les constructions destinées à la préparation de repas commandés par voie</p>

	télématique. Ces commandes sont soit livrées au client soit récupérées sur place.
--	---

## V. DOCUMENTS ANNEXES AU PLUI

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

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



**PLUI**

ÉLABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



# **TITRE I**

# **DISPOSITIONS**

# **APPLICABLES À**

# **TOUTES LES ZONES**



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

### ARTICLE 1 : INTERDICTIONS DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

#### **1.1. TRAVAUX ET OPÉRATIONS INTERDITES**

La démolition d'un élément patrimonial identifié comme protégé pour des motifs culturels, historiques ou architecturaux, tel que repéré au règlement graphique, ainsi que toute transformation susceptible de porter atteinte à son caractère, sont interdites. Toutefois, une dérogation peut être accordée dans les cas où ces travaux sont rendus nécessaires par des impératifs de sécurité, de salubrité ou en raison d'une mise en conformité avec les normes en vigueur, conformément aux dispositions de l'article R.111-27 du Code de l'urbanisme.

#### **1.2. CONSTRUCTIONS, OCCUPATIONS, UTILISATIONS ET AMÉNAGEMENTS ET/OU TRAVAUX EN ZONES DE RISQUES**

##### ***1.2.1. Secteurs soumis à un Plan de Prévention des Risques***

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

##### ***1.2.2. Secteurs non soumis par un Plan De Prévention des Risques***

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

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

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

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

##### ***1.2.3. Secteurs concernés par des sols pollués***

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

- Tout forage de puits, pompage et utilisation d'eau de la nappe phréatique au droit du site, à l'exception de ceux rendus nécessaires dans le cadre d'une surveillance environnementale ou d'un dispositif de dépollution ;
- L'infiltration de l'eau pluviale ;
- Les équipements publics ou d'intérêt collectif accueillant des populations sensibles tels que les équipements, petite enfance, locaux d'enseignements, etc...
- Les constructions à usage d'habitat.

#### 1.2.4. Zones traversées par un cours d'eau

Pour les terrains situés dans une bande de 10 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau permanent ou intermittent, toutes constructions, occupations et utilisations du sol sont interdites, sauf dans les cas mentionnés à l'article 2.

### 1.3. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ SCOT

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

## **ARTICLE 2 : AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

### 2.1. TERRAINS CONCERNÉS PAR LA PRÉSENCE DE RISQUES

#### 2.1.1. Pour l'ensemble des risques

Pour les terrains concernés par la présence de risques, figurant en annexe du plan de zonage toutes les occupations et utilisations du sol au sein de ces terrains peuvent être soumises à interdictions, limitations et/ou prescriptions.

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

#### 2.1.2. Terrains concernés par des risques d'inondation

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

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

### **2.1.3. Terrains concernés par des aléas miniers**

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

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

- Zones d'aléas pouvant mettre en cause la sécurité des personnes (éboulement de front de mine, fontis et effondrements brutaux) :
  - Pour les constructions existantes, seuls les travaux permettant un maintien en l'état peuvent être envisagés.
  - Toute construction nouvelle est interdite.
- Zones avec des mouvements résiduels ou affaissements progressifs :
  - Pour les constructions existantes, sont autorisées les réhabilitations, les changements de destination et, sous réserve de ne pas aggraver l'incidence de l'affaissement potentiel sur les constructions principales, les petites extensions et annexes.
  - Les reconstructions à volume inchangé ou réduit en cas de sinistre lié à d'autres causes que les affaissements miniers (incendie par exemple).
  - Toute construction nouvelle est interdite.
  - Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole à condition de ne pas aggraver le risque selon le niveau d'aléa existant.

### **2.1.4. Terrains concernés par des risques technologiques**

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

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

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

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

### **2.1.6. Terrains soumis aux cavités**

Le principe d'interdiction générale ne s'applique pas aux cavités localisées avec une précision inférieure à 250 mètres. Pour ces dernières, les constructions, utilisations et occupations du sol peuvent être autorisées, sous réserve qu'aucun risque n'ait été avéré sur le terrain concerné.

### **2.1.7. Canalisation de transports de matières dangereuses**

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

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

### **2.1.7. Secteurs concernés par des sols pollués**

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

## **2.2. TERRAINS TRAVERSÉS PAR UN COURS D'EAU**

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

## **2.3. RÉSERVOIRS DE BIODIVERSITÉ SCoT**

Pour les terrains concernés par la prescription « secteur de réservoir de biodiversité SCoT » correspondant aux réservoirs de biodiversité du SCoT Nord 54 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.

## **2.4. TERRAINS CONCERNÉS PAR DES ALÉAS RETRAIT-GONFLEMENT D'ARGILE**

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.

Le pétitionnaire est alors tenu soit de suivre les recommandations de l'étude de conception prenant en compte l'implantation et les caractéristiques de l'ouvrage, soit de respecter des techniques particulières de construction fixés par voie réglementaire telle que le stipule l'article L 132-7 du code de la construction et de l'habitation en vigueur.

## **2.5. LISIÈRE FORESTIÈRE**

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

## **2.6. AFFOUILLEMENTS ET EXHAUSSEMENTS DU SOL**

Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

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

## **2.7. ISOLATION ACOUSTIQUE**

A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le zonage d'information « Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre », les constructions devront respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au classement sonore des infrastructures de

transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (voir arrêtés joints en annexe).

## **2.8. DANS LES SECTEURS CONCERNÉS PAR LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION**

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

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

## **ARTICLE 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de dispositions générales.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans le cas d'une construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

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

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

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur une même unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, 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 relatives aux volumétries et à l'implantation des constructions ne s'appliquent pas au regard de l'ensemble du lotissement ou de l'emprise de l'opération, mais lot par lot.

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

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription générale.

#### **4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription générale.

#### **4.5 HAUTEUR**

Pas de prescription générale.

### **ARTICLE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE**

#### **5.1. RÈGLE GÉNÉRALE**

Le projet ne peut être accepté que si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur ne sont pas de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

#### **5.2. TOITURES**

Pas de prescription générale.

#### **5.3. FAÇADE**

Pas de prescription générale.

#### **5.4. CLÔTURES**

##### **5.4.1. En limite du domaine public**

Pas de prescription générale.

##### **5.4.2. En limites séparatives**

Pas de prescription générale.

## 5.5. OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision, paraboles, etc.) doivent être intégrées à la composition architecturale du bâtiment et ne pas être visibles depuis la voie publique, sauf impossibilité technique dûment justifiée.

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

Les caissons extérieurs de volets roulants en saillie de façade sont interdits en façade sur rue.

Les huisseries (fenêtres, portes-fenêtres, baies, etc.) doivent être posées en tableau, c'est-à-dire en retrait dans l'épaisseur du mur.

Les volets roulants doivent également être posés en tableau, sans saillie par rapport à la façade.

Les volets battants ou persiennes existants doivent être conservés autant que possible. En cas de remplacement, les nouveaux volets battants doivent être en bois peint, conformément à l'aspect traditionnel local.

## 5.6. ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction afin d'en assurer la bonne insertion architecturale et paysagère.

L'isolation thermique par l'extérieur est autorisée dans toutes les zones, à condition de reproduire le dessin et le relief des modénatures existantes, lorsque celles-ci participent à la qualité architecturale du bâtiment.

L'installation de capteurs solaires et de panneaux photovoltaïques est autorisée dans toutes les zones, sous réserve d'une bonne intégration au bâti et au site.

Les zones de stockage (par exemple les cuves de récupération des eaux pluviales) ne doivent pas être visibles depuis l'espace public, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles doivent être masquées par un dispositif de protection visuelle à caractère esthétique (végétalisation, clôture ajourée, habillage, etc.).

Pour les constructions neuves, les dispositifs domestiques de production d'énergie renouvelable doivent être pris en compte dès la conception du projet.

## 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 une

construction ou à une parcelle. Les travaux de renforcement, de réfection (en cas de mur en mauvais état) et/ou de valorisation de ces ouvrages pourront intégrer des enduits/crêpis aux colorations proches du mur originel.

### 5.7.2. *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.

## 5.8. HUISSERIES

- 5.8.1. Les huisseries (portes, fenêtres, baies) devront être posées en retrait, en ménageant un tableau, et non en saillie de la façade.
- 5.8.2. Aucune prescription particulière ne s'applique aux huisseries situées sur des façades non visibles depuis l'espace public.

## **ARTICLE 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER 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.

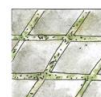
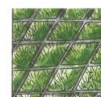
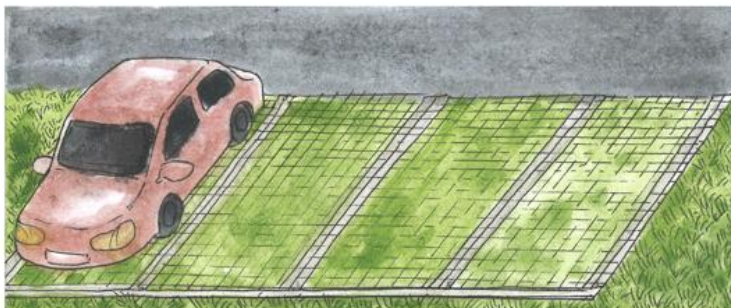
En cas de construction(s) principale(s) nouvelle(s), s'implantant sur une parcelle de plus de 10 ares, occupée par un verger ou un espace arboré, 20% minimum de la surface de la parcelle devra être maintenue en verger et/ou en espace vert.

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.

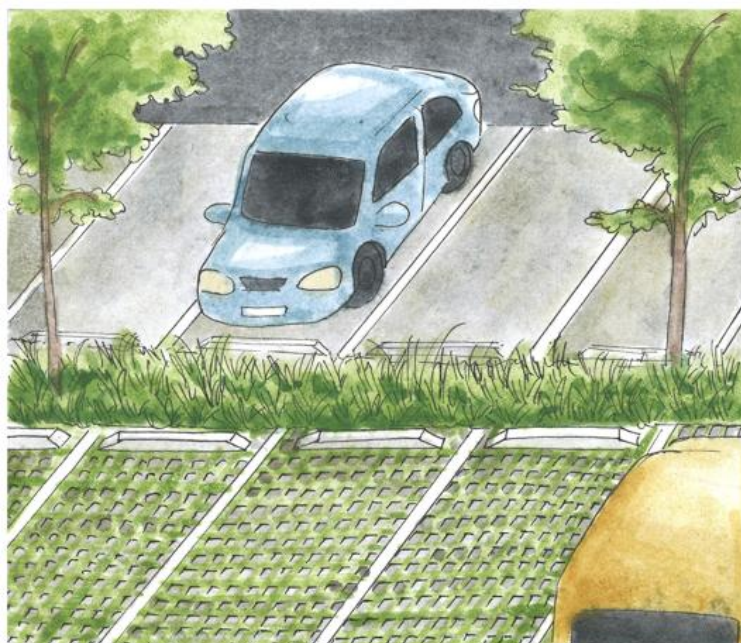
Lors de la création de nouvelles aires de stationnement :



- 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 Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLUi.

## ARTICLE 7 : STATIONNEMENT

### ARTICLE 7.1. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

En cas d'impossibilité de réaliser du stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations si le pétitionnaire justifie, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions dans un rayon de 300 mètres autour de la construction.

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.

### **Place des visiteurs**

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 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 la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie et de collecte des ordures ménagères.

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

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

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

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

- Une largeur des voies de 6 mètres sera suffisante ;
- Une largeur de plate-forme de 3,5 mètres minimum est admise dans le cas d'une voie en sens unique.
- Un trottoir aura une dimension minimale de 1,50 m et une bande cyclable d'une dimension d'environ 1,50 m.

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

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

### ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

**Dans toutes les zones à l'exception des zones 2AU.**

## 9.1. EAU POTABLE

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

## 9.2. ASSAINISSEMENT

### 9.2.1. En zonage d'assainissement collectif

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

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

### 9.2.2. En zonage d'assainissement non collectif

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



**PLUI**

ÉLABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



# **TITRE II**

# **DISPOSITIONS**

# **APPLICABLES AUX**

# **ZONES URBAINES**

# CHAPITRE I : RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UA

La zone UA correspond aux anciens cœurs villageois des communes.

La zone UA peut être concernée par les risques suivants :

- Le risque minier ;
- Le risque d'inondation ;
- Le risque radon ;
- Le risque de cavités ;
- L'aléa retrait gonflement d'argile
- Le passage d'une canalisation de transport de matières dangereuses ;
- La présence de sols pollués ;
- Les risques technologiques liées 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 et intercommunal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

### ARTICLE UA 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS

- 1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Exploitation forestière;
  - Commerce de gros ;
- 1.3. Les aménagements suivants sont interdits :
  - Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars
  - Les aires d'accueil des gens du voyage :
    - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
    - Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
  - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction ;
  - Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir 10 unités et plus ;
- 1.4. Les usages des sols et activités suivantes sont interdits :



- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur, 1 caravane est autorisée par unité foncière)
- Les installations classées sauf cas cités à l'article 2.

## **ARTICLE UA 2 : AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

- 2.1. Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.
- 2.2. Pour la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisés :
  - les travaux de mise aux normes, de rénovation, d'agrandissement et de transformation des annexes techniques et entrepôts liées à une exploitation agricole existante;
  - les extensions de bâtiments liés à une exploitation agricole existante (vente directe et hébergement...) au sein de la zone à condition que ces activités n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs...)
- 2.3. La sous-destination « entrepôt » est autorisée à la condition qu'elle soit liée à une activité existante, autorisée et compatible avec le caractère résidentiel au sein de la zone.
- 2.4. Les opérations d'affouillement et d'exhaussement sont autorisées sous réserve du respect des servitudes (d'utilité publique, de prévention des risques) ainsi que des zones protégées (zones inondables, zones classées).
- 2.5. Les installations classées et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, atelier de réparation de véhicules, station service, etc...).
- 2.6. Les installations classées et leurs extensions sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes dans la zone.
- 2.7. Les constructions à destination d'industrie (par exemple couturier, boulangerie, prothésiste, brasserie, etc....) sont autorisées à condition que ces activités n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs...).
- 2.8. L'ensemble des destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités non visés à l'article 1 doivent être compatibles avec les principes d'aménagement définis dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

## **ARTICLE UA 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

### **3.1. MIXITÉ FONCTIONNELLE :**



- 3.1.1. Le changement de destination des locaux à usage de commerce ou d'activités de services situés en rez-de-chaussée le long des voies identifiées comme « linéaires commerciaux protégés » est interdit. Cette règle ne s'applique pas aux parties communes des constructions nécessaires à leur fonctionnement, telles que les halls d'entrée, locaux techniques ou locaux de gardiennage.

### 3.2. MIXITÉ SOCIALE

Pas de prescription.

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

### ARTICLE UA 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES DES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4.1.1. Les règles générales : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 4.1.2. En présence d'un usoir, les constructions ne peuvent empiéter sur cet espace traditionnel situé entre la voie publique et la limite de propriété. L'usoir doit être conservé libre de toute construction ou clôture permanente, sauf aménagements légers et réversibles autorisés (ex. : stationnement, espaces verts, plantations), sous réserve de l'accord de la collectivité compétente.

#### 4.1.3. ***Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔ***

- Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.
- Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade principale de la construction nouvelle sera implantée :
  - Soit à l'existant,
  - Soit en retrait ou en alignement de la maison la plus en saillie, et en saillie ou en alignement de la maison la plus éloignée de la voie.



- En cas de reconstruction d'un bâtiment, la façade principale devra reprendre dans la mesure du possible la même implantation que celle du bâtiment préexistant, sauf si une meilleure insertion ou mise en conformité justifie une adaptation.

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

#### **4.1.4. Dans les secteurs non concernés par les alignements de façades en ordre continu**

- La façade principale de la construction nouvelle devra être édifiée en alignement des façades des constructions voisines ou avec un recul de 5 m maximum par rapport à l'alignement.
- Lorsque la façade de la construction voisine est située à plus de 15 mètres de la voie, cette référence d'alignement ne s'applique pas ; le recul de la nouvelle construction est alors apprécié en fonction des caractéristiques du tissu bâti environnant.
- La façade principale de l'extension ou d'une annexe contiguë ou non à une construction existante devra s'implanter soit dans l'alignement soit en recul de la façade principale de celle-ci.

## **4.2. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

4.2.2. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est autorisée.

#### **4.2.3. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔ**

- La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie, lorsque la largeur de la façade est inférieure à 12 m.
- Pour les propriétés d'une largeur de façade supérieure à 12 m, l'implantation est obligatoire sur une des limites séparatives latérales. La façade opposée à celle implantée en limite séparative doit être située à une distance au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée du sol à l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- Les annexes et extensions édifiées en façade sur rue devront être accolées à la construction principale. Les constructions situées à l'arrière de la construction principale devront être implantées :
  - Soit en limite séparative ;
  - Soit à une distance minimale de 3 mètres par rapport à celle-ci, sous réserve de ne pas compromettre l'ensoleillement, la ventilation ou l'intimité des constructions voisines.
- En cas de reconstruction d'un bâtiment, l'implantation devra respecter les dispositions du présent règlement relatives aux distances aux limites séparatives, sauf si le bâtiment est reconstruit à l'identique après sinistre dans les conditions prévues par l'article L.111-15 du Code de l'urbanisme.

#### **4.2.4. Dans les secteurs non concernés par les alignements de façades en ordre continu**

- Toute construction devra être implantée soit en limite séparative, soit en retrait par rapport à l'une des limites séparatives.
  - Dans le cas d'un retrait, la distance à respecter devra être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade concernée, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. La hauteur est mesurée depuis le terrain naturel jusqu'à l'égout du toit, sur le pan de façade orienté vers la limite séparative considérée.
  - Les débords de toiture et les balcons en saillie ne sont pas pris en compte dans ce calcul, dans la limite d'un dépassement d'un mètre maximum.

- Pour les annexes non-accolées (garage, abris de jardin...) édifiées en façade sur rue, la construction s'implantera sur une limite séparative ou en respectant un recul de 3 mètre minimum.

### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

### 4.4. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

- 4.4.1. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière. Les annexes comprennent notamment les abris de jardin, garages, poulaillers, abris à usage d'habitation (mobil-homes, etc.). Elles s'entendent comme des constructions non accolées à la maison principale.
- Au sein de l'emprise au sol totale des annexes, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum, afin d'éviter le recours à un permis de construire.
- 4.4.2. Les extensions accolées à la construction existante ne sont pas soumises à ces limitations, sauf dispositions contraires issues d'un document de prévention des risques ou d'une servitude d'utilité publique opposable.

### 4.5. HAUTEUR

#### **4.5.1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole AAAAAA**

- Les constructions nouvelles devront s'aligner sur la hauteur des égouts de toitures des deux constructions voisines jouxtant la construction nouvelle.
- En cas de différences de hauteur entre les toitures voisines, l'égout de toiture de la nouvelle construction devra être :
  - Soit à la même hauteur que l'un ou l'autre des égouts voisins,
  - Soit situé entre l'égout le plus bas et l'égout le plus haut.
  - Si les égouts de toiture des bâtiments voisins sont à moins de 5 mètres de hauteur, un égout de toiture pourra être autorisé jusqu'à 7 mètres maximum.

#### **4.5.2. Dans les secteurs non concernés par les alignements de façades en ordre continu**

- La hauteur de la construction au faîtage doit être au plus égale à celle du bâtiment le plus proche, sans dépasser 12 mètres.
- En cas de transformation, d'extension ou de travaux de rénovation sur une construction existante ne respectant pas les règles de hauteur du présent article, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée mais ne pourra pas être supérieure à la hauteur préexistante.
- Les abris de jardin ne devront pas excéder 3,5 mètres de hauteur au faîtage.
- Les annexes ne devront pas excéder la hauteur de la construction principale existante ou après surélévation.
- Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## **ARTICLE UA 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **5.1. RÈGLE GÉNÉRALE**

- 5.1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 5.1.2. Les actions et travaux engagés sur les constructions doivent contribuer à valoriser les éléments d'intérêt de la construction initiale. Toutefois, ces dispositions n'empêchent pas l'intégration de caractéristiques architecturales contemporaines dans la construction, ainsi que des adaptations pratiques ou encore de dispositifs contribuant à l'efficacité énergétique de celle-ci.

### **5.2. TOITURES**

#### **5.2.1. Forme et pente de toiture**

- La toiture principale, repérée au plan par le symbole  $\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta\Delta$ , doit être obligatoirement à deux pans avec une ligne de faîtage parallèle à la rue. Pour les constructions en angle de rue, les toitures à trois ou quatre pans sont autorisées.
- Les toitures des annexes et des extensions de la construction principale, devront présenter l'aspect de la toiture de la construction principale à l'exception des vérandas, pergolas, piscines, abris de jardin et carports et dispositifs de production d'énergie renouvelable.
  - La pente de toiture de l'extension se fera dans le même sens que celle de la construction principale.
- Dans les secteurs non concernés par les alignements de façades en ordre continu, la pente des toitures devra s'harmoniser avec celle des constructions voisines.

#### **5.2.2. Matériaux de couverture**

- Les matériaux de couverture autorisés sont ceux présentant une coloration et un aspect similaires à ceux de la tuile en terre cuite, de ton rouge ou nuancé de rouge. Sont également autorisés les aspects de type bac acier ou autres, sous réserve qu'ils présentent un relief et une teinte similaires à ceux de la tuile en terre cuite traditionnelle.
- Un aspect de couverture en tuiles noires ou en ardoise est autorisé principalement pour les maisons de maître et les bâtiments à caractère architectural traditionnel.
  - Dans les autres cas, le choix des matériaux de couverture devra s'intégrer harmonieusement au cadre bâti existant du secteur UA.
- En cas d'extension, la toiture doit présenter le même aspect et la même teinte que celle de la construction existante.

#### **5.2.3. Aménagement des combles et ouvertures en toiture :**

- L'aménagement des combles est autorisé, sous réserve de ne pas créer de saillies en façade sur rue (type chiens assis, lucarnes, etc.).
- Les fenêtres de toit doivent être intégrées dans le pan de toiture. Un léger débord de costière est toutefois autorisé lorsqu'il est techniquement nécessaire, sous réserve de limiter son impact visuel.

- Les installations de production d'énergie solaire (panneaux photovoltaïques ou thermiques) sont autorisées.
- Pour les éléments du patrimoine ou les bâtiments présentant une valeur architecturale, l'aspect extérieur des toitures doit être conservé et respecté.

### 5.3. FAÇADES

#### 5.3.1. Principes généraux

- Le traitement des façades (couleurs, matériaux, proportions) doit permettre une intégration harmonieuse au cadre bâti environnant.
- Les modénatures, chaînages, bandeaux, encadrements et autres éléments architecturaux d'origine doivent être préservés autant que possible.
- Les matériaux de gros œuvre doivent être enduits. Les matériaux laissés bruts sont interdits.

#### 5.3.2. Couleurs et matériaux

- Les enduits devront être de tons sable, beige, ocre, gris coloré, rosé, jaune, orange, bleu ou vert, en harmonie avec les teintes du sol ou des pierres locales.
- Les teintes interdites sont : blanc pur, noir, gris non teinté et toute couleur étrangère au paysage bâti local.
- En cas d'extension, les couleurs et l'aspect des façades devront se rapprocher de la construction existante.
- Les dépendances telles que des abris réalisés avec des moyens de fortune (tôles, planches rapportées, éléments hétéroclites, ...) sont interdites.

#### 5.3.3. Ouvertures et proportions

- Les fenêtres en façade sur rue devront être plus hautes que larges, sauf en cas d'adaptation nécessaire à l'existant.
- Les baies devront comporter un encadrement lisible et respecter les proportions traditionnelles du bâti local.
- Cette règle ne s'applique pas aux portes de garage, œils-de-bœuf, lucarnes ou autres éléments techniques.

#### 5.3.4. Interdictions spécifiques

- Les retraits de façade d'un étage à l'autre (type loggias) sont interdits en façade sur rue, sauf si ces aménagements sont liés à l'accès à la construction.
- Les murs en pavés translucides sont interdits en façade sur rue, mais autorisés en tant que jours de souffrance.

### 5.4. CLÔTURE

5.4.1. Toute clôture doit faire l'objet d'un traitement architectural en cohérence avec le cadre bâti.

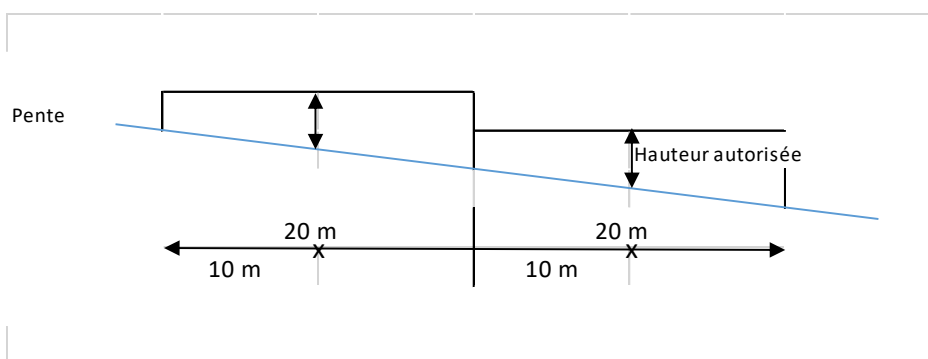
#### 5.4.2. En limite du domaine public (rue, voie publique ou privée) :

- Les clôtures doivent être composées d'un socle maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 m (mesurée depuis le terrain naturel), surmonté :
  - Soit d'un dispositif à claire-voie (lattes, bois, métal, aluminium, etc.),

- Soit d'une haie végétale (persistante ou semi-persistante).
- La hauteur totale de la clôture (socle maçonné + surélévation) ne devra pas dépasser 1,80 m, mesurée depuis le terrain naturel au droit du domaine public.
- Les matériaux de gros œuvre (murets) devront être enduits, à l'exception des matériaux finis de type aggro coffrant ou briques apparentes de qualité

#### 5.4.3. En limite séparative (latérale ou arrière) :

- La hauteur maximale autorisée est de 2,00 m (mesurée depuis le terrain naturel).
- La clôture peut être composée :
  - D'un mur ou muret enduit, d'une hauteur limitée à 0,80 m,
  - Surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie végétale.
- La reconstruction à l'identique d'une clôture préexistante est autorisée, même si elle ne respecte pas entièrement les dispositions ci-dessus, dans la limite de la hauteur existante.
- En cas de terrain en pente, la partie maçonnée ou opaque devra rester horizontale et être divisée en sections régulières par des décrochements (aspect en escalier). La hauteur sera mesurée au point médian de chaque section.
- Les murs en pierre sèche préalablement identifiés doivent être conservés.



## 5.5. ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.5.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.6. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

### 5.6.1. Éléments patrimoniaux

- Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 5.7.1. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- Au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme, certains éléments (croix, calvaires, éléments patrimoniaux...) sont protégés :
  - Toute démolition est interdite.
  - Un déplacement peut être toléré, à condition que l'élément reste visible depuis le domaine public.

- Ces éléments peuvent être déplacés sur le domaine privé ou en limite du domaine public, sans perte de visibilité depuis l'espace public.
- Un permis de démolir est requis en cas de projet affectant une façade protégée ou un élément patrimonial identifié.

### 5.6.2. Éléments paysagers

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

## ARTICLE UA 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES

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

### 6.2. TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

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

## ARTICLE UA 7 : STATIONNEMENT

### 7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

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

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

- Constructions à sous-destination **logement** :
  - Un emplacement pour tout logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - 2 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Construction à sous-destination **hébergement** (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc.),
  - Les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement
  - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
  - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1

- Constructions à sous-destination **bureau** :
  - Un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **commerce** dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **artisanat** :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **restauration** :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.
- Constructions à sous-destination **hébergement hôtelier** :
  - Un emplacement par chambre.

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

## 7.2. LOGEMENTS LOCATIFS AIDÉS

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

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

## 7.3. POSSIBILITÉ DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

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

## 7.4. STATIONNEMENT DE VÉHICULES 2 ROUES

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

## 7.5. VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES

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

# SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## ARTICLE UA 8 : DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

### 8.1. ACCÈS



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

## **8.2. VOIRIE**

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

## **ARTICLE 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

## CHAPITRE II : RÈGLEMENT APPLICABLE 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
- **Le 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 du voyage

Elle peut être concernée par les risques suivants :

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

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

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### ARTICLE UB 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS

- 1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les exploitations forestières;
  - Le commerce de gros ;
  - Les centres de congrès et d'exposition ;
- 1.3. Les aménagements suivants sont interdits :
  - Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
  - Les aires d'accueil des gens du voyage sauf dans le secteur UBv:
    - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
    - Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
  - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction ;
- 1.4. Les usages des sols et activités suivantes sont interdites :

- Les carrières ;
  - Le stationnement isolé de plus de trois mois de caravane (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur) ;
  - Les installations classées sauf cas cités à l'article 2.
- 1.5. Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités sont interdits, sauf dans le secteur UBd.

## **ARTICLE UB 2 : AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

- 2.1. Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.
- 2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes :
- Pour la sous-destination « exploitation agricole » sont autorisés :
    - les travaux de mise aux normes, de rénovation, d'agrandissement et de transformation des annexes techniques et entrepôts liés à une exploitation agricole existante ;
    - les extensions de bâtiments liés à une exploitation agricole existante au sein de la zone.
  - La sous-destination « entrepôt » est autorisée à la condition qu'elle soit liée à une activité existante, autorisée et compatible avec le caractère résidentiel au sein de la zone.
- 2.3. Les usages et activités suivantes sont autorisés :
- Les constructions d'entrepôts à condition qu'ils soient liés et nécessaires à de l'artisanat et de commerce de détail existants dans la zone ;
  - Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, agrandissement, transformation ou extension et annexes techniques liés à une exploitation agricole existante située dans la zone à la date d'opposabilité du PLUi ;
  - Les installations classées et leur extension sans distinction de régime (autorisation, enregistrement, déclaration) à condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités agricoles existantes.
  - Les installations classées et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, station service, atelier de réparation de véhicules, etc.
  - Les constructions à destination de commerce, d'activités de service ou d'artisanat (atelier de couture, boulangerie, prothésiste, microbrasserie...) sont autorisées à condition que ces activités n'engendrent pas de risques ni de nuisances incompatibles avec la vocation principalement résidentielle des zones ou des quartiers voisins (bruits, trépidations, odeurs...)
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :
    - Qu'ils soient liés et nécessaires à une construction, occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
    - Ou qu'ils soient nécessaires à des travaux directement liés soit :
      - À la lutte contre les risques ;
      - À des fouilles archéologiques.

2.4. Dans le secteur UBv sont autorisés :

- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs.
- Les terrains familiaux pour les gens du voyage.

### **ARTICLE UB 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE UB 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 4.1.1. Dispositions générales : les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 4.1. de l'article 4, section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones »
- 4.1.2. Les constructions doivent être implantées :
- Soit dans l'alignement des constructions existantes ;
  - Soit à minima en recul de 5 m de l'alignement des voies publiques ou privées.
- 4.1.3. Lorsque la construction constitue une transformation ou une extension d'un bâtiment existant, l'implantation peut être réalisée dans le prolongement de l'existant, y compris en cas de non-respect du recul réglementaire.
- 4.1.4. Pour les constructions situées en angle de rues, le recul de 5 mètres s'applique uniquement sur la façade principale.
- 4.1.5. Les ouvrages techniques des services publics (postes, armoires, transformateurs, etc.) peuvent être implantés en limite ou en recul de l'alignement, sans obligation de respecter le recul de 5 mètres.

#### **4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 4.2.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.
- 4.2.2. En cas de recul de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (soit  $H \leq 2L$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 4.2.3. En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante, l'implantation peut être réalisée dans le prolongement de l'alignement des constructions existantes.
- 4.2.4. Les constructions annexes (abris de jardin, garages, etc.) peuvent être implantées :
- Soit en limite séparative ;

- Soit en recul d'au moins 3 mètre, sous réserve du respect des règles de sécurité et de salubrité.

4.2.5. Les ouvrages techniques ou les constructions à usage de service public ou d'intérêt collectif peuvent être implantés en limite ou en recul, sans qu'il soit nécessaire de respecter les dispositions énoncées aux points précédents. Aucune règle d'implantation ne leur est opposable à ce titre.

### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

### **4.4. EMPRISE AU SOL**

4.4.1. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière. Les annexes comprennent notamment les abris de jardin, garages, poulaillers, abris à usage d'habitation (mobil-homes, etc.). Elles s'entendent comme des constructions non accolées à la maison principale.

Au sein de l'emprise au sol totale des annexes, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum, afin d'éviter le recours à un permis de construire

4.4.2. Les extensions accolées à la construction existante ne sont pas soumises à ces limitations, sauf dispositions contraires issues d'un document de prévention des risques ou d'une servitude d'utilité publique opposable.

### **4.5. HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

4.5.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 10 mètres à l'égout de toiture, à l'exception du secteur UBb. Cette hauteur est mesurée au point le plus haut du terrain naturel, au droit de la façade sur rue.

4.5.2. Dans le secteur UBb, la hauteur maximale est fixée à 15 mètres au faîtage.

4.5.3. La hauteur des abris de jardin ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.

4.5.4. La hauteur des garages ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage lorsqu'ils sont dissociés de la construction principale.

4.5.5. En cas de transformation ou d'extension d'une construction existante ne respectant pas les règles précédentes, la hauteur pourra être supérieure à celle autorisée, dans la limite de la hauteur préexistante.

4.5.6. Le présent article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant à leurs missions.

## **ARTICLE UB 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **5.1. RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.1. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.2. TOITURES

- 5.2.1. Les matériaux de couverture autorisés sont ceux présentant la coloration et l'aspect de la tuile en terre cuite (rouge ou nuancé de rouge). Les toitures en ardoise ou ayant l'aspect de l'ardoise sont également autorisées. Les installations destinées à la production d'énergie renouvelable, ainsi que les toitures végétalisées, sont autorisées en toiture.
- 5.2.2. Les toitures terrasses, les toitures plates ou à faible pente sont autorisées.
- 5.2.3. En cas d'extension, la couleur et l'aspect de la toiture doivent se rapprocher de la construction existante.
- 5.2.4. Les installations liées aux énergies renouvelables (panneaux solaires, etc.) sont autorisées, à condition d'être intégrées au pan de toiture.
- 5.2.5. Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.

## 5.3. FAÇADES

- 5.3.1. Les matériaux utilisés et leur mise en œuvre doivent s'intégrer harmonieusement dans le cadre bâti existant.
- 5.3.2. Les teintes interdites sont : blanc pur, noir, gris non teinté et toute couleur étrangère au paysage bâti local.
- 5.3.3. Les matériaux de gros œuvre ainsi que des dispositifs d'isolation par l'extérieur devront être peints et recouverts d'un enduit. Les façades en béton brut ou matériaux laissés nus ne sont pas autorisées.
- 5.3.4. En cas d'extension, les teintes et matériaux devront se rapprocher de ceux de la construction existante, pour assurer une continuité architecturale.
- 5.3.5. Les saillies de balcons au-dessus du domaine public sont interdites.

## 5.4. CLÔTURES

### 5.4.1. *En limite du domaine public (rue, voie publique ou privée) :*

- Les clôtures doivent être composées d'un socle maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 m (mesurée depuis le terrain naturel), surmonté :
  - Soit d'un dispositif à claire-voie (lattes, bois, métal, aluminium, etc.),
  - Soit d'une haie végétale (persistante ou semi-persistante).
- La hauteur totale de la clôture (socle maçonné + surélévation) ne devra pas dépasser 1,80 m, mesurée depuis le terrain naturel au droit du domaine public.
- Les matériaux de gros œuvre (murets) devront être enduits, à l'exception des matériaux finis de type aggro coffrant ou briques apparentes de qualité

### 5.4.2. *En limite séparative (latérale ou arrière) :*

- La hauteur maximale autorisée est de 2,00 m (mesurée depuis le terrain naturel).
- La clôture peut être composée :
  - D'un mur ou muret enduit, d'une hauteur limitée à 0,80 m,
  - Surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie végétale.

- La reconstruction à l'identique d'une clôture préexistante est autorisée, même si elle ne respecte pas entièrement les dispositions ci-dessus, dans la limite de la hauteur existante.
- En cas de terrain en pente, la partie maçonnée ou opaque devra rester horizontale et être divisée en sections régulières par des décrochements (aspect en escalier). La hauteur sera mesurée au point médian de chaque section.
- Les murs en pierre sèche préalablement identifiés doivent être conservés.

### 5.5 – OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.4. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 5.6 – ÉNERGIE RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 5.7 - ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.7. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE UB 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1 – ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.1. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 6.2 – TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.2. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE UB 7 – STATIONNEMENT

### 7.1. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

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

### 7.2. – STATIONNEMENT SUIVANT LA NATURE ET L'UTILISATION DES CONSTRUCTIONS

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

- Constructions à sous-destination **logement** :
  - Un emplacement pour tout logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - 2 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Construction à sous-destination **hébergement** (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc.),
  - Les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement
  - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
  - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
- Constructions à sous-destination **bureau** :
  - Un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **commerce** dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **artisanat** :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **restauration** :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.
- Constructions à sous-destination **hébergement hôtelier** :
  - Un emplacement par chambre.

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

### 7.3. POSSIBILITÉ DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

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

### 7.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

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

### 7.5. VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES

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



## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE UB 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES

#### 8.1 - ACCÈS

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

#### 8.2 – VOIRIE

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

### ARTICLE UB 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UC

La zone UC est une zone vouée principalement aux cités minières. Elle comprend un secteur UCp correspondant aux maisons de maître isolées 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.

### SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITÉS

#### ARTICLE UC 1 : INTERDICTION DE CERTAINS USAGES DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET DESTINATIONS

- 1.1. Règles générales : les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les exploitations forestières ;
  - Les exploitations agricoles ;
  - Les industries ;
  - Le commerce de gros.
- 1.3. Les aménagements suivants sont interdits :
  - Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
  - Les aires d'accueil des gens du voyage :
    - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

- Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
  - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction ;
  - Les dépôts de véhicules (véhicules neufs ou usagés) susceptibles de contenir de 10 unités et plus.
- 1.4. Les usages et activités suivantes sont interdits :
- Les carrières ;
  - Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane (sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur).
  - Les installations classées sauf dans les cas visés à l'article 2.
- 1.5. Dans les secteur UCg uniquement : Toutes les destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article UC 2.

## **ARTICLE UC 2 : AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRE**

- 2.1. Régles générales : Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.
- 2.2. Les constructions à usage d'entrepôt à usage familial (abris de jardins) sont autorisées.
- 2.3. Les usages et activités suivants sont autorisés :
- Les installations classées et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles le caractère résidentiel de la zone (par exemple blanchisserie, station-service, atelier de réparation de véhicules, etc.)
- 2.4. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés sous réserve qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation de travaux ou d'aménagements tels que :
- La création ou l'adaptation de voiries et réseaux divers,
  - La construction ou l'extension de bâtiments autorisés,
  - La mise en sécurité ou l'accessibilité des terrains ou des bâtiments.
- 2.5. Dans les secteurs UCg uniquement, seuls les usages de garage, de stationnement ou de remisage de véhicules, sont autorisés.
- 2.6. Dans les secteurs UCp uniquement, seules les maisons de maître, bâties de manière plus isolée sur de larges parcelles et présentant une valeur architecturale avérée, sont autorisées.

## **ARTICLE UC 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

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

### ARTICLE UC 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE

- 4.1.1. Les constructions doivent être implantées dans l'alignement des constructions existantes.
- 4.1.2. Dans un souci d'intégration dans la cité existante, la façade sur rue de la construction principale devra respecter l'alignement des constructions principales voisines de même caractéristique architecturale (même forme du bâti et de typologie).
- 4.1.3. En cas d'une reconstruction de la construction principale, celui-ci devra reprendre la même implantation que le bâtiment préexistant.
- 4.1.4. En cas de parcelle située à l'angle de plusieurs voies ou desservie par plusieurs voies, l'ensemble des dispositions ci-dessus s'applique par rapport à la voie principale identifiée comme telle par le plan de zonage ou, à défaut, par la façade accueillant l'accès principal à la construction.

#### 4.2. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 4.2.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives est autorisée. Toute construction en recul ne pourra être inférieure à 3 mètres.
- 4.2.2. Les annexes doivent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives ou à un recul minimum de 1 mètre.

#### 4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

#### 4.4. EMPRISE AU SOL

- 4.4.1. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière. Les annexes comprennent notamment les abris de jardin, garages, poulaillers, abris à usage d'habitation (mobil-homes, etc.). Elles s'entendent comme des constructions non accolées à la maison principale.

Au sein de l'emprise au sol totale des annexes, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum, afin d'éviter le recours à un permis de construire

- 4.4.2. Les extensions accolées à la construction existante ne sont pas soumises à ces limitations, sauf dispositions contraires issues d'un document de prévention des risques ou d'une servitude d'utilité publique opposable.

#### 4.5. HAUTEUR

- 4.5.1. Toutes nouvelles constructions principales devront s'aligner sur la hauteur des égouts de toiture et sur la ligne de faîtage des constructions voisines faisant partie de la cité.

- 4.5.2. La hauteur des abris de jardin ne doit pas excéder 3,5 mètres : elle est mesurée au faîtage pour les toitures à pente, et au point le plus haut de la toiture, acrotère compris, pour les toitures terrasses.
- 4.5.3. Les autres annexes ne devront pas excéder la hauteur de la construction principale existante.
- 4.5.4. Les extensions ne devront pas excéder la hauteur du faîtage de la construction principale sur la façade latérale et la hauteur du rez-de-chaussée sur les autres façades (avant et arrière de la construction principale).
- 4.5.5. En cas de reconstruction, la construction devra s'aligner sur la hauteur des égouts de toiture et sur la ligne de faîtage des deux constructions voisines faisant partie de la cité.

## **ARTICLE 5 : QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **5.1. RÈGLES GÉNÉRALES**

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

### **5.2. TOITURES**

- 5.2.1. Pour les constructions principales existantes, les matériaux de couverture doivent présenter une coloration et un aspect similaires à ceux de la tuile en terre cuite, afin de préserver l'unité architecturale du tissu bâti.
  - En cas d'extension ou de réhabilitation, la couleur et l'aspect de la toiture doivent être en harmonie avec la construction principale.
  - Un aspect de couverture en tuiles noires ou en ardoise est autorisé uniquement pour les maisons de maître et les bâtiments présentant un intérêt architectural particulier.
- 5.2.2. Pour la construction de nouvelles habitations, aucune prescription particulière n'est imposée, sous réserve d'une bonne intégration architecturale dans le tissu environnant (couleur, pente, aspect soigné, qualité des matériaux).
- 5.2.3. La pente des toitures des extensions peut différer de celle de la construction principale, à condition que cela n'entraîne pas de surélévation excessive et que l'ensemble conserve une cohérence architecturale.
- 5.2.4. Lorsque des annexes sont accolées à la construction principale, leurs toitures doivent s'accorder à celle du volume principal (forme, orientation du faîtage, pente et aspect). Cette règle ne s'applique pas aux vérandas, pergolas, abris de jardin, marquises et abris de piscine.
- 5.2.5. Les toitures terrasses sont autorisées uniquement pour les extensions et les annexes non accolées, sous réserve qu'elles soient végétalisées et présentent une pente minimale assurant l'écoulement des eaux pluviales.

### **5.3. FAÇADES**

- 5.3.1. Les ouvertures de type "jour de souffrance", y compris réalisées avec des pavés translucides ou tout autre matériau translucide, sont autorisées uniquement en façade latérale ou arrière et exclusivement en limites séparatives. Ces ouvertures sont interdites en façade sur rue et doivent être réalisées de façon à ne permettre que l'apport de lumière, sans vue ni aération.

- 5.3.2. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés apparents, tels que le parpaing, la brique, le placoplâtre ou tout matériau similaire, devront obligatoirement recevoir un enduit ou un parement assurant une finition soignée des façades.
- 5.3.3. Le ton des façades doit être obtenu par le coloris des enduits ou peintures. Le blanc pur et le noir sont interdits.
- 5.3.4. En cas d'extension, la couleur et la composition (forme, proportion des ouvertures) de l'extension doivent s'accorder aux caractéristiques de la construction principale, à l'exception des ouvertures donnant sur le jardin.
- 5.3.5. En façade sur rue, les baies réalisées doivent respecter la configuration des ouvertures existantes. Les encadrements doivent être respectés.
- 5.3.6. Les modénatures (y compris chaînages, bandeaux, etc.) existantes doivent être préservées ou, si nécessaire, refaites au mieux. Les encadrements d'ouvertures doivent être impérativement respectés.

## 5.4. CLÔTURES

### 5.4.1. *En limite du domaine public (rue, voie publique ou privée) :*

- Les clôtures doivent être composées d'un socle maçonné d'une hauteur maximale de 0,80 m (mesurée depuis le terrain naturel), surmonté :
  - Soit d'un dispositif à claire-voie (lattes, bois, métal, aluminium, etc.),
  - Soit d'une haie végétale (persistante ou semi-persistante).
- La hauteur totale de la clôture (socle maçonné + surélévation) ne devra pas dépasser 1,80 m, mesurée depuis le terrain naturel au droit du domaine public.
- Les matériaux de gros œuvre (murets) devront être enduits, à l'exception des matériaux finis de type aggro coffrant ou briques apparentes de qualité

### 5.4.2. *En limite séparative (latérale ou arrière) :*

- La hauteur maximale autorisée est de 2,00 m (mesurée depuis le terrain naturel).
- La clôture peut être composée :
  - D'un mur ou muret enduit, d'une hauteur limitée à 0,80 m,
  - Surmonté d'un dispositif à claire-voie ou doublé d'une haie végétale.
- La reconstruction à l'identique d'une clôture préexistante est autorisée, même si elle ne respecte pas entièrement les dispositions ci-dessus, dans la limite de la hauteur existante.
- En cas de terrain en pente, la partie maçonnée ou opaque devra rester horizontale et être divisée en sections régulières par des décrochements (aspect en escalier). La hauteur sera mesurée au point médian de chaque section.
- Les murs en pierre sèche préalablement identifiés doivent être conservés.

## 5.5 – OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.4. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.6 – ÉNERGIE RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 5.7 - ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.7. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## ARTICLE UC 6 : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

### 6.1. ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES

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

### 6.2. TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

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

## ARTICLE UC 7 : Stationnement

### 7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES

- 7.1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 7.1.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :
  - Constructions à sous-destination **logement** :
    - Un emplacement pour tout logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup> ;
    - 2 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
  - Construction à sous-destination **hébergement** (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc.),
    - Les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement
    - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
    - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1

- Constructions à sous-destination **bureau** :
  - Un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **commerce** dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **artisanat** :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **restauration** :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.
- Constructions à sous-destination **hébergement hôtelier** :
  - Un emplacement par chambre.

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

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

## 7.2. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES

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

## 7.3. VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES

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

# SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

## ARTICLE UC 8 : DESSERTE PAR LES VOIES

### 8.1. ACCÈS

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

### 8.2. VOIRIE

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

## ARTICLE UC 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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



## CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE UE

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

La zone UE 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.

### SECTION I DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET DESTINATIONS

#### ARTICLE UE 1 - OCCUPATION ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

- 1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 1.2. Toutes les destinations et sous destinations, aménagements et activités sauf cas précisés à l'article 2.

#### ARTICLE UE 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

##### **2.1. RÈGLES GÉNÉRALES**

- 2.1. Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes sont admises sous conditions :
  - Les aménagements, constructions et installations correspondant aux équipements d'intérêt collectif et des services publics ;
  - Les constructions à usage de bureaux, services, restauration à condition qu'ils soient intégrés et directement liées aux équipements et services publics autorisés dans la zone ;
  - Les cinémas ; à condition de répondre aux conditions de protection de l'environnement et de qualité de l'urbanisme

- Les logements de fonction et de gardiennage, s'ils sont destinés au personnel dont la présence est permanente et indispensable ;
- Les installations classées et leurs extensions soumises à autorisation ou à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone ;
- Les aires et constructions à usage de stationnement ouverts au public.

### **ARTICLE UE 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE UE 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 4.1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.1.de l'article 4 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 4.1.2. Les constructions admises dans la zone UE devront être implantés en recul minimum de 5 mètres par rapport à toute voie publique ou privée ouverte à la circulation.
- 4.1.3. En cas d'extension ou de transformation, celles-ci peuvent être autorisées dans le prolongement de l'existant, même si le recul de 5 mètres n'est pas respecté, afin d'assurer une cohérence architecturale.
- 4.1.4. Les constructions techniques liées aux services publics (poste de transformation, local technique, station de pompage, etc.) peuvent être implantées :
  - Soit en limite d'alignement ;
  - Soit en recul, sans condition de distance minimale.

#### **4.2 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 4.2.1. Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative ou en recul, au choix du maître d'ouvrage.
- 4.2.2. En cas de recul, celui-ci doit être respecté en tout point et être d'au minimum 3 mètres.
- 4.2.3. Si le projet constitue une extension ou une transformation d'une construction existante, l'implantation pourra se faire dans le prolongement de ladite construction, même si celle-ci ne respecte pas le recul de 3 mètres.
- 4.2.4. Les constructions techniques liées aux services publics (poste de transformation, local technique, etc.) peuvent être implantées en limite ou en recul, sans condition particulière.

#### **4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

#### 4.4 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

#### 4.5. HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

### ARTICLE UE 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

#### 5.1. RÈGLES GÉNÉRALES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.1.de l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 5.2 – TOITURES

Pas de prescription

#### 5.3 – FAÇADES

Pas de prescription

#### 5.4 OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.4.de l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 5.5 - ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.5.de l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

#### 5.6 - CLÔTURES

Pas de prescription.

#### 5.7 ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

##### 5.7.1. *Éléments patrimoniaux*

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.7.1. du point 5.7 l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

##### 5.7.2. *Éléments paysagers*

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.7. 2. du point 5.7 de l'article 5 de la section 2 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE UE 6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 6.1 de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **6.2. TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 6.2. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE UE 7 – STATIONNEMENT**

### **7.1. STATIONNEMENT DES VÉHICULES**

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

### **7.2. POSSIBILITÉ DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT**

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

### **7.3. STATIONNEMENT DE VÉHICULES 2 ROUES**

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

### **7.4. VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES**

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

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

## **ARTICLE UE 8 – DESSERTE PAR LES VOIES**

### **8.1 – ACCÈS**

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

## 8.2 – VOIRIE

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

### ARTICLE UE 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

## CHAPITRE V – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 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.

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS

#### ARTICLE UX 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- 1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 1.2. Les destinations et sous-destinations suivants sont interdites :
  - Les exploitations agricoles et forestières ;
  - Les salles d'art et de spectacles ;
  - Les équipements sportifs ;
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
  - Les habitations sauf cas précisés à l'article 2.
- 1.3. Les aménagements suivants sont interdits :
  - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
  - Les terrains de campings et les aires d'accueil de campings cars ;
  - Les parcs d'attractions ;
  - Les aires d'accueil des gens du voyage :
    - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant

l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

- Les aires d'accueil et les terrains familiaux.

1.4. Les usages et activités suivantes sont interdits :

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

1.5. Dans le secteur UXe uniquement : Toutes les destinations, sous-destinations, aménagements, usages et activités sont interdits sauf ceux mentionnés à l'article UX 2.

## **ARTICLE UX 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

2.1. Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au 2.1. de l'article 2 au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».

2.2. Les destinations et sous destinations suivantes sont autorisées :

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

2.3. Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :

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

2.4. **Dans le secteur UXe uniquement** : les constructions industrielles sont autorisées à condition qu'elles concourent à la production d'énergie.

## **ARTICLE UX 3 : MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE UX 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 4.1.1. Les constructions doivent être implantées en recul minimum de 5 mètres de la limite d'emprise des voies publiques ou privées, existantes ou projetées.
- 4.1.2. En bordure de routes départementales (RD) ou de routes nationales (RN), l'implantation suivra la réglementation en vigueur.
- 4.1.3. En cas d'extension ou de transformation d'une construction existante ne respectant pas le recul réglementaire, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction existante, à condition d'assurer un raccordement cohérent et harmonieux.
- 4.1.4. Les ouvrages techniques nécessaires à l'exploitation des réseaux publics (tels que les postes de transformation électrique, armoires techniques, chambres de tirage, etc.) peuvent être implantés :
  - En recul ou en limite d'alignement ;
  - Sans exigence de recul minimal ;
  - Sans que leur implantation ait de valeur réglementaire absolue, sous réserve du respect des règles de sécurité et d'accessibilité applicables.

#### **4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 4.2.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.
- 4.2.2. Toute construction en recul par rapport à une limite séparative doit être en tout point à une distance de cette limite au moins égale à 5 mètres.
- 4.2.3. En cas de transformation, d'extension sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction.
- 4.2.4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiées en limite ou en recul (sans valeur absolue) d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

#### **4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

#### **4.4 - EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **4.5 – HAUTEUR**

La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 20 m à la faîtière ou à l'acrotère.

### **ARTICLE UX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE Et ENVIRONNEMENTALE**

#### **5.1 – RÈGLE GÉNÉRALE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.1. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».



## 5.2. FAÇADES

- 5.2.1. Les façades peuvent être enduites (de teinte neutre ou naturelle) ou revêtues de bardages (en bois ou en acier pré-laqué par exemple).
- 5.2.2. Les structures porteuses peuvent être en ossature bois ou structure métallique.
- 5.2.3. Les matériaux de façade ne peuvent pas être laissés bruts (type béton ou parpaing brut) : ils doivent faire l'objet d'un traitement de surface (enduit ou bardage).
- 5.2.4. Les équipements techniques doivent, dans la mesure du possible, être intégrés au volume du bâtiment ou traités architecturalement pour s'harmoniser avec l'ensemble.

## 5.3. TOITURES

- 5.3.1. Les toitures végétalisées sont autorisées.
- 5.3.2. Aucun type, forme ou pente de toiture n'est imposé dans la zone UX.

## 5.4 – OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.4. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.5 - ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.5. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones »

## 5.6. CLÔTURES

Pas de prescription.

## 5.7. AUTRES

- 5.7.1. Les déchets doivent être stockés dans un enclos fermé, intégré à l'aménagement du site et situé de manière à ne pas nuire à la qualité paysagère et au bon fonctionnement de la zone.
- 5.7.2. Les transformateurs, locaux techniques, coffrets ou autres équipements techniques doivent être :
  - Intégrés autant que possible au bâtiment principal ;
  - À défaut, traités architecturalement (sous forme d'édicules ou d'ouvrages intégrés) afin d'en limiter l'impact visuel.

# ARTICLE UX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## 6.1. ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES

- 6.1.1. Toute unité foncière doit comporter un minimum de 5 % de sa superficie (hors voirie) aménagée en espaces verts et plantations.

- 6.1.2. Les surfaces non aménagées doivent être maintenues en bon état d'entretien. Les surfaces affectées au stockage, aux dépôts ou aux parcs de matériaux ne sont pas considérées comme des espaces verts.
- 6.1.3. Les aires de stationnement dont la superficie dépasse 1 000 m<sup>2</sup> doivent être entourées ou divisées par des plantations arbustives, des alignements d'arbres ou des haies vives. Lorsque la surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ces aménagements végétalisés doivent structurer l'espace de manière significative afin de limiter l'étendue des zones minéralisées.

## **6.2. TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 6.2. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE UX 7 – STATIONNEMENT**

### **7.1. – DISPOSITIONS GÉNÉRALES**

- 7.1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.1. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 7.1.2. Le stationnement des véhicules doit être réalisé en dehors des voies publiques et être suffisant pour assurer les besoins générés par les constructions ou les usages projetés, tant pour les employés que pour les visiteurs.

### **7.2. STATIONNEMENT SUIVANT LA NATURE ET L'UTILISATION DES CONSTRUCTIONS**

- 7.2.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 7.1 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I : « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 7.2.2. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :
  - Constructions à sous-destination de logement :
    - 0 à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 1 place par logement
    - De 40 à 120 m<sup>2</sup> de surface de plancher : 2 places par logement.
  - Constructions à sous-destination industrie, artisanat ou commerce :
    - Des surfaces suffisantes doivent être réservées pour l'évolution, le chargement, le déchargement des véhicules de livraison ;
    - Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **7.3. POSSIBILITÉ DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.2. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **7.4. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.3. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### **7.5. Véhicules électriques ou hybrides**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.4. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE UX 8 – DESSERTE PAR LES VOIES**

#### **8.1- ACCÈS**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.1. de l'article 8 de la section 3. Équipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

#### **8.2- VOIRIE**

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.2. de l'article 8 de la section 3. Équipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **ARTICLE UX 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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



**PLUI**

ELABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



# **TITRE III**

## **DISPOSITIONS**

### **APPLICABLES AUX**

### **ZONES A URBANISER**

# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 1AU

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.

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

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

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

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

### ARTICLE 1AU 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- 1.1. Règles générales : Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 1.2. Les destinations et sous destinations suivantes sont interdites :
  - Les exploitations agricoles et forestières ;
  - L'industrie ;
  - Le commerce de gros.
- 1.3. Les aménagements suivants sont interdits :
  - Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
  - Les aires d'accueil des gens du voyage :
    - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;
    - Les aires d'accueil et les terrains familiaux des gens du voyage.
  - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;

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

1.4. Les usages et activités suivantes sont interdits :

- Les carrières ;
- Le stationnement de plus de trois mois d'une caravane sauf dans les bâtiments et remises et sur le terrain où est implantée la résidence de l'utilisateur
- Les installations classées sauf cas autorisés à l'article 1AU 2.

## **ARTICLE 1AU 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

2.1. Règles générales : Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.

2.2. Les usages et activités suivantes :

- Les installations classées pour l'environnement (ICPE) et leurs extensions soumises à déclaration sont autorisées à la condition qu'elles soient liées et nécessaires au fonctionnement des activités exercées dans la zone et qu'elles soient compatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- Les constructions à usage d'entrepôt à usage familial type abris de jardins.
- Les affouillements et exhaussements du sol lié au caractère de la zone.

2.3. **Dans le secteur 1AUe**, les équipements publics ou d'intérêt collectif (équipements sportifs, culturels, scolaires, sociaux, administratifs, etc.) et les constructions à usage d'habitation, individuelles ou groupées, à condition qu'elles s'insèrent dans un projet d'aménagement d'ensemble cohérent.

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

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

- Les fourreaux en attente pour le réseau haut-débit.

## **ARTICLE 1AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

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

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 1AU 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

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

#### **4.1. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- 4.1.1. Les constructions devront être édifiées en recul des voies et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres et un maximum de 10 mètres.
  - Le retrait est mesuré par rapport au nu de la façade du bâtiment, les encorbellements, saillies de toitures, balcons n'étant pas pris en compte dans la limite de 1 mètre de dépassement, sous réserve de garantir le bon fonctionnement et la sécurité des voies.
  - En cas de construction en angle, la façade principale sera celle par laquelle se fait l'accès principal.
- 4.1.2. L'implantation des façades des extensions de la construction principale et des annexes de type garage doit se faire dans l'alignement de la façade principale.
  - Les annexes de type carport pourront s'implanter en avant de la façade de la construction principale avec une tolérance d'1 à 2 m.
- 4.1.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiées en limite ou en recul (sans valeur absolue) des voies et emprises publique.

#### **4.2 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

- 4.2.1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.
- 4.2.2. En cas de recul de la construction, la distance comptée horizontalement de tout point du bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (soit  $H \leq 2L$ ) sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- 4.2.3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics devront être édifiées en limite ou en recul (sans valeur absolue) d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

### 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

### 4.4 - EMPRISE AU SOL

- 4.4.1. L'emprise au sol des constructions ne devra pas excéder 50 % de la surface de l'unité foncière.
- 4.4.2. L'emprise au sol totale des annexes est limitée à 50 m<sup>2</sup> cumulés par unité foncière. Les annexes comprennent notamment les abris de jardin, garages, poulaillers, abris à usage d'habitation (mobil-homes, etc.). Elles s'entendent comme des constructions non accolées à la maison principale.
  - Au sein de l'emprise au sol totale des annexes, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m<sup>2</sup> maximum, afin d'éviter le recours à un permis de construire

### 4.5 – HAUTEUR

- 4.5.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 mètres à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit de la façade sur rue.
- 4.5.2. La hauteur des abris de jardins ne devra pas excéder 3,50 mètres au faîtage.
- 4.5.3. Les annexes et extensions ne devront pas excéder la hauteur de la construction principale.
- 4.5.4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## ARTICLE 1AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

### 5.1 – RÈGLE GÉNÉRALE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au point 5.1. de l'article 5 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 5.2 – TOITURES

Pas de prescription.

### 5.3 – FAÇADES

- 5.3.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (aggloméré, ...) devront être enduits.
- 5.3.2. Le ton des façades sera donné par le coloris des enduits. Seules sont autorisées les couleurs d'enduits situées dans la gamme des beiges, gris ocrés ou des ocres gris, soit rosés, jaune, rouge, orangés, bleu ou vert et les couleurs dictées par le sable composant l'enduit ou rappelant les pierres locales. Le blanc pur et le noir sont interdits.
- 5.3.3. Les façades des extensions et annexes, lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, doivent avoir le même aspect et la même coloration que le bâti principal.

### 5.4 – CLÔTURES



- 5.4.1. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts (aggloméré, ...) devront être enduits.
- 5.4.2. Les clôtures maçonnées en limite du domaine public auront une hauteur maximale de 0.80 mètre. Elles pourront être surmontées par des éléments à claire voie et doublée d'une haie végétale.
- 5.4.3. La hauteur des clôtures en limite du domaine public ne devra pas excéder 1,50 mètre, mesurée à partir du terrain naturel.
- 5.4.4. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2 mètres en limite séparative par rapport au terrain naturel.

## 5.5 – OUVRAGES ANNEXES ET COFFRETS TECHNIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.4. de l'article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 5.6 – ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 5.5. de l'article 5 - Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

# ARTICLE 1AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

## 6.1. ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à au 6.1. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## 6.2. TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE

Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 6.2. de l'article 6 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

# ARTICLE 1AU 7 – STATIONNEMENT

- 7.1.1. Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.1. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale » du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 7.1.2. Dans le cas d'une extension, réhabilitation, restructuration, changement de destination, les normes ci-dessous ne s'appliquent qu'à l'augmentation de surface de plancher ou du nombre de logements créés, seront maintenues en nombre les places existantes nécessaires aux parties du bâtiment existant.
- 7.1.3. Suivant la nature et l'utilisation des constructions, les places de stationnement doivent être créées selon les normes suivantes :

- Constructions à sous-destination **logement** :
  - Un emplacement pour tout logement créé dont la surface de plancher est inférieure à 60 m<sup>2</sup> ;
  - 2 emplacements pour tout logement créé dont la surface de plancher est supérieure ou égale à 60 m<sup>2</sup>.
- Construction à sous-destination **hébergement** (exemples : maison de retraite, résidence universitaire, résidence pour personne à mobilité réduite etc.),
  - Les projets de construction doivent disposer d'un nombre d'aire de stationnement leur permettant de répondre aux besoins nécessaires à leur fonctionnement
  - Toutefois, pour les établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et les résidences universitaires, le nombre de place par logement est limité à 1 et s'ils sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, ce nombre de place est limité à 0,5.
  - Par ailleurs, pour les autres projets de construction d'hébergement situés à moins de cinq cents mètres d'une gare, le nombre de place par logement est limité à 1
- Constructions à sous-destination **bureau** :
  - Un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **commerce** dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **artisanat** :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à sous-destination **restauration** :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.
- Constructions à sous-destination **hébergement hôtelier** :
  - Un emplacement par chambre.

### 7.1. POSSIBILITÉ DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.2. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.2. STATIONNEMENT DE VÉHICULES 2 ROUES

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.3. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### 7.3. VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 7.4. de l'article 7 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES

#### 8.1 - ACCÈS

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

## **8.2. VOIRIE**

Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au 8.2. de l'article 8 de la section 3. Équipements et réseaux du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

## **ARTICLE 1AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À 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.

### SECTION I – DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS, NATURE DES ACTIVITÉS

#### ARTICLE 1AUX 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- 1.1. Règles générales : Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à l'article 1 de la section I du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 1.2. Les destinations et sous-destinations suivantes sont interdites :
  - Les habitations et ses annexes à l'exception de celles mentionnées à l'article 2 ;
  - Les exploitations agricoles et forestières ;
  - Les salles d'art et de spectacles ;
  - Les équipements sportifs ;
  - Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale.
- 1.3. Les aménagements suivants sont interdits :
  - Les terrains de camping et les aires d'accueil des campings cars ;
  - Les aires d'accueil des gens du voyage :
    - L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs ;

- Les aires d'accueil et les terrains familiaux ;
  - Les parcs résidentiels de loisirs et les habitations légères de loisirs ;
  - Les parcs d'attraction ;
- 1.4. Les usages et activités suivantes sont interdits :
- Les carrières ;
  - Le stationnement de caravane.
- 1.5. Dans le secteur 1AUXs, toutes les destinations et sous destinations sont interdites à l'exception de celles mentionnées à l'article 2.

## **ARTICLE 1AUX 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

- 2.1. Règles générales : les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues au titre I « Dispositions applicables à toutes les zones » portant sur les nuisances sonores et les risques.
- 2.2. **Dans le secteur 1AUX :**
- Les constructions destinées à l'habitation et aux annexes et dépendances sont autorisées dans les conditions suivantes : si elles sont liées aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes, dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions seront autorisées uniquement si elles sont intégrées dans la volumétrie du bâtiment d'activité.
  - Les installations classées soumises à autorisation et à déclaration sont autorisées à condition :
    - Qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) ;
    - Qu'elles soient liées aux activités des constructions autorisées ;
    - Qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les zones résidentielles aux alentours.
  - Les affouillements et exhaussements du sol sont autorisés à condition :
    - Qu'ils soient strictement liés et nécessaires à une construction, occupation et utilisation du sol autorisée dans la zone ;
    - Qu'ils soient liés à des travaux directement liés soit ;
      - A la lutte contre les risques ;
      - A des fouilles archéologiques ;
    - Qu'ils soient liés à la topographie du site.
- 2.3. **Dans le secteur 1AUXs :** Seulement les constructions industrielles sont autorisées à condition qu'elles concourent à la production d'énergie renouvelable du type photovoltaïque.
- 2.4. Les constructions, aménagements, usages et activités non interdites à l'article 1 sont autorisés sous condition :
- Qu'ils soient compatibles avec les principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone et des secteurs

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

### **ARTICLE 1AUX 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 1AUX 4 : VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. RÈGLE GÉNÉRALE**

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

#### **4.2. IMPLANTATION PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ET AUX VOIES PRIVÉES OUVERTES À LA CIRCULATION PUBLIQUE**

- 4.2.1. **Dans la zone 1AUX** : Lorsque le bâtiment est édifié en bordure de voie publique ou privée, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points.
- 4.2.2. **Dans le secteur 1AUXs**, Les constructions devront être édifiées en recul des voies et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres.

#### **4.3. IMPLANTATIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

#### 4.4. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

#### 4.5. EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

#### 4.6. HAUTEUR

- 4.6.1. La hauteur des constructions ne devra pas dépasser 20 m à la faîtière ou à l'acrotère.
- 4.6.2. **Dans le secteur 1AUXs**, la hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'acrotère.

### ARTICLE 1AUX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE

#### 5.1. RÈGLE GÉNÉRALE

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

#### 5.2. FAÇADES

- 5.2.1. Les matériaux utilisés destinés à être recouverts ne devront pas être laissés à l'état brut ou nu.
- 5.2.2. La façade principale et celles visibles depuis les routes départementales devront être traitées avec soin et recherche architecturale, en choisissant des matériaux et des couleurs qui s'intégreront dans la volumétrie du bâtiment.

#### 5.3. TOITURES

Pas de prescription.

#### 5.4. ÉNERGIES RENOUVELABLES ET PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES

- 5.4.1. Tout dispositif domestique de production d'énergie renouvelable doit être intégré à la conception générale de la construction.

#### 5.5 CLÔTURES

- 5.5.1. **Dans le secteur 1AUXs**, les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage.
- 5.5.2. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 2,60 mètres.

## **ARTICLE 1AUX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES**

- 6.1.1. Les surfaces libres de toutes constructions doivent être aménagées. Une superficie minimum de 10 % du terrain doit être aménagée en espaces verts.
- 6.1.2. Les aires de stationnement d'une surface supérieure à 1 000 m<sup>2</sup> doivent être entourées d'un écran boisé ou de plantations périphériques (haies vives, arbres). Lorsqu'elles excèdent 2 000 m<sup>2</sup>, ces aires doivent être divisées intérieurement par des alignements d'arbres ou des haies vives.
- 6.1.3. Les éléments paysagers figurant au plan (arbres remarquables, haies, zones boisées, talus plantés...) doivent être préservés et intégrés dans le projet d'aménagement.

### **6.2. TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE**

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

## **ARTICLE 1AUX 7 - STATIONNEMENT**

### **7.1. RÈGLES GÉNÉRALES**

Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ainsi que pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **7.2. POSSIBILITÉ DE MUTUALISATION DU STATIONNEMENT**

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

### **7.3. STATIONNEMENT DES DEUX ROUES**

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

### **7.4. VÉHICULES ÉLECTRIQUES OU HYBRIDES**

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



## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 1AUX 8 : DESSERTE PAR LES VOIES

#### 8.1. ACCÈS

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

#### 8.2. VOIRIE

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

### ARTICLE 1AUX 9 : DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

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

## CHAPITRE III – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AU

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à être ouverte à l'urbanisation à long terme. Elle comprend un secteur 2AUe où les équipements collectifs sont autorisés.

La zone 2AU peut être concernée par les risques suivants :

- 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.

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

#### ARTICLE 2AU 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- 1.1. Dans l'ensemble de la zone sont interdits toutes les constructions, tous les aménagements et tous les usages et toutes les affectations des sols et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

#### ARTICLE 2AU 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

- 2.1. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation.

#### ARTICLE 2AU 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## **SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 2AU 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les 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.

#### **4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

#### **4.4. EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **4.5. HAUTEUR**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AU 7 – STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 2AU 8 - DESSERTE PAR LES VOIES

Pas de prescription.

#### **8.1. ACCÈS**

Pas de prescription.

#### **8.2. VOIRIE**

Pas de prescription.

### ARTICLE 2AU 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription.

## CHAPITRE IV – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE 2AUX

La zone 2AUX correspond aux futures zones d'activités à long terme du territoire intercommunal. Cette zone peut être exposée à différents risques naturels et technologiques, notamment :

- 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.

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

#### ARTICLE 2AUX 1 - INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- 1.1. Dans l'ensemble de la zone sont interdits toutes les constructions, tous les aménagements et tous les usages et toutes les affectations des sols et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

#### ARTICLE 2AUX 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES

- 2.1. Les équipements d'infrastructure ainsi que les constructions nécessaires à leur réalisation, leur entretien et leur exploitation.

#### ARTICLE 2AUX 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE

Pas de prescription.

## **SECTION II - CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE 2AUX 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

Les constructions et les 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.

#### **4.2. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES**

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

#### **4.3. IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ**

Pas de prescription.

#### **4.4. EMPRISE AU SOL**

Pas de prescription.

#### **4.5. HAUTEUR**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AUX 5 - QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AUX 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

Pas de prescription.

### **ARTICLE 2AUX 7 – STATIONNEMENT**

Pas de prescription.

## SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX

### ARTICLE 2AUX 8 - DESSERTE PAR LES VOIES

Pas de prescription.

#### **8.1. ACCÈS**

Pas de prescription.

#### **8.2. VOIRIE**

Pas de prescription.

### ARTICLE 2AUX 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX

Pas de prescription.



**PLUI**

ÉLABORATION DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
INTERCOMMUNAL



# **TITRE IV DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES**



# CHAPITRE I – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE A

La zone A correspond aux espaces agricoles du territoire intercommunal. Cette zone englobe les terres cultivées, prairies et surfaces dédiées aux exploitations agricoles.

Cette zone comprend trois 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 secteur Ah** correspondant le secteur d'hébergement touristiques en milieu rural.

La zone A peut être concerné par la présence de risques :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- L'aléa chute de blocs ;
- Le retrait gonflement des argiles ;
- Le risque de cavités ;
- Le risque sismique.
- Le risque technologique (périmètre de protection établissement pyrotechnique)
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses.

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

La zone A est concernée par un « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » identifié par la trame :




## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURES DES ACTIVITÉS

### ARTICLE A 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

- 1.1. Dans l'ensemble de la zone A et dans les secteurs Aa, Ab et Ah, sont interdits toutes les constructions, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations de sols et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article A 2.

## **ARTICLE A 2 – AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

- 2.1. Règles générales : Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 2.2. Les destinations et sous-destinations suivantes sont autorisées :
- **Dans la zone A, sauf dans les secteurs Aa, Ab et Ah :**
    - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives de matériels agricoles autorisées;
    - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ;
    - Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.
    - Les bâtiments de diversification agricole directement liés et nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisés à condition d'être implantés à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation, sauf contraintes spécifiques (risques miniers; risque d'inondation plate-forme de stockage....) obligeant une mise à distance entre 100 m et 300 m maximum des installations agricoles.
    - La sous-destination logement est autorisée à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle soit exclusivement destinée au logement des personnes, dont la présence permanente est indispensable afin de maintenir l'activité agricole et qu'elle soit implantée à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation, sauf contraintes spécifiques (risque d'inondation, plate-forme de stockage....) obligeant une mise à distance entre 100 m et 300 m maximum des installations agricoles.
- 2.3. Les usages et activités suivantes sont autorisés :
- **Dans la zone A, sauf dans les secteurs Aa, Ab et Ah :**
    - Les bâtiments d'habitation peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que celles-ci ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et dans les limites fixées à l'article A 4 ;
    - Les extensions des constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole.
    - Les installations productrices d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ainsi que les dispositifs techniques liés à de telles installations (postes de livraison, mâts de mesures, structures électriques et installations techniques diverses) sont autorisés, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec une utilisation agricole du terrain sur lequel ils seraient implantés ;
    - Les installations photovoltaïques sont autorisées sous la forme de l'agrivoltaïsme ;
    - Les ouvrages et installations de transports par canalisation ;
    - Les installations classées pour la protection de l'environnement liées à une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : bâtiment d'élevage ou de stockage, installation de méthanisation...)

- **Dans le secteur Aa,**
  - Seules sont autorisées les constructions et installations liées à l'exploitation, au fonctionnement et à l'entretien de l'aérodrome, sous réserve qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation de l'environnement et des paysages ;
  - Les affouillements et exhaussements de sol nécessaires à ces installations ;
  - La reconstruction à l'identique, en surface et en volume, des bâtiments existants.
- **Dans le secteur Ab,**
  - Seules sont autorisées les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs et à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain concerné et qu'elles ne portent pas atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.
- **Dans le secteur Ah,**
  - Sont autorisées les constructions et installations liées à des activités de loisirs, telles que les habitations légères de loisirs, hébergements touristiques et logements insolites, sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans l'environnement paysager et qu'elles ne nécessitent pas la création de réseaux lourds (eau potable, assainissement collectif).
- Dans le « secteur protégé en raison de la richesse du sol et du sous-sol » identifié par la trame :  toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites, à l'exception de :
  - Les affouillements et exhaussements de sol liés à l'exploitation de carrière et au réaménagement futur.
  - Les constructions et installations nécessaires pour le fonctionnement de la carrière sous réserve que le site fasse l'objet d'un réaménagement paysager à l'issue de son exploitation.

### **ARTICLE A 3 – MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.

## **SECTION II – CARACTÉRISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **ARTICLE A 4 – VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS**

#### **4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

- 4.1.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de la limite des routes départementales et à moins de 10 mètres de la limite des autres voies et chemins, hors zones urbaines classées en secteur U au plan de zonage.
- 4.1.2. Les extensions d'une construction existante implantée différemment des règles ci-dessus sont autorisées dès lors qu'elles sont réalisées dans la continuité de la construction existante.

- 4.1.3. L'article 4.1.1. ne s'applique pas aux constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

#### 4.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 4.2.1. Règle générale : Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues au 4.2. de l'article 4 de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 4.2.2. À moins que le bâtiment à construire ne jouxte une ou plusieurs limites séparatives, la distance par rapport aux limites séparatives – mesurée suivant une ligne horizontale et perpendiculaire aux plans verticaux des façades ou pignons projetés (ou à la limite du bâtiment en tenant lieu) – doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
- 4.2.3. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage.
  - Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante dans le prolongement de la construction existante.
- 4.2.4. En bordure des ruisseaux et cours d'eau, aucune construction, installation ou aménagement ne peut être autorisé à moins de 10 mètres des berges.

#### 4.3 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

#### 4.4 - EMPRISE AU SOL

- 4.4.1. Pas de prescription sauf :
- **Sur le secteur Aa**, où l'emprise au sol des constructions nouvelles liées à l'activité de l'aérodrome est limitée à 5000 m<sup>2</sup> extensions comprises hors constructions déjà existantes.
  - **Sur le secteur Ah**, l'emprise au sol des constructions nouvelles liées à l'hébergement touristique est limitée à 150 m<sup>2</sup> par unité foncière, sauf si le projet s'intègre dans un bâti existant à réhabiliter.

#### 4.5 – HAUTEUR

- 4.5.1. Pour les constructions à usage d'habitation, la hauteur ne doit pas excéder 8 mètres à l'égout du toit, mesurée depuis le point le plus haut du terrain naturel.
- La hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 mètres à la faîtière.
- 4.5.4. **Dans les secteurs Aa et Ah**, la hauteur maximale des constructions ne devra pas excéder 10 m. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel.
- 4.5.5. Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## **ARTICLE A 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, PAYSAGÈRE ET ENVIRONNEMENTALE**

### **5.1 – RÈGLE GÉNÉRALE**

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

### **5.2 - TOITURES**

5.2.1. Les systèmes solaires (capteurs thermiques ou photovoltaïques) seront disposés de façon cohérente par rapport à la couverture et au volume de la construction.

### **5.3 – FAÇADES**

5.3.1. Les façades des constructions en maçonnerie doivent être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux bruts s'intégrant dans le paysage (aspect bois).

### **5.4 – CLÔTURES**

Pas de prescription.

### **5.5 – ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS**

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

## **ARTICLE A 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

- 6.1.1. Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées et entretenues.
- 6.1.2. Les constructions et aménagements doivent être conçus de manière à préserver les arbres et les haies existantes. En cas de destruction d'éléments naturels, ceux-ci doivent être replantés à minima de ce qui a été détruit sur la même unité foncière.
- 6.1.3. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, bosquet, ripisylve, haies...) identifiés au plan de zonage par le symbole **\*\*\*\*\*** ....doivent être conservés et maintenus. Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique :
- Concernant les haies, leur percement est autorisé dans les cas suivants :
    - Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière ;
    - Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales.
  - Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action :
    - Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ;
    - Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies supprimées.

6.1.4. Les plantations et haies devront être composées d'essences locales.

## **6.2 – TRAME VERTE ET BLEUE**

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

## **ARTICLE A 7 – STATIONNEMENT**

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

## **SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX**

### **ARTICLE A 8 – DESSERTE PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVÉES**

#### **8.1 - ACCÈS**

- 8.1.1. Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et de l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- 8.1.2. Les accès des riverains sur les routes départementales et les routes communales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### **8.2 – VOIRIE**

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

### **ARTICLE A 9 – DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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.

## CHAPITRE II – RÈGLEMENT APPLICABLE À LA ZONE N

La zone N comprend les espaces naturels et forestiers du territoire intercommunal correspondant aux secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, soit de la nécessité de prévenir les risques.

La zone N comprend 9 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 Nl** 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.

La zone N et ces secteurs peuvent être concernés par la présence des risques et nuisances suivants :

- Le risque d'inondation ;
- Le risque minier ;
- Le retrait gonflement d'argile ;
- Le risque de cavités souterraines ;
- Le risque radon ;
- Le risque nucléaire ;
- Les risques technologiques (Installations classées) ;
- Les sites et sols pollués ;
- Le passage de canalisation de transport de matières dangereuses ;

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

## SECTION I – DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURE D'ACTIVITÉS

### ARTICLE N 1 – INTERDICTION DE CERTAINS USAGES ET AFFECTATION DES SOLS, CONSTRUCTIONS ET ACTIVITÉS

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

- 1.2. Dans l'ensemble de la zone N et dans tous les secteurs : Sont interdits toutes les constructions, tous les aménagements, tous les usages et toutes les affectations et activités qui ne sont pas mentionnés à l'article 2.

## **ARTICLE N 2 - AUTORISATIONS SOUS CONDITIONS ET CERTAINS TRAVAUX OU AMÉNAGEMENTS OBLIGATOIRES**

- 2.1. Les constructions, installations et aménagements autorisés doivent respecter les conditions prévues à l'article 2 de la section 1 du titre I « Dispositions applicables à toutes les zones ».
- 2.2. Les constructions, installations et ouvrages à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
- 2.3. **Dans la zone N uniquement** : les exploitations forestières et les constructions, installations et aménagements qui leurs sont nécessaires ou liées sont autorisées.
- 2.4. **Dans le secteur Nc :**
- Les installations et aménagements liées à la valorisation des espaces publics et des abords de cimetières ;
  - Les équipements et ouvrages nécessaires à l'aménagement du cimetière.
- 2.5. **Dans le secteur Nf :**
- Les équipements collectifs et de service public liés à l'activité ferroviaire.
- 2.6. **Dans le secteur Nh :**
- L'aménagement et la transformation des constructions existantes à condition de n'augmenter ni l'emprise au sol, ni la hauteur des constructions.
- 2.7. **Dans le secteur Nj :**
- Les abris de jardin dans les conditions de l'article 4.4.
- 2.8. **Dans le secteur Njg :**
- Les abris de jardin et les garages dans les conditions de l'article 4.4.
- 2.9. **Dans le secteur NI :**
- Les constructions, occupations, aménagements et utilisations des sols liés à la vocation loisir, sportive ou culturelle du secteur et les terrains de camping.
- 2.10. **Dans le secteur Nla :**
- Les constructions, occupations, aménagements et utilisations des sols liés aux activités de loisirs, sportives ou culturelles de plein air, autorisant les constructions strictement nécessaires à leur fonctionnement.
- 2.11. **Dans le secteur Nv :**
- Les annexes de type abri dans les conditions de l'article 4.4.

## **ARTICLE N 3 - MIXITÉ FONCTIONNELLE ET SOCIALE**

Pas de prescription.



## SECTION II – Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale

### ARTICLE N 4 - VOLUMÉTRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

#### 4.1 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

- 4.1.1. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de la bordure des routes départementales et à moins de 10 mètres de la bordure des autres voies et chemins.
- Cet article ne s'applique pas aux aménagements, transformations, extensions ou surélévations des constructions existantes, non conformes à ces prescriptions, dans la mesure où il n'en résultera pas une aggravation de la situation existante.
- 4.1.2. Cet article ne s'applique pas aux constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui pourront être implantés en limite ou en recul des voies automobiles.

#### 4.2 - IMPLANTATIONS DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- 4.2.1. Les constructions, installations et aménagements seront implantés :
- Soit en limites séparatives ;
  - Soit à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.
- 4.2.2. Des implantations différentes seront autorisées pour les constructions existantes ou nouvelles dans les cas suivants :
- Pour assurer la préservation d'une composante végétale identifiée au plan de zonage (arbre remarquable, haie, etc.), ou d'un élément de patrimoine identifié au plan de zonage ;
  - Pour l'extension d'une construction existante implantée différemment des règles définies ci-dessus dès lors qu'elle s'implante dans le prolongement de la construction existante.
- 4.2.3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

#### 4.3 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Pas de prescription.

#### 4.4 – EMPRISE AU SOL

Pas de prescription, sauf :

- **Dans le secteur Nj**, l'emprise au sol total des annexes sera limitée à 15 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- **Dans le secteur Njg**, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 30 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- **Dans le secteur NI**, l'emprise au sol des nouvelles constructions ne pourra pas excéder 50 m<sup>2</sup> par unité foncière.

- **Dans le Secteur Nla**, la surface d'emprise au sol cumulée de l'ensemble des constructions nouvelles ne devra pas dépasser 500 m<sup>2</sup>.
- **Dans les secteurs Nv**, l'emprise au sol des annexes type abri est limitée à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.
- **Dans le secteur Nh**, l'emprise au sol des constructions annexes et des extensions est limitée à 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

#### 4.5 – HAUTEUR

- 4.5.1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 mètres à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc. ...
- 4.5.2. Dans le cas d'une extension d'une construction existante d'une hauteur maximale supérieure à 6 mètres, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- 4.5.3. Dans les secteurs Nj, Njg et Nv, la hauteur des abris de jardin est limitée à 3,50 m à la faîtière et 3 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère.
- 4.5.4. Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

### ARTICLE N 5 – QUALITÉ URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGÈRE

#### 5.1 RÈGLE GÉNÉRALE

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

#### 5.2. FAÇADE

- 5.2.1. Les façades des constructions en maçonnerie doivent être crépies ou enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux bruts s'intégrant dans le paysage (aspect bois).

#### 5.3. CLÔTURES

- 5.3.1. Les clôtures devront être perméables au déplacement de la petite faune. Les clôtures opaques sont interdites.
- 5.3.2. Les clôtures végétalisées devront être réalisées en privilégiant un mélange d'essences locales dont une liste figure dans le cahier de recommandation sur les plantations locales joint en annexe.
- 5.3.3. La hauteur maximale de la clôture ne devra pas excéder 2 m.

#### 5.4. ÉLÉMENTS PATRIMONIAUX ET PAYSAGERS

##### *5.4.1. Éléments patrimoniaux*

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

#### 5.4.2. Éléments paysagers

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

## **ARTICLE N 6 - TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BÂTIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS**

### **6.1. ESPACES VERTS ET TERRAINS LIBRES**

- 6.1.1. Les constructions, aménagements et installations doivent respecter les conditions prévues à au point 6.1 de l'article 6 la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».
- 6.1.2. Les places de stationnement devront être réalisées en matériaux perméables (dalles gazons, dalles alvéolées).
- 6.1.3. Les constructions et aménagements doivent être conçus de manière à préserver les arbres et les haies existantes. En cas de destruction d'éléments naturels, ceux-ci doivent être replantés à raison de 200% sur la même unité foncière.
- 6.1.4. Les éléments paysagers (arbres isolés, alignement d'arbres, bosquet, ripisylve, haies...) identifiés au plan de zonage par le symbole ....doivent être conservés et maintenus ou remplacés en cas d'incendie, maladie.... Ils ne pourront être supprimés qu'en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.
- 6.1.5. Concernant les haies, leur percement est autorisé dans les cas suivants :
  - Garantir l'accès à une parcelle ou à une unité foncière ;
  - Recomposition écologique (trouées) afin de garantir le passage de certaines espèces animales.
- 6.1.6. Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action :
  - Respecte les principes de l'annexe « Gestion des haies » ;
  - Intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies supprimées.
- 6.1.7. Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (voir annexe).
- 6.1.8. Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées.
- 6.1.9. Les défrichements sont interdits dans les zones d'aléas forts et moyens de mouvements de terrain.

### **6.2. TRAME VERTE ET BLEUE LOCALE**

- 6.2.1 Les constructions, aménagement et installations doivent respecter les conditions prévues au point 6.2 de l'article 6. de la section 2. Caractéristiques urbaine, architecturale, paysagère et environnementale du titre I « Dispositions générales applicables à toutes les zones ».

### **6.3. DISPOSITIONS APPLICABLES AUX SECTEURS**

**6.3.1. Dans les secteurs Nj**

Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en jardin.

**6.3.2. Dans les secteurs Njg**

Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en jardin. La construction de garages y est néanmoins autorisée.

**6.3.3. Dans les secteurs Nv**

Ces secteurs doivent être préservés et aménagés en vergers.

**ARTICLE N 7 – STATIONNEMENT**

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

**SECTION III – ÉQUIPEMENTS ET RÉSEAUX****ARTICLE N 8 – ACCÈS ET VOIRIE**

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

**ARTICLE N 9 - DESSERTE PAR LES RÉSEAUX**

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

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.