



P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

PLU de
Gravelotte

Règlement
Droit des sols

Date de référence du dossier :

02/11/2020

PROCÉDURE EN COURS :

Élaboration du PLU

Prescription	DCM	23/06/2017
Arrêt	DCM	30/09/2019
Approbation	DCM	23/11/2020

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE GRAVELOTTE

Élaboration du PLU

DCM*

23 novembre 2020

* DCM : Avant le 1^{er}-01-2018 : Délibération du Conseil Municipal

A partir du 1^{er}-01-2018 : Délibération du Conseil Métropolitain

TABLE DES MATIERES

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES	4
1.1. Champ d'application du plan	4
1.2. Modalités d'application du règlement	4
A. Portée du règlement à l'égard d'autres législations	4
B. Division du territoire en zones	4
C. Fonctionnement général du règlement	5
D. Éléments et trames du règlement graphique :	8
E. Lexique	10
1.3. Emplacements réservés et servitudes particulières	12
1.4. Obligations en matière de stationnement	13
A. Stationnement des véhicules automobiles	13
B. Stationnement des vélos	14
1.5. Desserte par les réseaux	15
1.6. Prévention des risques	16
2. TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES	17
2.1. Les dispositions applicables à la zone UA	17
2.2. Les dispositions applicables à la zone UB	23
2.3. Les dispositions applicables à la zone UE	29
3. TITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URANISER	33
3.1. Les dispositions applicables à la zone 1AU	33
3.2. Les dispositions applicables à la zone 1AUE	39
4. TITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	43
4.1. Les dispositions applicables à la zone A	43
4.2. Les dispositions applicables à la zone N	48
ANNEXES	53
Liste des essences locales imposées	53
Exposition au retrait-gonflement des sols argileux	59
L'arrêté de zonage archéologique	60

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES

1.1. CHAMP D'APPLICATION DU PLAN

Le présent règlement s'applique à **l'ensemble du territoire de la commune de Gravelotte**. Les **règles** qui y sont édictées sont applicables **aux constructions existantes et nouvelles**.

Les **constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU**, et ne respectant pas les dispositions du présent règlement, peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci **n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation de non-conformité du bâti existant, ni de créer de nouvelles non-conformités**. Toutefois, sont autorisés les dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions en toutes hypothèses.

L'édification de clôture et le ravalement de façade sont soumis à autorisation conformément aux dispositions du Code de l'urbanisme et à la délibération de Metz Métropole. Toutefois, l'édification de clôtures agricoles n'est pas soumise à autorisation.

Conformément au Code de l'Urbanisme, **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.

1.2. MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

A. Portée du règlement à l'égard d'autres législations

Il est rappelé, à titre d'information, que **les règles du Plan Local d'Urbanisme (PLU)** se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU.

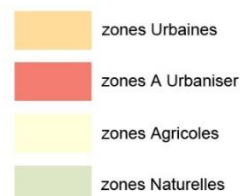
En application du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme comporte, en annexe du dossier général, **les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation du sol** et figurant sur une liste dressée par décret en Conseil d'État. Ces servitudes contiennent des prescriptions prises au titre de législations spécifiques et **affectant les possibilités d'occupation et d'utilisation du sol**.

La commune de Gravelotte est concernée **par l'arrêté préfectoral n°2003-256** du 07 juillet 2003 relatif au **zonage archéologique**. Cet arrêté est annexé au présent règlement. À ce titre, **tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassé supérieure à 3 000 m²** (y compris parkings et voiries) situés sur la commune, devront être transmis au Préfet de région conformément au décret n°2002-89.

B. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en **quatre grands types de zones** dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique :

- ◆ Les **zones urbaines** sont dites « **zones U** ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à édifier.
- ◆ Les **zones à urbaniser** sont dites « **zones AU** ». Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs destinés à être ouverts à l'urbanisation.



- La *zone 1AU* est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.
- ◆ Les **zones naturelles** et forestières sont dites « *zones N* ». Peuvent être classés en zone naturelle et **forestière**, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison, soit de la qualité des sites, milieux et espaces 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 préserver ou restaurer les ressources naturelles, soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.
- ◆ Les **zones agricoles** sont dites « *zones A* ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Le PLU de Gravelotte ne comporte pas de zone 2AU.

C. Fonctionnement général du règlement

Cette partie a pour **vocation de décrire au lecteur comment doit être utilisé le règlement du PLU**. Il est rappelé qu'il comporte **des pièces écrites et graphiques** qui sont indissociables.

◆ Structure du règlement écrit

Le règlement écrit est découpé en quatre titres. Le titre I intitulé « *Dispositions générales* » regroupe les différentes dispositions applicables à l'ensemble des zones.

Les titres II-III et IV précisent les dispositions particulières applicables à chaque type de zone. Ainsi :

- Le titre II précise les « Dispositions applicables aux zones urbaines » ;
- Le titre III précise les « Dispositions applicables aux zones à urbaniser » ;
- Le titre IV précise les « Dispositions applicables aux zones agricoles et naturelles ».

Un lexique des différents termes utilisés se trouve dans les présentes dispositions générales pour faciliter l'application des dispositions applicables aux différentes zones.

◆ Articulation des règles entre elles

Pour être autorisé, une construction ou un aménagement doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans le règlement écrit de la zone, ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

◆ Unité foncière ou terrain

Les prescriptions du PLU s'appliquent, non pas à la parcelle numérotée au cadastre, mais au « *terrain* », appelé aussi « *unité foncière* », c'est-à-dire à « *l'ensemble des parcelles contigües appartenant au même propriétaire* ». **Le règlement s'applique zone par zone.**

◆ Terrains issus de la division d'une opération d'ensemble

Dans **le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments** dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme **sont appréciées lot par lot.**

◆ Adaptations mineures

Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

◆ **Orientation d'Aménagement et de Programmation**

Les secteurs concernés par les dispositions d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) de type « Sectorielle » sont signalés sur le règlement graphique via un liseré spécifique. Ce n'est pas le cas de l'OAP thématique.



LISERE OAP

◆ **Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà des bandes de constructibilité**

Pour les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, les **éléments suivants sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà de la bande de constructibilité** :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures dans la limite de 2 mètres maximum lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « *dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions* », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments existants ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- les piscines, quelle que soit leur surface, si elles ne sont pas encadrées par des règles spécifiques qui seraient indiquées dans certaines zones du PLU ;
- les terrasses et escaliers n'excédant pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux ;
- les dalles hautes des parkings souterrains n'excédant pas 0,60 mètre par rapport au terrain naturel avant travaux.

◆ **Mode de calcul de la hauteur**

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la mesure verticale comptée :

- du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, avant tout remaniement ;
- à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture-terrasse. En cas de comble en attique, il s'agira de l'acrotère surmontant directement le dernier étage droit.

Lorsque le bâtiment comporte des décrochés de toiture en altitude, cette hauteur maximale sera mesurée de la même manière pour chacune des parties du bâtiment ainsi décrochées.

Dans le cas d'une mesure réalisée à l'acrotère, une marge de 50 centimètres supplémentaires est applicable à la hauteur maximale indiquée dans le règlement de la zone.

Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 20 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au point médian de chacune d'elles.

◆ Recul des constructions par rapport aux voies de circulation

Au titre de l'article L111-6 du Code de l'urbanisme, en dehors des espaces urbanisés de la commune, toute construction, ou extension de l'existant, doivent être implantées au-delà d'une marge de recul de 75 mètres définie par rapport à l'axe de la route RD 903, ainsi que de la portion de la route RD603 reliant le centre du bourg de Gravelotte au ban communal de Rozérieulles.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public, aux infrastructures de production d'énergie solaire lorsqu'elles sont installées sur des parcelles déclassées par suite d'un changement de tracé des voies du domaine public routier, ou de l'ouverture d'une voie nouvelle, ou sur les aires de repos, les aires de service et les aires de stationnement situées sur le réseau routier, et à l'adaptation, au changement de destination, à la réfection ou à l'extension de constructions existantes.

De plus, le plan local d'urbanisme de Gravelotte fixe des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L111-6, au niveau de la zone 1AUE et des secteurs 1AU₁ et 1AU₃. Ils font l'objet d'une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

◆ Prise en compte du bruit aux abords des infrastructures de transport terrestre

En application du Code de l'environnement, les secteurs situés au voisinage des infrastructures de transport terrestre qui sont affectés par le bruit doivent, en fonction des niveaux de nuisances sonores déterminés, prendre en compte des prescriptions techniques de nature à les réduire lors de la construction de bâtiments.

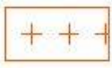
Lorsqu'elles sont situées dans les zones de bruit des infrastructures de transport repérées au document graphique annexé au PLU, les constructions à usage d'habitation ne sont admises que si elles respectent les dispositions des arrêtés préfectoraux pris en application du Code de l'Environnement.

D'après l'Arrêté préfectoral N°2014/DDT-OBS-01 du 27 février 2014, sont concernées :

- la RD603, classée en voie bruyante de catégorie 3 hors agglomération et 4 en agglomération, avec des largeurs affectées respectivement de 100 mètres et 30 mètres ;
- la RD11, classée en voie bruyante de catégorie 4, avec des largeurs affectées de 30 mètres.

D. Éléments et trames du règlement graphique :

Trame / figuré au sein du règlement graphique	Désignation	Prescription(s)
	Espaces contribuant aux continuités écologiques Trame verte forestière	<u>Sont interdits :</u> Tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces contribuant aux continuités écologiques forestières. Les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
	Espaces contribuant aux continuités écologiques Trame bleue	<u>Sont interdits :</u> • toute construction à l'intérieur des espaces délimités au règlement graphique qui constituent les continuités écologiques ; • tout mur de clôture à une distance inférieure à 6 mètres du haut de berge des cours d'eau ; • tous changements d'occupation ou d'utilisation du sol, de nature à porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou à la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. <u>Sont autorisés, sous condition :</u> • les clôtures ne peuvent y être autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune ; • les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la Trame Verte et Bleue ; • les travaux, coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable.
	Sites à préserver pour des motifs d'ordre écologiques	Tout travaux de restauration doit garantir les conditions d'accueil de chiroptères dans le bâtiment visé par la présente protection.
	Chemins à conserver	La suppression des cheminements identifiés comme à conserver au document graphique est interdite. Un retrait d'un mètre de part et d'autre des cheminements doux est imposé pour toutes les constructions.
	Patrimoine paysager Jardins et vergers	Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs de jardins et de vergers attenants aux villages historiques des communes et indiqués aux documents graphiques, à l'exception des abris de jardin, dans la limite de 9 m² d'emprise au sol et d'un abri de jardin par unité foncière.
	Espaces Boisés Classés [EBC] Arbre isolé remarquable	Le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

	Patrimoine végétal Alignement d'arbres	Les arbres doivent impérativement être maintenus ou remplacés par des plantations d'essences locales, adaptées aux conditions bioclimatiques, et en nombre équivalent
	Patrimoine bâti	La démolition d'un bâtiment, ou d'un élément de patrimoine, identifié sur le règlement graphique est interdite, et les travaux sont soumis à déclaration préalable. Des prescriptions réglementaires spécifiques doivent par ailleurs être respectées : ◆ Église et mausolée : • Les éléments architecturaux et de modénature ne peuvent, ni être supprimés, ni être peints ; • La démolition, partielle ou totale des parties d'origine de ces bâtiments, est interdite ; • Tout projet de rénovation concernant les toitures existantes doit respecter le contexte local en matière de pente et d'aspect de matériaux. ◆ Éléments de patrimoine religieux et monuments commémoratifs : • Ces éléments ne peuvent pas faire l'objet d'une mise en peinture ; • Ils peuvent être déplacés sous réserve d'une déclaration préalable recueillant un avis favorable de l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme ; • Ils ne peuvent pas être détournés de leur fonction originelle pour un nouvel usage. ◆ Bâtisses et façades remarquables : • Le volume général doit être conservé ; • L'agrandissement et la création des baies ne sont permis que si la composition de la façade (alignements et symétries initiales) est respectée dans l'esprit ; • Tout projet de rénovation et/ou de modification des toitures doit respecter l'aspect originel du bâtiment qu'il s'agisse des pentes, des pans et des aspects de matériaux utilisés.
	Changements de destination	Deux bâtiments anciens et en pierre, situés rue de Metz, peuvent faire l'objet d'un changement destination vers de <u>l'habitat, sous-destination « logement »</u> .
	Limitations particulières d'implantation des constructions	A ces endroits, nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, les nouvelles constructions doivent respecter les limites fixées au règlement graphique

E. Lexique

◆ **Abri de jardin**

Construction annexe spécifique dont l'emprise au sol est limitée à 9 m². Cette construction est destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger, etc., à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité. **Un seul abri jardin est autorisé par unité foncière.**

◆ **Accès**

Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.

◆ **Acrotère**

Surélévation d'un mur situé en bordure d'une toiture-terrasse. Pour le calcul de hauteur, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.

◆ **Alignement**

Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation automobile publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue. La limite qui s'y substitue peut être constituée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.

◆ **Arbre de haute tige**

Un arbre de haute tige présente une hauteur de tronc mesurée depuis le sol jusqu'à la première branche de la couronne de 1,80 m minimum.

La plantation d'un arbre haute de tige peut être remplacée par un arbuste d'essence locale d'une hauteur minimale de 1,50 mètre. Il peut s'agir des haies champêtres qui figurent en annexe du règlement.

◆ **Attique**

Un niveau en attique correspond au niveau, ou aux niveaux supérieurs, d'une construction dont une ou plusieurs façades sont implantées en recul par rapport à celles des niveaux inférieurs de la construction. Ce niveau est disposé en retrait minimum de 1,50 mètre de chaque façade et sa surface extérieure projetée doit représenter 60 % maximum de la surface extérieure projetée du plancher haut du dernier niveau.

◆ **Bâtiment ou construction principale**

Construction ou bâtiment le plus important dans un ensemble bâti ayant la même fonction.

◆ **Bâtiment ou construction annexe**

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.

Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.

◆ **Claire-voie**

Clôture ou garde-corps formé de barreaux ou lattes largement espacés et laissant du jour entre eux, afin de permettre une perméabilité visuelle.

◆ **Clôture**

Dispositif situé sur la limite de l'unité foncière avec le domaine public, ou sur la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës. Une clôture peut également être située à plus ou moins 1 mètre de ces limites. Elle a pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.

◆ Construction

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.

◆ Construction existante

Une construction est considérée comme existante 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.

◆ Cour urbaine

Une cour urbaine correspond à une section de voie où les différents usagers circulent sur un même espace, qui est partagé entre les circulations piétonnes, à vélo et en véhicule motorisé.

◆ Extension

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.

◆ Emprise au sol

L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus.

Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol :

- Les sous-sols des constructions ne dépassant pas le niveau du terrain naturel ;
- Les ornements tels que les éléments de modénature et les marquises, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ;
- Les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments existants ;
- Les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;
- Les terrasses dont les plateformes n'excèdent pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel avant travaux, situées entre la construction principale et son jardin et, d'une superficie de 30 m² maximum ;
- Les piscines non couvertes qui n'excèdent pas 0,60 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.

◆ Façades

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.

◆ Limites séparatives

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.

◆ Terrain naturel

Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

◆ Voies ou emprises publiques

Les voies et emprises publiques correspondent aux espaces ouverts à la circulation automobile, de statut public ou privé. Sont donc exclus, les chemins piétonniers et les pistes cyclables isolés d'une voie ouverte à la circulation automobile.

1.3. EMBLEMENTS RESERVES ET SERVITUDES PARTICULIERES

Les emplacements réservés sont signalés sur le plan par un graphisme particulier, **les terrains réservés sont destinés à servir d'emprise à un équipement ou une infrastructure publique future**. Le régime juridique des emplacements réservés a pour but d'éviter une utilisation incompatible avec leur destination future. Les bénéficiaires des emplacements réservés sont uniquement des collectivités, services et organismes publics.

Trame utilisée :



N°	DESTINATION	BENEFICIAIRE	SURFACE
1. Voies et ouvrages publics			
1	Aménagement d'une voie d'accès à la zone 1AU	Commune	475 m ²
2	Cheminement piéton au lieu-dit « <i>Champ Michaux</i> »	Commune	4 951 m ²
3	Cheminement piéton de la rue des Écoles à la rue de Metz	Commune	630 m ²
4	Cheminement piéton de la Gloriette à la route de Jarny	Commune	1 276 m ²
2. Installation d'intérêt général			
5	Création de stationnements rue d'Ars	Commune	736 m ²
6	Création d'un équipement périscolaire et d'un parc urbain	Commune	4 794 m ²
3. Espaces verts			
//			
SURFACE TOTALE DES EMBLEMENTS RESERVES			12 862 m ²

1.4. OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables au **titre de l'article 7 de chacune des zones** du PLU de la commune de Gravelotte.

A. Stationnement des véhicules automobiles

Des aires de stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doivent être réalisées en-dehors des voies publiques, **soit au minimum** :

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SOUS-DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SEUIL DE SURFACE DE PLANCHER ET NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT
Habitations <i>Pour toute nouvelle construction et pour toute création de logement(s) dans une construction existante</i>	<u>Logement</u> <u>Hébergement</u>	1 place par tranche entamée de 50 m² Pour 1 logement d'une surface de plancher de 150 m ² ou plus, le nombre de places est limité à 3 1 place par tranche entamée de 2 hébergements <u>Emplacements « visiteurs » complémentaires :</u> 1 place par tranche entamée de 300 m² . Elles devront être anticipées lors de la demande d'autorisation (permis de construire, permis d'aménager, etc.) sauf pour la création d'un seul lot à bâtir
Commerces et activités de services	<u>Artisanat et commerces de détail</u>	Pour moins de 100 m², 1 place
	<u>Activités de services - accueil clientèle</u> <u>Commerce de gros</u>	À partir de 100 m², 1 place par tranche entamée de 40 m² supplémentaires
	<u>Hébergement hôtelier et touristique</u>	1 place par chambre ou hébergement
	<u>Restauration</u> <u>Cinéma</u>	À définir au cas par cas en fonction des besoins
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	<u>Industrie</u>	1 place par tranche entamée de 100 m²
	<u>Entrepôts</u>	1 place par tranche entamée de 200 m²
	<u>Bureaux</u>	1 place par tranche entamée de 30 m²
	<u>Centre des congrès et d'exposition</u>	À définir au cas par cas en fonction des besoins
Exploitations forestières et agricoles	<u>Exploitations agricoles</u> <u>Exploitations forestières</u>	Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.
Équipements d'intérêt collectif et service public	<u>Pour l'ensemble des sous-destinations</u>	Le nombre de places à réaliser est déterminé en tenant compte de la nature des constructions, du taux et du rythme de fréquentation au regard de leur situation géographique et des possibilités de mutualisation du stationnement.

Les surfaces de référence sont **des surfaces de plancher** et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à **l'entier supérieur** pour obtenir le nombre de places de stationnement. **Les emplacements** de stationnement seront suffisamment dimensionnés **soit 2,5 mètres par 5 mètres** au minimum et accessibles depuis les voies de circulation. **Le garage est comptabilisé selon son nombre d'emplacements.**

Dans la seule zone UA, s'il est avéré lors de l'instruction de l'autorisation d'urbanisme qu'il n'est manifestement pas possible de respecter la grille de stationnement ci-dessus :

- ◆ Il est **exigé 1 place de stationnement minimum par logement.**

En dernier recours, **des solutions de remplacement** peuvent être mise en place dès lors que le pétitionnaire constate qu'il est dans l'impossibilité objective **de respecter la grille de stationnement** sur l'unité foncière de l'opération. Il appartient alors au pétitionnaire de proposer une solution à l'autorité administrative **qui apprécie la réalité de l'impossibilité**, ainsi que la pertinence de solution retenue au regard notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

B. Stationnement des vélos

Les dispositions en matière de stationnement des vélos sont applicables pour toute opération de construction nouvelle, ou pour tout changement de destination de locaux (aménagement de combles perdus en logements, etc.).

Hors création d'un logement supplémentaire, ne sont pas concernées par ces dispositions :

- ◆ Les extensions (sans limitation de surface) ;
- ◆ Les annexes générant de la surface de plancher ;
- ◆ La création de surface de plancher sur un bâtiment existant.

Il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

Constructions et locaux destinés à l'habitation :

- ◆ Pour chaque logement disposant d'un garage et/ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- ◆ Pour chaque logement ne disposant pas d'un garage ou d'un box fermé, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par logement ;
- ◆ Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est au minimum de 1 m² par logement, après déduction des logements disposant d'un garage ou d'un box fermé.

À défaut d'information sur le nombre de logements créés et/ou le nombre de garages ou de box fermés, il sera appliqué la règle suivante : la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher affectée à la destination « *habitation* ».

Constructions et locaux destinés aux bureaux, au commerce, à l'hébergement hôtelier, aux services publics ou d'intérêt collectif :

- ◆ La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :
 - 5 m² pour une surface de plancher comprise entre 100 m² de 500 m²,
 - 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1 000 m²,
 - Au-delà de 1 000 m², de 25 m² par tranche de 2 500 m² de surface de plancher entamée.
- ◆ Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

1.5. DESSERTE PAR LES RESEAUX

Les dispositions suivantes sont applicables au **titre des articles 6.4 et 9 de chacune des zones** du PLU de la commune **de Gravelotte**.

◆ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux usées

Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur. Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

◆ Assainissement des eaux pluviales

Pour tout projet, des dispositifs appropriés et proportionnés, permettant la gestion des eaux pluviales, doivent être réalisés sur le site de l'opération. Ils doivent privilégier l'infiltration, lorsque cela s'avère techniquement possible, et garantir leur traitement si nécessaire. En cas d'impossibilité technique avérée, les eaux pluviales pourront être déversées dans le milieu naturel ou le réseau public dédié à cet usage dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

◆ Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution

Tout nouveau réseau doit être réalisé, soit par des câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant la dissimulation des fils ou câbles.

1.6. PREVENTION DES RISQUES

Les **différents risques répertoriés** ci-dessous n'ont pas nécessairement vocation à apparaître sur le règlement graphique mais sont indiqués ici, aux pétitionnaires, **à titre de rappel**.

Il est également rappelé ici qu'au titre de l'article R111-2, **un projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique** du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

◆ Risque sismique

La commune est classée en zone 1 sur 5 au sein de la réglementation parasismique française. Il s'agit de la zone « *sismicité très faible* » à l'intérieur de laquelle il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal. Toutefois, une prise en compte de l'aléa sismique dans les installations à risque spécial (installations classées) est demandée.

◆ Retrait-gonflement des argiles

La commune est concernée, dans une large majorité, par une exposition au retrait-gonflement des sols argileux de niveau moyen qui concerne notamment les tissus urbanisés et à urbaniser. Voir la cartographie de l'exposition, annexée au présent règlement. En raison de cette exposition, il est demandé de respecter les règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide « *Le retrait-gonflement des argiles - Comment prévenir les désordres dans l'habitat individuel ?* », édité par le ministère en charge de l'écologie, et annexé au dossier de PLU.

◆ Cavités naturelles

Le ban communal comporte des cavités souterraines dont les zones d'aléas sont reportées au règlement graphique.

◆ Périmètres de protection des captages d'eau potable

La commune de Gravelotte est concernée par plusieurs servitudes résultant de l'instauration de périmètres de protection des eaux potables et des eaux minérales (voir plan des servitudes – périmètre de protection immédiate, rapprochée et éloignée).

◆ Sols pollués

Le ban communal de Gravelotte comporte 4 sites BASIAS (dont l'activité a pu occasionner une pollution des sols) : une carrière de sables (Willlaume-Masson), un dépôt de liquides inflammables / distribution d'essence (Driant), une décharge brute et un café dépôt d'essence (Courtin).

◆ Radon

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français classe la commune de Gravelotte en zone 1. Cela correspond à une zone potentielle radon faible, ce qui emporte des obligations de mesures dans les établissements recevant du public (ERP) conformément aux dispositions du Code de la santé publique. Conformément à l'article D1333-32 et suivants du Code de la santé publique, les catégories d'immeubles concernées par l'obligation de mesurage de l'activité volumique en radon suivie d'éventuelles mesures de réduction de l'exposition au radon sont en zones 1 et 2, les établissements d'enseignement, y compris les bâtiments d'internat, les établissements d'accueil collectif d'enfants de moins de six ans, les établissements sanitaires, sociaux et médico-sociaux avec capacité d'hébergement parmi, les établissements thermaux et les établissements pénitentiaires, lorsque les résultats de mesurages existants dans ces établissements dépassent le niveau de référence.

◆ Canalisations électriques

Le territoire de Gravelotte est également traversé par une canalisation électrique - réseau HTA 17,5 KV - appartenant à URM (Service Distribution, 2bis rue Ardant du Picq - B.P. 10102 - 57014 METZ Cedex 01).

TITRE II - DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES

2.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La **zone UA** comprend un **secteur UAa**

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article UA 1 / Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique			X
	Cinéma	X		
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie			X
	Entrepôts			X
	Bureaux			X
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **UA2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UA 2 / Interdiction et limitation des usages et affectation des sols

UA 2.1 Sont interdits dans toute la zone

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation ;
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les stationnements collectifs, hors bâtiments clos préexistants, spécialement aménagés à cet effet ;
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ;
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.

UA 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone

- ◆ Les constructions à caractère provisoire pour la seule destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- ◆ Les constructions à usage agricole, à condition qu'il s'agisse de l'extension ou la démolition-reconstruction de constructions d'une activité existante à la date d'approbation du présent PLU sur l'unité foncière concernée et, qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisance incompatibles avec le caractère de la zone ;
- ◆ Les constructions destinées aux entrepôts sont admises à la condition qu'il s'agisse d'un changement de destination d'une construction existante à la date d'approbation du présent PLU et de ne pas engendrer de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- ◆ Parmi les constructions relevant de la sous-destination « industrie », uniquement les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail, aux bureaux, à l'hébergement hôtelier et touristique et à la restauration, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone ;
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone, et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

Article UA 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

UA 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations

UA 3.2 Majoration des volumes constructibles

UA 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages

UA 3.4 Diversité commerciale

UA 3.5 Programmes de logements

Non réglementé
pour l'ensemble des
sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UA 4 / Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ L'emprise au sol n'est pas réglementée, toutefois,
 - **pour le seul secteur UAa**, l'emprise au sol est limitée à 50 % de l'unité foncière. Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

UA 4.2 Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale projetée est fixée à 7 mètres (R+1). Un seul niveau de comble est autorisé. Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- ◆ Dans les secteurs où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la plus élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

UA 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique :

- ◆ Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 35 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- ◆ Au-delà de cette bande de 35 mètres, seules sont autorisés les constructions annexes ainsi que les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà des bandes de constructibilité fixés dans les dispositions générales du règlement dans leur partie : « 1.2 – Modalités d'application du règlement - C. Fonctionnement général du règlement ».
- ◆ Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité.

Façade sur rue :

- ◆ Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches, sans pouvoir excéder un recul de 6 mètres par rapport à l'alignement ;
- ◆ En cas de configuration particulière de parcelle ou d'impossibilité technique, l'implantation devra s'établir au plus proche de l'emprise du domaine public ;
- ◆ Dans le cas de la démolition et reconstruction d'un bâtiment, le maintien de son implantation originelle peut être imposé pour garantir la cohérence architecturale et assurer une bonne insertion de la nouvelle construction.

UA 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ **Dans les secteurs édifiés en ordre continu :**
 - Sur une profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement, les constructions principales doivent être édifiées en ordre continu d'une limite séparative à l'autre ;
 - Toutefois, lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 15 mètres, l'implantation des constructions principales sur une seule des limites séparatives est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre limite séparative ne peut pas être inférieur à 3 mètres ;

- Au-delà de cette profondeur de 10 mètres, les constructions principales doivent être édifiées en retrait d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.
- ◆ **Dans les secteurs édifiés en ordre discontinu**, les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur la ou les limites séparatives, ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.

UA 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UA 5 / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins réalisés ou autorisés. Tout pastiche d'architecture typique non locale est pros crit.

Les dispositions du présent article, qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UA 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Dispositions générales

Le patrimoine bâti et paysager à protéger est identifié au sein du règlement graphique par des trames ou figurés spécifiques. Ce patrimoine est ciblé par des prescriptions réglementaires, fixées dans les dispositions générales du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

UA 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- ◆ Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- ◆ Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits.
- ◆ Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, antennes, paraboles satellites, climatiseurs, pompes à chaleur, etc.) sont interdits en façades des rues ouvertes à la circulation automobile, et au sol devant ces mêmes façades.
- ◆ A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur. Les parties en pierre (de taille, de Jaumont) ne peuvent être recouvertes.
- ◆ Les couleurs doivent s'harmoniser avec les teintes dominantes du bâti environnant. Sont notamment interdites les couleurs criardes.
- ◆ Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- ◆ À condition qu'elles ne soient pas visibles depuis les voiries ouvertes à la circulation automobile, les toitures-terrasses sont autorisées sur les extensions des constructions principales existantes, ainsi que sur les bâtiments annexes.
- ◆ Les toitures doivent être d'aspect tuiles en terre cuite de teinte rouge à rouge brun. Les matériaux de type zinc, ou bac acier peuvent être acceptés, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, et à condition qu'ils soient non brillants.
- ◆ Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités, la tôle ondulée, ou similaire, est tolérée à condition d'être non brillante et teintée en harmonie du bâti environnant.
- ◆ Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement.

- ◆ Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

UA 5.3 Caractéristiques des clôtures

- ◆ Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.
- ◆ Les usoirs doivent rester libres de toute construction de mur, muret ou clôture.
- ◆ Les clôtures sur rue sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles peuvent être composées :
 - D'une haie végétale, plantée d'essences locales, doublée ou non d'un treillage métallique souple ;
 - D'un mur bahut ne dépassant pas 0,40 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- ◆ Les clôtures en limite séparative seront de préférence en treillage métallique doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.
- ◆ Les haies artificielles en plastique, quelle que soit la teinte, les éléments préfabriqués en ciment, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc.), ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- ◆ Les couleurs de clôtures doivent s'harmoniser avec les teintes de la construction principale et du bâti environnant.
- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.
- ◆ Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures

UA 5.4 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA 6 / Traitement environnemental et paysager

UA 6.1 Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UA 6.2 Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espaces de pleine terre ou en espace non imperméabilisé à hauteur de 20 % minimum et plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 200 m² d'espace libre ;
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

UA 6.3 Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés ;
- ◆ Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour six emplacements.

UA 6.4 Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de traitement fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

Article UA 7 / Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.4 - Les obligations en matière de stationnement** ».

Section 3 - Équipements et réseaux

Article UA 8 / Desserte par les voies publiques ou privées

UA 8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

- ◆ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à une largeur minimale de :
 - 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - 5 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- ◆ Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement ultérieur.
- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...).

UA 8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées.
- ◆ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ◆ Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation, de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Article UA 9 / Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

2.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article UB 1 / Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement	X		
	Hébergement	X		
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	X		
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie			X
	Entrepôts		X	
	Bureaux			X
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article UB2 pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UB 2 / Interdiction et limitation des usages et affectation des sols

UB 2.1 Sont interdits dans toute la zone

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire ;
- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation ;
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ;
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.

UB 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone

- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- ◆ Les constructions à usage agricole, à condition qu'il s'agisse de l'extension ou la démolition-reconstruction de constructions d'une activité existante à la date d'approbation du présent PLU sur l'unité foncière concernée ; et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisance incompatibles avec le caractère de la zone ;
- ◆ Les constructions destinées à l'artisanat, à la restauration, aux commerces de détail et aux bureaux, à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- ◆ Parmi les constructions relevant de la sous-destination « industrie », uniquement les installations et constructions nécessaires au stockage de céréales, à condition qu'il s'agisse de l'extension ou la démolition-reconstruction d'installations et de constructions d'une activité existante à la date d'approbation du présent PLU sur l'unité foncière concernée ; et qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisance incompatibles avec le caractère de la zone ;
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

Article UB 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

UB 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations

UB 3.2 Majoration des volumes constructibles

UB 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages

UB 3.4 Diversité commerciale

UB 3.5 Programmes de logements

Non réglementé
pour l'ensemble des
sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UB 4 / Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois :

- Une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- Pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 400 m², sans pouvoir dépasser 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

UB 4.2 Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale projetée est fixée à 7 mètres (R+1). Un seul niveau de comble est autorisé. Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres. Cette hauteur maximum est portée à 20 mètres pour les seules installations nécessaires au stockage de céréales.
- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- ◆ Dans les secteurs où les constructions sont édifiées en ordre continu, la hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée, ou inférieure de plus de 1 mètre à la hauteur de la construction principale voisine la moins élevée.

UB 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique :

- ◆ Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- ◆ Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes ainsi que les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà des bandes de constructibilité fixés **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - C. Fonctionnement général du règlement** ».
- ◆ Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité.

Façade sur rue : **Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique**, la façade sur rue des constructions principales doit se situer :

- ◆ entre 6 et 8 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à créer ou à modifier, ouvertes à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;
- ◆ dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches ;
- ◆ En cas de configuration particulière de parcelle ou d'impossibilité technique, l'implantation devra s'établir au plus proche de l'emprise du domaine public.

UB 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur la ou les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.

UB 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UB 5 / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.

Les dispositions du présent article, qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

UB 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager**Dispositions générales**

Le patrimoine végétal à protéger est identifié au sein du règlement graphique par un figuré spécifique. Ce patrimoine est ciblé par des prescriptions réglementaires, fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

UB 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- ◆ Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- ◆ Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits.
- ◆ Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, antennes, paraboles satellites, climatiseurs, pompes à chaleur, etc.) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.
- ◆ Les couleurs doivent s'harmoniser avec les teintes dominantes du bâti environnant, sont notamment interdites les couleurs criardes.
- ◆ Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- ◆ Les toitures terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées pour les constructions neuves, les extensions et les annexes sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine du quartier.
- ◆ Les toitures doivent être d'aspect tuile en terre cuite de teinte rouge à rouge brun ou d'aspect ardoise. Les matériaux de type zinc, ou bac acier, peuvent être acceptés, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, et à condition qu'ils soient non brillants.
- ◆ Pour les bâtiments à usage agricole ou d'activités, la tôle ondulée, ou similaire, est tolérée à condition d'être non brillante et teintée en harmonie du bâti environnant.
- ◆ Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement.
- ◆ Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

UB 5.3 Caractéristiques des clôtures

- ◆ Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.
- ◆ Les clôtures sur rue sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles peuvent être composées :
 - d'une haie végétale, plantée d'essences locales, doublée ou non d'un treillage métallique souple ;
 - d'un mur bahut ne dépassant pas 0,40 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.
- ◆ Les clôtures en limite séparative seront de préférence en treillage métallique doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.
- ◆ Les haies artificielles en plastique, quelle que soit la teinte, les éléments préfabriqués en ciment, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc.) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- ◆ Les couleurs de clôtures doivent s'harmoniser avec les teintes de la construction principale et du bâti environnant.
- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.
- ◆ Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures

UB 5.4 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UB 6 / Traitement environnemental et paysager

UB 6.1 Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UB 6.2 Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé à hauteur de 30 % minimum et plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 200 m² d'espace libre ;
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

UB 6.3 Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés ;
- ◆ Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour six emplacements.

Dispositions générales

Les espaces contribuant aux continuités écologiques sont identifiés au sein du règlement graphique par des trames spécifiques. Ils sont ciblés par des prescriptions réglementaires, **fixées dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

UB 6.4 Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de traitement fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

Article UB 7 / Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.4 - Les obligations en matière de stationnement** ».

Section 3 - Équipements et réseaux

Article UB 8 / Desserte par les voies publiques ou privées

UB 8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

- ◆ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à une largeur minimale :
 - 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - 5 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- ◆ Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement ultérieur.
- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...).

UB 8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées.
- ◆ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ◆ Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Article UB 9 / Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

2.3. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article UE 1 / Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « Conditions » est cochée, se référer à l'article UE2 pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article UE 2 / Interdiction et limitation des usages et affectation des sols

UE 2.1 Sont interdits dans toute la zone

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation ;
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ;
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.

UE 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone

- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UE 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

UE 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations

UE 3.2 Majoration des volumes constructibles

UE 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages

UE 3.4 Diversité commerciale

UE 3.5 Programmes de logements

Non réglementé
pour l'ensemble des
sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UE 4 / Volumétrie et implantation des constructions

UE 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

Non réglementé.

UE 4.2 Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ La hauteur maximale est limitée à celle des constructions existantes sur l'unité foncière à la date d'approbation du PLU.
- ◆ Cette règle de hauteur ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

UE 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Non réglementé.

UE 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ◆ Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction, d'une surélévation, de l'agrandissement ou de la transformation d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale.
- ◆ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

UE 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UE 5 / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

UE 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager**Dispositions générales**

Le patrimoine bâti à protéger est identifié au sein du règlement graphique par des trames ou figurés spécifiques. Ce patrimoine est ciblé par des prescriptions réglementaires, fixées dans les dispositions générales du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

UE 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- ◆ Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits.

UE 5.3 Caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

UE 5.4 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UE 6 / Traitement environnemental et paysager

UE 6.1 Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

UE 6.2 Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

UE 6.3 Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Non réglementé.

UE 6.4 Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions doivent respecter les conditions de traitement fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

Article UE 7 / Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.4 - Les obligations en matière de stationnement** ».

Section 3 - Équipements et réseaux

Article UE 8 / Desserte par les voies publiques ou privées

UE 8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...).

UE 8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées.
- ◆ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ◆ Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Article UE 9 / Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

TITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URANISER

3.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La zone **1AU** comprend des **secteurs 1AU₁, 1AU_{1e}, 1AU₂, 1AU_{2e} et 1AU₃**.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1 AU 1 / Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement			X
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			X
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux			X
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **1AU 2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article 1AU 2 / Interdiction et limitation des usages et affectation des sols

1AU 2.1 Sont interdits dans toute la zone

- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire ;
- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation ;
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ;
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.

1AU 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone, à l'exclusion des secteurs 1AU_{1e} et 1AU_{2e}

- ◆ La réalisation d'opérations d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre apparaît sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés de terrains inconstructibles et d'être compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - d'être menée dans le cadre d'une opération d'aménagement portant sur la totalité du secteur 1AU₁ ou du secteur 1AU₂ ou du secteur 1AU₃ ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- ◆ Les constructions destinées à la restauration, à l'artisanat, aux commerces de détail et aux bureaux à condition qu'elles n'engendrent pas de risques ou de nuisances incompatibles avec le fonctionnement de la zone ;
- ◆ Les installations classées soumises à déclaration, à condition qu'elles soient compatibles avec le fonctionnement de la zone et que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

1AU 2.3 - Dispositions particulières

- ◆ **Dans les seuls secteurs 1AU_{1e} et 1AU_{2e} :** sont admises, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article 1AU 1 et au paragraphe 1AU 2.2, les occupations et utilisations des sols suivantes :
 - Les constructions et installations correspondant à la destination « Équipements d'intérêt collectif et services publics », à la condition de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont le périmètre apparaît sur le règlement graphique ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations admises.

Article 1AU 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

1AU 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations

1AU 3.2 Majoration des volumes constructibles

1AU 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages

1AU 3.4 Diversité commerciale

1AU 3.5 Programmes de logements

Non réglementé
pour l'ensemble des
sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AU 4 / Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 50 % de la superficie totale de l'unité foncière.

Toutefois :

- une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales, soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies ;
- pour les unités foncières d'une superficie inférieure à 400 m² sans pouvoir dépasser 60 % de la superficie totale de l'unité foncière.

1AU 4.2 Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale projetée est fixée à 7 mètres (R+1). Un seul niveau de comble est autorisé. Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- ◆ **Dans le seul secteur 1AU₂,**
 - la hauteur est limitée à 5.5 mètres (R+1 ou R+C).
- ◆ Les règles au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

1AU 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique :

- ◆ Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 25 mètres comptés depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;
- ◆ Au-delà de cette bande de 25 mètres, seules sont autorisées les constructions annexes ainsi que les éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions et au-delà des bandes de constructibilité fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - C. Fonctionnement général du règlement** ».
- ◆ Cette règle est inopérante en bordure des chemins ruraux et des chemins piétons, lesquels ne génèrent pas de bande de constructibilité.

Façade sur rue : Sauf disposition particulière inscrite au règlement graphique, la façade sur rue des constructions principales doit se situer :

- ◆ entre 6 et 8 mètres depuis l'alignement des voies publiques ou privées, existantes, à créer ou à modifier, ouvertes à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;
- ◆ dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions principales voisines les plus proches ;
- ◆ En cas de configuration particulière de parcelle ou d'impossibilité technique, l'implantation devra s'établir au plus proche de l'emprise du domaine public.

1AU 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle est inopérante pour les abris de jardin.

1AU 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 1AU 5 / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics.

Tout pastiche d'architecture typique non locale est pros crit.

Les dispositions du présent article, qui suivent, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

1AU 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager**Dispositions générales**

Le patrimoine végétal à protéger est identifié au sein du règlement graphique par un figuré spécifique. Ce patrimoine est ciblé par des prescriptions réglementaires, fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

1AU 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des bâtiments voisins.
- ◆ Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- ◆ Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits.
- ◆ Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, antennes, paraboles satellites, climatiseurs, etc.) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.
- ◆ Les couleurs doivent s'harmoniser avec les teintes dominantes du bâti environnant. Sont notamment interdites les couleurs criardes.
- ◆ Le volume des toitures doit s'inscrire dans la silhouette de l'ensemble des toitures des bâtiments voisins.
- ◆ Les toitures doivent être d'aspect tuile en terre cuite de teinte rouge à rouge brun, ou d'aspect ardoise. Les matériaux de type zinc, ou bac acier, peuvent être acceptés, dans le cadre d'une architecture contemporaine de qualité s'intégrant au site, et à condition qu'ils soient non brillants.
- ◆ Les toitures-terrasses, végétalisées ou non, sont autorisées pour les constructions neuves, les extensions et les annexes sous réserve qu'elles s'intègrent harmonieusement dans le paysage et la composition urbaine du quartier.
- ◆ Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement.
- ◆ Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est pros crite.

1AU 5.3 Caractéristiques des clôtures

- ◆ Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.
- ◆ Les clôtures sur rue sont limitées à une hauteur de 1,50 mètre. Elles peuvent être composées :
 - d'une haie végétale, plantée d'essences locales, doublée ou non d'un treillage métallique souple ;
 - d'un mur bahut ne dépassant pas 0,40 mètre surmonté ou non d'un dispositif à claire-voie.

- ◆ Les clôtures en limite séparative seront de préférence en treillage métallique doublé ou non d'une haie végétale. La hauteur maximale autorisée est de 2 mètres.
- ◆ Les haies artificielles en plastique, quelle que soit la teinte, les éléments préfabriqués en ciment, les panneaux de bois (type claustra, canisses, etc.) ainsi que les grillages rigides sont interdits sur rue et en retour sur le mitoyen jusqu'au corps principal d'habitation.
- ◆ Les couleurs de clôtures doivent s'harmoniser avec les teintes de la construction principale et du bâti environnant.
- ◆ La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessus.
- ◆ Les murs traditionnels existants seront préservés, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures

1AU 5.4 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU 6 / Traitement environnemental et paysager

1AU 6.1 Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

1AU 6.2 Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé à hauteur de 30 % minimum, et plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 200 m² d'espace libre ;
- ◆ À partir de 10 logements, les opérations d'aménagement d'ensemble devront comporter au moins 10 % d'espace vert commun ;
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

1AU 6.3 Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés ;
- ◆ Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour six emplacements.

1AU 6.4 Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de traitement fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

Article 1AU 7 / Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.4 - Les obligations en matière de stationnement** ».

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 1AU 8 / Desserte par les voies publiques ou privées

1AU 8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

- ◆ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation est fixée à une largeur minimale :
 - 8 mètres de plateforme dont 5 mètres de chaussée pour le double-sens de circulation ;
 - 5 mètres de plateforme dont 2,5 mètres de chaussée pour un sens unique de circulation.
- ◆ Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées dans le cas de voiries secondaires ou tertiaires.
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation peuvent correspondre à des cours urbaines, d'une largeur minimum de 7.5 mètres ;
- ◆ Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. En cas d'impossibilité, les impasses peuvent être admises et aménagées dans leur partie terminale de façon à pouvoir être désenclavées par un prolongement ultérieur.
- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...).

1AU 8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées.
- ◆ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ◆ Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.

Article 1AU 9 / Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

3.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article 1AUE 1 / Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement		X	
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières		X	
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés	X		
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale	X		
	Salle d'art et de spectacles	X		
	Équipements sportifs	X		
	Autres équipements recevant du public	X		

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **1AUE 2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article 1AUE 2 / Interdiction et limitation des usages et affectation des sols

1AUE 2.1 Sont interdits dans toute la zone

- ◆ Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation ;
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ;
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.

1AUE 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone

- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article 1AUE 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

1AUE 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations

1AUE 3.2 Majoration des volumes constructibles

1AUE 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages

1AUE 3.4 Diversité commerciale

1AUE 3.5 Programmes de logements

Non réglementé
pour l'ensemble des
sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article 1AUE 4 / Volumétrie et implantation des constructions

1AUE 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

Non réglementé.

1AUE 4.2 Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale projetée est fixée à 9 mètres. Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 4 mètres ;
- ◆ Ces règles de hauteur ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1AUE 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ La façade sur rue des nouvelles constructions doit se situer à partir de 6 mètres depuis l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. Cette distance est portée à 10 mètres par rapport à la RD 603.
- ◆ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1AUE 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

- ◆ Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction, d'une surélévation, de l'agrandissement ou de la transformation d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale.
- ◆ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

1AUE 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article 1AUE 5 / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Pour cela, les nouvelles constructions s'harmoniseront aux rapports de volumes, de matériaux et de couleurs des bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

1AUE 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Non réglementé.

1AUE 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- ◆ Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits.

1AUE 5.3 Caractéristiques des clôtures

- ◆ Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune
- ◆ Les coffrets renfermant les compteurs (électriques, gaz, etc.) et les boîtes de branchements (des autres réseaux) doivent être intégrés aux clôtures, aux constructions existantes ou en projet.

1AUE 5.4 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUE 6 / Traitement environnemental et paysager

1AUE 6.1 Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables

Non réglementé.

1AUE 6.2 Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé à hauteur de 50 % minimum de l'unité foncière considérée et plantés à raison d'un arbre de haute tige ou arbuste pour 200 m² d'espace libre ;
- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

1AUE 6.3 Gestion des espaces verts et continuités écologiques

- ◆ Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés ou engazonnés ;
- ◆ Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige dont le nombre est fonction du mode d'organisation des emplacements. Il doit être planté au minimum un arbre pour six emplacements.

1AUE 6.4 Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Les constructions doivent respecter les conditions de traitement fixées dans les dispositions générales du règlement dans leur partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

Article 1AUE 7 / Stationnement**Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : « **1.4 - Les obligations en matière de stationnement** ».

Section 3 - Équipements et réseaux

Article 1AUE 8 / Desserte par les voies publiques ou privées**1AUE 8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières**

- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...).

1AUE 8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie ou emprise publique, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagées ;
- ◆ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- ◆ Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière ;
- ◆ La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales hors agglomération.

Article 1AUE 9 / Desserte par les réseaux**Dispositions générales**

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

TITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4.1. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article A 1 / Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail			X
	Restauration			X
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles			X
	Exploitations forestières			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs		X	
	Autres équipements recevant du public		X	

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article A 2 pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article A 2 / Interdiction et limitation des usages et affectation des sols

A 2.1 Sont interdits dans toute la zone

- ◆ Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article A 2.2 ;
- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire ;
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ;
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.

A 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone

- ◆ Dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis :
 - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, sous condition de respecter la réglementation en termes d'exigence d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers ;
 - Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires aux activités exercées par un exploitant agricole, ou à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, et qu'ils se situent à proximité d'un bâtiment agricole ou d'un ensemble de bâtiments agricoles existants à la date d'approbation du présent PLU ;
 - Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime, sous condition de respecter la réglementation en termes d'exigence d'éloignement vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers ;
 - L'extension ou la transformation de bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU dès lors qu'il s'agit d'activités complémentaires à l'activité agricole (restauration et hébergement en matière de tourisme rural) dans la mesure où cela ne compromet pas le caractère de la zone ;
 - Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment agricole ou d'un ensemble des bâtiments agricoles existants ;
 - Les exploitations forestières dès lors que le projet n'est pas réalisable dans la zone Naturelle du PLU ;
 - La réhabilitation, l'extension limitée et les constructions annexes pour les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale pour les annexes ;
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Dispositions générales

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A sont identifiés au sein du règlement graphique par une trame spécifique. Cette trame fait l'objet de prescriptions réglementaires fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

Article A 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

A 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations

A 3.2 Majoration des volumes constructibles

A 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages

A 3.4 Diversité commerciale

A 3.5 Programmes de logements

Non réglementé
pour l'ensemble des
sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 / Volumétrie et implantation des constructions

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ Les extensions des constructions à vocation d'habitation, liées ou non à l'activité agricole, sont limitées à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- ◆ Les annexes des constructions à vocation d'habitation, liées ou non à l'activité agricole, sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.

A 4.2 Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ La hauteur maximale des constructions projetées et de leurs extensions est fixée à 12 mètres.
- ◆ Pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, la hauteur maximale projetée est fixée à 6 mètres (R+1). Un seul niveau de comble est autorisé. Pour les bâtiments annexes au logement, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- ◆ Les règles édictées aux points précédents ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.

A 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ La façade sur rue des constructions principales doit au moins être à 10 mètres de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

A 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les constructions doivent être édifiées soit sur la limite séparative, soit en respectant une distance comptée horizontalement de tout point de cette construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché. Cette distance doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout du bâtiment projeté ($L=H/2$), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.
- ◆ Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction, d'une surélévation, de l'agrandissement ou de la transformation d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale.

A 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article A 5 / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

A 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysagerDispositions générales

Le patrimoine bâti et végétal est identifié au sein du règlement graphique par des trames ou figurés spécifiques. Ce patrimoine est ciblé par des prescriptions réglementaires, fixées dans les dispositions générales du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

A 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les installations, constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages naturels et urbains, notamment en ce qui concerne le volume, la toiture, l'aspect des matériaux et leur couleur, les clôtures et l'adaptation au sol.
- ◆ Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.
- ◆ Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- ◆ Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, antennes, paraboles satellites, climatiseurs, etc.) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.
- ◆ Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits.
- ◆ Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement.
- ◆ **Pour les bâtiments à usage agricole** : la tôle ondulée, ou similaire, est tolérée à condition d'être non brillante et teintée en harmonie du proche voisinage. L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

A 5.3 Caractéristiques des clôtures

- ◆ Les clôtures ne devront pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune.

A 5.4 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A 6 / Traitement environnemental et paysager**A 6.1 Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

A 6.2 Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

A 6.3 Gestion des espaces verts et continuités écologiquesDispositions générales

Les espaces contribuant aux continuités écologiques sont identifiés au sein du règlement graphique par des trames spécifiques. Ils sont ciblés par des prescriptions réglementaires fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

A 6.4 Gestion des eaux pluviales et du ruissellementDispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de traitement fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

Article A 7 / Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules, correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.4 - Les obligations en matière de stationnement** ».

Section 3 - Équipements et réseaux**Article A 8 / Desserte par les voies publiques ou privées**

A 8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...);
- ◆ L'emprise minimale des voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile est fixée à une largeur minimale de 5 mètres.

A 8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile, de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés ;
- ◆ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès ;
- ◆ Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière ;
- ◆ La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales hors agglomération. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation. Ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usages et à la conservation du domaine public. Tout changement d'utilisation ou de caractéristique de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article A 9 / Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

4.2. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement. Il convient également de se reporter aux annexes du PLU pour prendre connaissance de l'ensemble des servitudes et obligations qui affectent la zone.

La **zone N** comprend des **secteurs Ne, Nh et Nj**

Section 1 - Destination des constructions, usages des sols et nature des activités

Article N 1 / Destinations et sous-destinations

Destination	Sous-destination	Autorisé	Interdit	Conditions
Habitations	Logement			X
	Hébergement		X	
Commerces et activités de services	Artisanat et commerces de détail		X	
	Restauration		X	
	Commerce de gros		X	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		X	
	Hébergement hôtelier et touristique		X	
	Cinéma		X	
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie		X	
	Entrepôts		X	
	Bureaux		X	
	Centre des congrès et d'exposition		X	
Exploitations agricoles et forestières	Exploitations agricoles		X	
	Exploitations forestières			X
Équipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux et accueillant du public des administrations publiques et assimilés		X	
	Locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés			X
	Établissement d'enseignement, de santé et d'action sociale		X	
	Salle d'art et de spectacles		X	
	Équipements sportifs			X
	Autres équipements recevant du public		X	

Dès lors que la case « **Conditions** » est cochée, se référer à l'article **N 2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

Article N 2 / Interdiction et limitation des usages et affectation des sols**N 2.1 Sont interdits dans toute la zone**

- ◆ Toutes les occupations et utilisations des sols non mentionnées à l'article N 2.2 ;
- ◆ Les installations et constructions à caractère provisoire ;
- ◆ L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs et les garages collectifs de caravanes ;
- ◆ Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés ;
- ◆ Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre ;
- ◆ Les constructions sur buttes ou déchaussées.

N 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone, à l'exclusion des secteurs Ne, Nh, et Nj

- ◆ Dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis :
 - Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilées, à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable, ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
 - Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt ainsi qu'à l'accueil des promeneurs, et qu'elles ne soient pas implantées dans une zone contiguë à une zone urbaine et à urbaniser ;
 - La réhabilitation, l'extension limitée et les constructions annexes pour les constructions à vocation d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU, sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale pour les annexes.
- ◆ Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

N 2.3 Dispositions particulières

- ◆ **Dans le seul secteur Ne, sont admises, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article N 1 et au paragraphe N 2.2, les occupations et utilisations des sols suivantes :**
 - Les constructions, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires de jeux, de sports et de loisirs ;
 - Les locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés, à condition que leur implantation dans le secteur soit indispensable, ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
 - Les affouillements et exhaussements de sol à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans le secteur.
- ◆ **Dans le seul secteur Nh, sont admises, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article N 1 et au paragraphe N 2.2, les occupations et utilisations des sols suivantes :**
 - Les constructions et installations indispensables au fonctionnement du captage d'eau potable (bâtiments techniques, logement pour le personnel d'exploitation dont la présence sur le site est nécessaire) sous réserve du respect de la servitude liée au périmètre de protection immédiat du captage d'eau potable ;
 - Les aménagements et les travaux, s'ils ont pour objectif la restauration, la préservation et la mise en valeur des milieux naturels et des continuités écologiques.
- ◆ **Dans le seul secteur Nj, sont admises, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article N 1 et au paragraphe N 2.2, les occupations et utilisations des sols suivantes :**
 - Les abris de jardin à condition que leur aspect extérieur ne porte pas préjudice au caractère naturel de la zone ;

- Les travaux de réfection et les adaptations mineures apportées aux piscines et à leurs locaux techniques existants à la date d'approbation du présent PLU ;
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées dans le secteur.

Article N 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

N 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations

N 3.2 Majoration des volumes constructibles

N 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages

N 3.4 Diversité commerciale

N 3.5 Programmes de logements

Non réglementé
pour l'ensemble des
sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article N 4 / Volumétrie et implantation des constructions

N 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

- ◆ Les extensions des constructions à vocation d'habitation, liées ou non à l'activité agricole, sont limitées à 30 % de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU ;
- ◆ Les annexes des constructions à vocation d'habitation, liées ou non à l'activité agricole, sont limitées à 30 m² d'emprise au sol.
- ◆ **Dans le seul secteur Ne :**
 - L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 2 % de la superficie totale de l'unité foncière. L'emprise des installations et aménagements n'est pas réglementée.
- ◆ **Dans le seul secteur Nj :**
 - Les abris jardins ne doivent pas dépasser 9 m² d'emprise au sol.

N 4.2 Hauteur des constructions maximale ou minimale

- ◆ Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale projetée est fixée à 6 mètres. Un seul niveau de comble est autorisé. Pour les bâtiments annexes au logement, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres.
- ◆ Les règles édictées au point précédent ne s'appliquent pas à la reconstruction, l'aménagement ou l'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite n'excède pas la hauteur initiale.
- ◆ **Dans le seul secteur Nj :**
 - La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 3 mètres.
- ◆ Les dispositions précédentes, du présent article, ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- ◆ **Dans le seul secteur Ne :**
 - La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 4 mètres. Cette règle ne s'applique pas aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

N 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- ◆ La façade sur rue des constructions principales doit se situer à au moins 10 mètres de l'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. Toutefois, cette règle ne s'applique pas au seul secteur Nj.
- ◆ Hors agglomération, le recul minimal des constructions, compté depuis le domaine public routier départemental est fixé à 10 mètres
- ◆ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- ◆ Les nouvelles constructions et installations doivent être implantées sur la limite séparative ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives. Toutefois, cette règle ne s'applique pas au seul secteur Nj.
- ◆ Ces prescriptions ne s'appliquent pas dans le cas d'une reconstruction, d'une surélévation, de l'agrandissement ou de la transformation d'une construction existante implantée sur la limite séparative latérale.
- ◆ Les dispositions du présent article ne s'appliquent pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article N 5 / Qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

N 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Non réglementé.

N 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

- ◆ Les installations, constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages, notamment en ce qui concerne le volume, la toiture, l'aspect des matériaux et leur couleur, les clôtures et l'adaptation au sol.
- ◆ Tout pastiche d'architecture typique non locale est proscrit.
- ◆ Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue.
- ◆ L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- ◆ Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits.
- ◆ Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, antennes, paraboles satellites, climatiseurs, etc.) doivent s'intégrer à la façade sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible.
- ◆ Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement.
- ◆ Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois. La tôle ondulée est proscrite.

N 5.3 Caractéristiques des clôtures

- ◆ Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune et ne portent pas atteinte au caractère naturel de la zone.

N 5.4 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N 6 / Traitement environnemental et paysager**N 6.1 Coefficient sur les surfaces non-imperméabilisées ou éco-aménageables**

Non réglementé.

N 6.2 Obligations de réalisation d'espaces libres, de plantations, d'aires de jeux et de loisirs

- ◆ Les haies et arbres plantés seront d'essences locales (voir liste en annexe).

N 6.3 Gestion des espaces verts et continuités écologiques

Dispositions générales

Les espaces contribuant aux continuités écologiques sont au sein du règlement graphique par des trames spécifiques. Ils sont ciblés par des prescriptions réglementaires, fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.2 – Modalités d'application du règlement - D. Éléments et trames du règlement graphique** ».

N 6.4 Gestion des eaux pluviales et du ruissellement

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de traitement fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans leur partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

Article N 7 / Stationnement

Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être assuré en dehors des voies publiques dans le respect des conditions fixées **dans les dispositions générales du règlement** dans sa partie : « **1.4 - Les obligations en matière de stationnement** ».

Section 3 - Équipements et réseaux

Article N 8 / Desserte par les voies publiques ou privées

N 8.1 Conditions de desserte par les voies publiques ou privées des unités foncières

- ◆ Les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour, notamment les services publics (ramassage des ordures, véhicules de lutte contre l'incendie...).

N 8.2 Caractéristiques des accès sur les voies ouvertes au public

- ◆ Pour être constructible, tout terrain doit disposer d'un accès sur une voie publique ou privée, ouverte à la circulation automobile de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagés.
- ◆ Tout projet d'aménagement et/ou de construction peut être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers, des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès.
- ◆ Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- ◆ La création d'accès individuels nouveaux est interdite sur les routes départementales hors agglomération. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation. Ils pourront faire l'objet de restrictions et/ou de prescriptions techniques liées à la sécurité des usages et à la conservation du domaine public. Tout changement d'utilisation ou de caractéristique de l'accès nécessite l'établissement d'une nouvelle autorisation.

Article N 9 / Desserte par les réseaux

Dispositions générales

Les constructions doivent respecter les conditions de desserte par les réseaux fixées **dans les dispositions générales** du règlement dans sa partie : « **1.5 – La desserte par les réseaux** ».

ANNEXES

LISTE DES ESSENCES LOCALES IMPOSEES

A. Les haies vives

Les haies vives seront, soit des haies champêtres en mélange (voir tableau ci-après) auxquelles d'autres espèces spontanées de même type peuvent aussi être ajoutées, soit des haies uniformes d'if ou de charme. **La liste d'essences régionales qui va suivre est non exhaustive.**

◆ **Les haies champêtres**• *Intégration naturelle au site :*

Elle est réalisée grâce à l'utilisation d'espèces locales ou acclimatées parfaitement adaptées, avec des mélanges modifiables selon les micro-sites et les goûts.

• *Résistance aux maladies et aux variations climatiques :*

Elle est assurée grâce au mélange des espèces qui favorisent une grande longévité et un faible coût à long terme. Les plantes sont étagées, la haie ne se dégarnit pas à la base avec le temps.

• *Besoin d'entretien :*

Il est particulièrement réduit en taille car ces espèces supportent beaucoup mieux que d'autres espèces comme les arbustes, tels que thuyas, d'être maintenues à moins de 2 mètres de hauteur. La haie peut même être laissée en port libre côté jardin et coupée seulement tous les deux ou trois ans.

• *Équilibre écologique :*

Les haies abritent et nourrissent une faune variée, en particulier des oiseaux, abeilles... et elles n'acidifient pas les sols. Elles réduisent d'autre part les risques de ravinement et coupent le vent.

• *Enrichissement du paysage :*

Il se réalise par la diversité des feuillages, des fleurs, des fruits (noisettes, prunelles...) et par la couleur des branches en hiver. Les thuyas et faux-cyprès, interdits ici, n'apportent pas ces qualités.

• *Effet de clôture efficace :*

Même si ces haies contiennent peu de plantes persistantes, certaines espèces forment un lacs de branches très serré, et d'autres sont épineuses (aubépine, prunellier...).

◆ **Les haies uniformes**

La haie uniforme et dense, de charme (haie formée de plants de charme, à feuilles marcescentes), ou d'ifs (à feuillage persistant), est très facile à réaliser et à tailler, même bas ou avec des formes variées.

◆ **Les feuillages**• *Caduc : qui perd ses feuilles à l'automne.*• *Marcescent : qui conserve ses feuilles sèches pendant l'hiver.*• *Persistant : qui garde ses feuilles tout au long de l'année.*

Aubépine monogyne (<i>Crataegus moyenne</i>) Résistante et d'une grande longévité, fréquente dans les haies sauvages. <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Lente <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 10 mètres	
Aubépine commune (<i>Crataegus laevigata</i>) Espèce courante d'une grande longévité. Fleurs blanches. <u>Feuillage</u> : Lente <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 7 mètres	
Cornouiller sanguin (<i>Cornus sanguinea</i>) Espèce pionnière. Jeunes rameaux rouges, feuillage pourpre à l'automne, fruits noirs. <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 4 mètres	
Cornouiller mâle (<i>Cornus mas</i>) Bois très résistant, floraison précoce avant les feuilles. Fruits rouges comestibles. <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 6 mètres	

Cerisier de Sainte-Lucie (<i>Prunus mahaleb</i>) <i>Petit arbre qui colonise les terrains difficiles. Supporte la taille en haies.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Lente <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 10 mètres	
Charme commun (<i>Carpinus betulus</i>) <i>Très adapté aux haies, supporte l'ombre et la taille mais demande des sols profonds et riches.</i> <u>Feuillage</u> : Marcescent <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 3 mètres taillés	
Groseiller à grappes (<i>Ribes uva-crispa</i>) <i>Buisson léger. Grappes de fruits rouges comestibles et décoratifs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 1 à 1,50 mètre	
Lilas commun (<i>Syringa vulgaris</i>) <i>Arbuste aux grappes de fleurs mauves odorantes. Apprécie les sols calcaires.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 4 mètres	
Noisetier commun (<i>Corylus avellana</i>) <i>Arbuste résistant, mellifère. Floraison : chatons jaunes en mars. Fruits : noisette.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 5 mètres	

Prunellier (<i>Prunus spinosa</i>) <i>Peu exigeant sur la nature du sol, floraison blanche. Très épineux. Se développe bien en haies.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 6 mètres	
Poirier sauvage (<i>Pyrus pryraster</i>) <i>Mellifère. Floraison blanche éclatante. Fruits plus durs et acides que le poirier domestique.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Lente <u>Hauteur adulte</u> : 10 à 15 mètres	
Saule marsault (<i>Salix caprea</i>) <i>Présent sur tous les sols difficiles mais au soleil. Mellifère. Chatons précoces décoratifs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 8 mètres	
Sureau noir (<i>Sambucus nigra</i>) <i>Plante colonisatrice avec des branches à moelle spongieuses. Fruits noirs.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 3 à 8 mètres	
Troène commun (<i>Ligustrum vulgare</i>) <i>Arbuste à feuilles lisses, très courant dans les haies sur sols calcaires.</i> <u>Feuillage</u> : Marcescent <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 4 mètres	

<i>Viorne lantane</i> (<i>Viburnum lantana</i>) <i>Floraison en ombelles blanches, baies rouges. Fréquente en haies.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Moyenne <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 3 mètres	 
<i>Viorne obier</i> (<i>Viburnum opulus</i>) <i>Arbuste aux ombelles blanches, au feuillage vert tendre découpé. Baies rouges.</i> <u>Feuillage</u> : Caduc <u>Croissance</u> : Rapide <u>Hauteur adulte</u> : 2 à 3 mètres	 

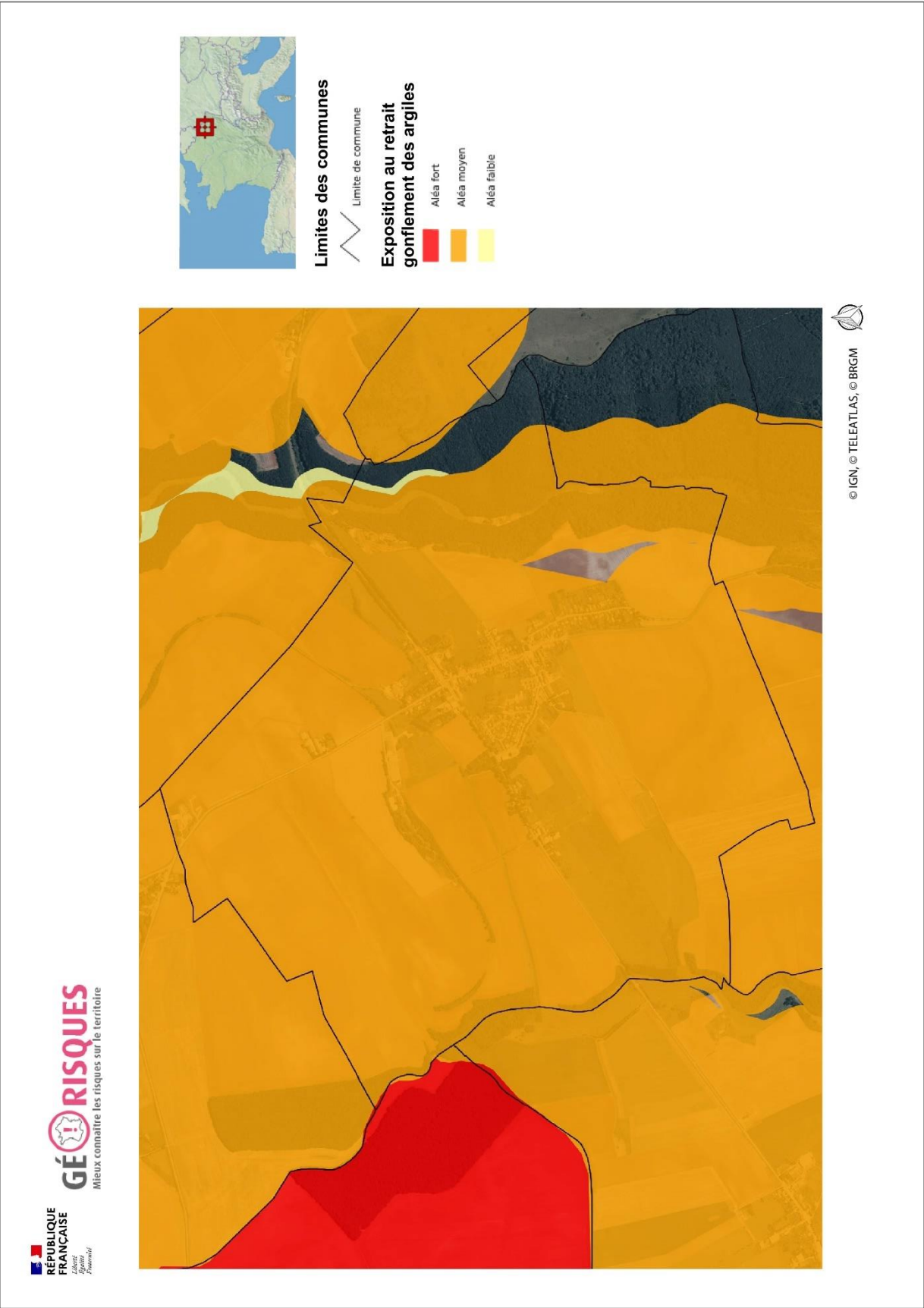
B. Les arbres

La liste d'essences régionales qui va suivre est non exhaustive.

Nom français	Nom latin
• Alisier blanc • Alisier torminal • Aulne blanc • Aulne glutineux • Charme commun • Chêne pédoncule • Chêne rouvre • Chêne sessile • Érable champêtre • Erable plane • Erable sycomore • Frêne commun • Hêtre • If • Marronnier	• Sorbus aria • Sorbus torminalis • Alnus incana • Alnus glutinosa • Carpinus betulus • Quercus pedunculata • Quercus sessiliflora • Quercus petraea • Acer campestre • Acer platanoides • Acer pseudoplatanus • Fraxinus excelsior • Fagus sylvatica • Taxus baccata • Aesculus hippocastanum

Nom français	Nom latin
• Merisier • Noyer commun • Peuplier noir • Pin noir d'Autriche • Poirier commun • Tilleul à grandes feuilles • Tilleul à petites feuilles	• Prunus avium • Juglans regia • Populus nigra • Pinus nigra • Pyrus communis • Tilia platyphyllos • Tilia cordata

EXPOSITION AU RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX



L'ARRETE DE ZONAGE ARCHEOLOGIQUE



PRÉFECTURE DE LA RÉGION LORRAINE

ARRETE SGAR n° 2003 - 256 du 07 JUL. 2003

DEPARTEMENT DE LA MOSELLE Arrêté de zonage archéologique

LE PREFET DE LA REGION LORRAINE

Préfet de la zone de défense Est

Préfet de la Moselle

Officier de la Légion d'honneur

Vu la loi n° 2001644 du 17 janvier 2001 relative à l'archéologie préventive ;

Vu le décret n° 2002-89 du 16 janvier 2002 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive notamment son article 1er ;

Vu le code de l'urbanisme, notamment son article R.442-3-1 ;

Considérant que les éléments de connaissance du patrimoine recensés à la carte archéologique nationale (Service Régional de l'Archéologie, Direction Régionale des Affaires Culturelles) laissent supposer la présence d'éléments du patrimoine archéologique sur le territoire des communes citées à l'article 1^{er} du présent arrêté ;

Considérant que les projets d'aménagements de plus de 3000 m² terrassés sont, de par leur superficie, susceptibles de porter une atteinte irréversible à la conservation, l'étude ou la mise en valeur d'un site archéologique ;

ARRETE

Article 1er: Le présent arrêté concerne dans le département de la MOSELLE, arrondissement de METZ-CAMPAGNE, les communes suivantes :

AMANVILLERS, ANCERVILLE, ANCY-SUR-MOSELLE, ANTILLY, ARGANCY, ARRY, ARS-LAQUENEXY, ARS-SUR-MOSELLE, AUBE, AUGNY, AY-SUR-MOSELLE, BAN-SAINT-MARTIN, BAZONCOURT, BECHY, BEUX, BRONVAUX, BUCHY, BURTONCOURT, CHAILLY-LES-ENNERY, CHANVILLE, CHARLEVILLE-SOUS-BOIS, CHARLY-ORADOUR, CHATEL-SAINT-GERMAIN, CHEMINOT, CHERISEY, CHESNY, CHIEULLES, COINCY, COIN-LES-CUVRY, COIN-SUR-SEILLE, COLLIGNY, COURCELLES-CHAUSSEY, COURCELLES-SUR-NIED, CUVRY, DORNOT, ENNERY, ETANGS (LES), FAILLY, FEVES, FEY, FLEURY, FLEVY, FLOCOURT, FOVILLE (VERNY), GLATIGNY, GOIN, GRAVELOTTÉ, GUIRLANGE-GOMELANGE, HAUCONCOURT, HAYES, JOUY-AUX-ARCHES, JURY, JUSSY, LA MAXE, LANDONVILLERS, LAQUENEXY, LEMUD, LESSY, LIEHON, LONGEVILLE-LES-METZ, LORRY-LES-METZ, LORRY-MARDIGNY, LOUTREMANGE, LOUVIGNY, LUPPY, MAIZEROT, MAIZIERES-LES-METZ, MAIZERY, MALROY, MARANGE-SILVANGE, MARIEULLES-VEZON, MARLY, MARSILLY, MECLEUVES, MEY, MONCHEUX, MONTIGNY-LES-METZ, MONTOIS-FLANVILLE, MONTOIS-LA-MONTAGNE, MOULINS-LES-METZ, NOISSEVILLE, NORROY-LE-VEEUR, NOUILLY, NOVEANT-SUR-MOSELLE, OGY, ORNY, PAGNY-LES-GOIN, PANGE, PELTRE, PIERREVILLIERS, PLAPPEVILLE, PLESNOIS, POMMERIEUX, PONTOY, POUILLY, POURNOY-LA-CHETIVE, POURNOY-LA-GRASSE, RAVILLE,

REMILLY, RETONFEY, REZONVILLE, ROMBAS, RONCOURT, ROZERIEULLES, SAILLY-ACHATEL, SAINTE-BARBE, SAINTE-MARIE-AUX-CHENES, SAINT-HUBERT, SAINT-JULIEN-LES-METZ, SAINT-JURE, SAINT-PRIVAT-LA-MONTAGNE, SANRY-LES-VIGY, SANRY-SUR-NIED, SAULNY, SCY-CHAZELLES, SECOURT, SEMECOURT, SERVIGNY-LES-RAVILLE, SERVIGNY-LES-SAINTE-BARBE, SILLEGNY, SILLY-EN-SAULNOIS, SILLY-SUR-NIED, SOLGNE, SORBIEY, TALANGE, THIMONVILLE, TRAGNY, TREMERY, VANTOUX, VANY, VAUX, VERNEVILLE, VERNY, VIGNY, VILLERS-STONCOURT, VIONVILLE, VRY, VULMONT, WOIPPY .

Article 2 : Le périmètre de la commune constitue la zone géographique prévue au 1^{er} alinéa de l'article 1^{er} du décret n° 2002-89 susvisé.

Article 3 : Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries), situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être transmis au Préfet de région dans les conditions définies par le décret n°2002-89 susvisé.

Article 4 : Tous les travaux visés par l'article R 442-3-1 du code de l'urbanisme, d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² et situés dans la zone délimitée à l'article 2, devront être également transmis au Préfet de région .

Article 5 : Le Préfet du département de la Meuse et le Directeur régional des affaires culturelles sont chargés de l'exécution du présent arrêté qui sera publié au recueil des actes administratifs de la préfecture du département, adressé au Maire, et affiché en mairie pendant un mois, à compter du jour où il sera reçu.



Le Préfet de la région Lorraine
Bernard HAGELSTEEN

Copie à : Maires des communes concernées
Préfecture de région
Préfecture du département de la Moselle
Direction départementale de l'équipement