Metz Métropole
Harmony Park – 11 boulevard Solidarité
BP 55025 – 57071 METZ CEDEX 3

www.metzmetropole.fr

P.L.U

Plan Local d'Urbanisme

PLU de

Lessy

DOCUMENT DE TRAVAIL

Règlement

Droit du sol

Approbation initiale du PLU :	18/12/2007
Date de référence du dossier :	16/03/2020

PROCÉDURE EN COURS :

Révision générale du PLU

Prescription	DCM	08/12/2016
Arrêt	DCM	-
Approbation	DCM	-

AGURAM Agence d'Urbanisme d'Agglomérations de Moselle | Immeuble Ecotech | 3 rue Marconi 57070 METZ
tél. : 03 87 21 99 00 | contact@aguram.org | www.aguram.org

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES D'URBANISME DE **LESSY**

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

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

A partir du 1er-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 7
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 24
2.3. Les dispositions applicables à la zone UD 31
2.4. Les dispositions applicables à la zone UE 38
2.5. Les dispositions applicables à la zone UP 42
3. TITRE III - DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES À URBANISER 49
3.1. Les dispositions applicables à la zone 1AU 49
4. TITRE IV - DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES 56
4.1. Les dispositions applicables à la zone A 56
4.2. Les dispositions applicables à la zone N 62
ANNEXES 67
Liste des essences locales imposées 67
L'aléa retrait-gonflement des argiles 73
L'arrêté de zonage archéologique 74

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 Lessy**. Les **règles édictées** par le présent règlement 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.

La commune de Lessy a décidé **d'instituer le permis de démolir** sur l'ensemble du territoire de la commune, **par une délibération** en date du **XX/XX/20XX.** **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.

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

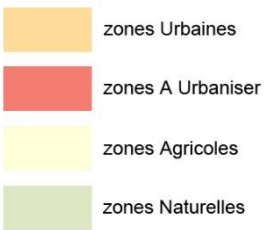
Il est rappelé à titre d'information que **les règles du Plan Local d'Urbanisme** (PLU) se substituent au Règlement National d'Urbanisme (RNU) à l'exception de certains articles du Code de l'urbanisme qui demeurent applicables sur l'ensemble du territoire communal couvert par le PLU.

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 Lessy 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 3000 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.
  Le PLU de Lessy ne comporte pas de zone 2AU.

- 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.

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 autorisés, une construction ou un aménagement doivent être conformes 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 :

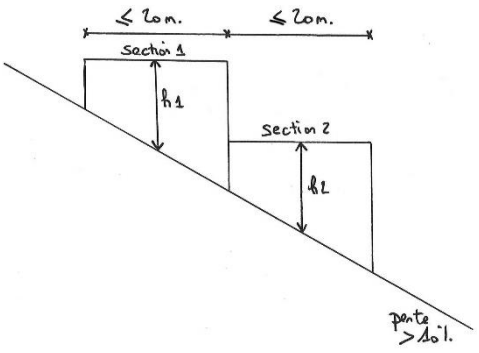
- du point le plus haut du terrain naturel, au droit de la construction, avant tout remaniement ;
- à l'égout de toiture ou à l'acrotère en cas de toiture terrasse. En cas de comble en attique, il s'agira de l'acrotère surmontant directement le dernier étage droit.

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.

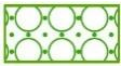
Le calcul de la hauteur maximale ne prend pas en compte les éléments ponctuels de faible emprise, tels que les clochers, mâts, antennes, cheminées.

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.



CROQUIS EXPLICATIF POUR LES SECTIONS

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 verte**	<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 et à la trame verte et bleue. <u>Sont autorisés, sous condition :</u> • les clôtures, 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.
	Espaces contribuant aux continuités écologiques **Trame bleue**	<u>Sont interdits :</u> • toute construction à l'intérieur de ces 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, 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 aménagements et installations nécessaires à l'ouverture et à la fréquentation du public des espaces contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue. • **L'aménagement d'une voie franchissant le ruisseau de Lessy, nécessaire à la desserte de la zone 1AU**
	**Espaces Boisés Classés**	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.
	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 ou parcs attenants au bâti historique	Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction est interdite à l'intérieur des secteurs de jardins et de parc attenants au bâti historique et indiqués aux documents graphiques, **à l'exception des abris de jardin, dans la limite de 12 m² d'emprise au sol et d'un abri de jardin par unité foncière.**
	Patrimoine paysager – Parc du Domaine Sainte-Anne	Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, **les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes**. Les résineux pourront être remplacés par des feuillus.
	Patrimoine bâti Bâtisses remarquables	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 : ◇ **Bâtisses remarquables** : pour préserver le caractère de ces constructions patrimoniales : ◆ Les pierres de taille (notamment en pierre de Jaumont) et décors utilisés sur les encadrements doivent être préservés ; ◆ Les balcons et escaliers extérieurs en fer forgé, les marquises, les cartouches datant la construction, les éléments de modénature, sculptures et décors de façades ne peuvent être supprimés ; ◆ Les portes cochères et charretières, les lucarnes en œil de bœuf, les lucarnes en croupe, les fenêtres avec meneau et les fenêtres voutées sont à préserver ; ◆ Les portails en fer forgé et pierres de taille doivent être préservés ; ◆ Les soubassements en pierres apparentes et les chaînes d'angles, ou pierres d'angles, sont à conserver ; ◆ 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. **Ceci n'empêche pas de créer de nouvelles ouvertures en toiture.** ◆ Pour les bâtiments situés au 6 rue de l'Ermitage, au 13 Grand rue, au 21 Grand rue, au 1 rue de Plappeville, au 2 place de l'église, au 1 rue de la Butte et concernant le bâtiment principal du Domaine Sainte-Anne : • Le rythme et la proportion des ouvertures de la façade principale doivent être préservés ◆ Pour le bâtiment situé au 17 rue de Châtel : • La tourelle doit être conservée

		◆ Pour le bâtiment situé place Baudesson, la gravure en pierre « AU PELE-MELE » doit être conservée.
★	**Patrimoine bâti** Éléments de patrimoine religieux	◇ **<u>Éléments de patrimoine religieux (croix et calvaires)</u>** : afin de préserver l'intégrité de ces éléments témoins historiques du village : ◆ 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.
★	**Patrimoine bâti** Petit patrimoine lié à l'eau	◇ **<u>Petit patrimoine lié à l'eau (lavoirs, fontaines, glacières)</u>** ◆ La mise en peinture des pierres apparentes est interdite ; ◆ Les pierres de Jaumont doivent être préservées et ne peuvent faire l'objet d'une mise en peinture ; ◆ Tout projet de rénovation concernant les toitures existantes doit respecter le contexte local en matière de pente et d'aspect de matériaux.

E. Lexique

- **Abri de jardin**

Construction annexe spécifique dont l'emprise au sol est limitée à 12 m², en dehors de la seule zone Nj, où son 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 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 la limite fixée 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 1.80m 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 70 % 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 réduite 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

◆ **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. EMPLACEMENTS 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
	Voies et ouvrages publics		
1	Aménagement d'une aire de stationnement aux abords du village historique	Commune	**579 m²**
2	Aménagement du chemin noir en rue	Commune	**1 755 m²**
3	Création d'un bassin de rétention	Metz Métropole	**816 m²**
4	Réalisation d'une aire de pique-nique et d'une aire de stationnement en entrée de village	Commune	**1 202 m²**
	Installations d'intérêt général		
5	Aménagement d'une aire de sport et de loisirs	Commune	**6 034 m²**
6	Aménagement de jardins partagés	Commune	**1 157 m²**
7	Agrandissement du cimetière	Commune	**1 163 m²**
8	Aménagement d'un équipement communal place de l'église	Commune	**103 m²**
9	Valorisation du calvaire Rue de Metz	Commune	**115 m²**
	Espaces verts et espaces nécessaires aux continuités écologiques		
10	Renaturation du ruisseau de Lessy et aménagement d'un parc paysager	Commune	**17 634 m²**
SURFACE TOTALE DES EMPLACEMENTS RESERVES			**30 559 m²**

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 Lessy**.

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 *La présente grille s'applique à toute* ***nouvelle construction*** *et à toute* ***création de logement(s)*** *dans une construction existante.* *Pour les seules constructions appartenant à la sous-destination « logement », les* ***extensions inférieures à 30 m² de surface de plancher, et n'entraînant pas la création de logement*** *supplémentaire, ne sont* ***pas concernées*** *par les dispositions de la présente grille.*	Logement Hébergement	**1 place** par tranche entamée de **50 m².** Pour 1 logement d'une surface de plancher de 150 m² ou plus, le nombre de places est **limité à 3** **1 place** par tranche entamée de **2 hébergements** Emplacements *« visiteurs »* complémentaires : **1 place** par tranche entamée de **300 m².** Les emplacements nécessaires à l'ensemble des tranches seront anticipés et mentionnés dans 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	Artisanat et commerces de détail Restauration Commerce de gros Activités de services - accueil clientèle	**À partir de 25 m² de surface de vente, 1 place** par tranche entamée de **25 m²** de surfaces de vente complémentaire *Le terme de surface de vente désigne la surface de plancher ouverte à l'accueil de clients particuliers ou professionnels.*
	Hébergement hôtelier et touristique	**1 place** par chambre ou hébergement
	Cinéma	À définir **au cas par cas** en fonction des besoins
Autres activités des secteurs tertiaires et secondaires	Industrie	**1 place** par tranche entamée de **100 m²**
	Entrepôts	**1 place** par tranche entamée de **200 m²**
	Bureaux	**1 place** par tranche entamée de **30 m²**
	Centre des congrès et d'exposition	À définir **au cas par cas** en fonction des besoins
Exploitations forestières et agricoles	Exploitations agricoles Exploitations forestières	Le stationnement des véhicules de toutes catégories doit être assuré en dehors des voies et emprises publiques.

Équipements d'intérêt collectif et service public	Pour l'ensemble des sous-destinations	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**. Toutefois, dans le cas de la **réhabilitation de constructions anciennes et/ou d'extension et/ou de changement de destination** d'un bâtiment vers une destination d'habitat, un nombre de places inférieur peut être autorisé **sans pouvoir être inférieur à 1 place de stationnement pour 2 logements.**

En dernier recours, des **solutions de remplacement** peuvent être mises 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. Ce sera alors à **l'autorité en charge de délivrer les autorisations d'urbanisme d'apprécier la réalité de l'impossibilité**, ainsi que la pertinence de la solution retenue au regard notamment des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement.

B. Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, 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 :

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage et/ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) 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 ;
- c) 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.

Ces dispositions 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) et les annexes générant de la surface de plancher ;
- La création de surface de plancher sur un bâtiment existant.

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 Lessy**.

- **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 règlementation 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 par un **aléa retrait-gonflement des argiles de niveau moyen** qui concerne les tissus urbanisés. Voir la cartographie de l'aléa annexée au présent règlement.

- **Cavités naturelles**

Le ban communal comporte des cavités souterraines dont les aléas sont reportés au règlement graphique.

- **Périmètres de protection des captages d'eau potable**

La commune de Lessy est touchée par une servitude résultant de l'instauration d'un **périmètre de protection rapprochée au nord de la commune** relatif aux Sources de la Roche, du Grand Chêne et du Fond de Tonnerre situées à Amanvillers. Voir plan des servitudes – périmètre de protection rapprochée.

- **Sols pollués**

Le ban communal de Lessy comporte **5 sites BASIAS** (dont l'activité a pu occasionner une pollution des sols) : décharge brute, décharge de classe 3, dépôt de ferrailles, dépôt de plâtrerie, maçonnerie, atelier de tissage.

- **Radon**

L'arrêté du 27 juin 2018 portant délimitation des zones à potentiel radon du territoire français classe la commune de Lessy en **zone 1**. Cela correspond à une **zone potentiel radon faible**, ce qui emporte 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 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.

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.

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 et constructions à caractère provisoire ;
- Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules neufs ou usagés ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'aire libre ;
- Les constructions sur buttes ou déchaussées.

UA 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 destinées à l'artisanat, aux commerces de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, 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.

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 règlementé 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 ne peut excéder 60% de la superficie totale de l'unité foncière.

  Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée :

  - pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, 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 200 m^2 sans pouvoir dépasser 80% de la superficie totale de l'unité foncière.

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. Cette hauteur doit être considérée comme absolue, lorsque la construction jouxte une limite séparative.
- 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.

UA 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 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 30 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 :

- La façade sur rue des constructions principales doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :

  - lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante tout en participant harmonieusement à la composition architecturale de la rue ;
  - afin de réaliser un décrochement permettant de mettre en valeur l'espace public ;
  - pour la sécurité des usagers vis-à-vis des voies publiques ou privées ouvertes à la circulation ;
  - en cas de configuration particulière de la parcelle, où le rapport aux constructions contiguës sera prioritairement étudié.

- 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 la bande de constructibilité fixée à l'article UA 4.3 :

- Lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s).
- Sur une profondeur de 10 mètres comptés à partir de l'alignement, toute construction doit être implantée en limite séparative latérale, sauf si une telle disposition était de nature à compromettre l'homogénéité du tissu bâti existant.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 10 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.
- Pour toute partie d'une construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, ce retrait ne peut pas être inférieur à 3 mètres.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article UA 4.3 :

- Les abris de jardins peuvent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.
- Les autres constructions annexes et les piscines doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, ce retrait ne peut pas être inférieur à 3 mètres.

UA 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Les constructions annexes sur rue doivent être accolées ou reliées avec un mur de liaison à la construction principale.

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 proscrit.

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 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

Façades

- Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines ;
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- La façade basse doit être traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…) est interdit ;
- Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, blocs de climatisation, pompes à chaleur, antennes et paraboles satellites, etc.) sont interdits en façades des voiries ouvertes à la circulation automobile, et au sol devant ces mêmes façades ;

- Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits ;
- Les façades qui donnent sur le domaine public sont sans saillie par rapport à l'alignement ;
- Les enduits doivent être traités avec des teintes et des tons le plus proches possibles de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Ces enduits doivent être réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle ;
- Les revêtements d'aspect plastiques sont interdits ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur ;
- Les éléments en pierre naturelle « de Jaumont » doivent obligatoirement être laissés dans leur aspect naturel sans mise en peinture ; ils sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche, etc. ;
- Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres, les portes de garage, les portes cochères et toutes portes d'entrée, doivent être d'aspect bois, ou peintes. Seules les fenêtres peuvent être d'aspect plastique. Les couleurs vives sont autorisées ;
- Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins ;
- La suppression de volets anciens participants à la composition de la façade (persiennes, volets battants, etc.) est interdite ;
- Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement ;
- Les façades et toitures des bâtiments annexes, et de leurs extensions, doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux de la construction principale ;
- Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être d'aspect bois.

Toitures

- La tuile d'aspect terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions principales et leurs annexes ;
- L'ardoise est autorisée si elle s'avère compatible avec le bâtiment existant, tout en ne portant pas atteinte à l'harmonie du voisinage ;
- Faitage et versant doivent être parallèles à la rue à l'exception des angles de carrefours qui peuvent être traités différemment ;
- La pente de toit doit être, en secteur discontinu, celle de la construction voisine la plus proche ou celle de la construction rendue attenante par accolement et doit être, en secteur continu, celle de la construction voisine la plus haute. Elle sera en tout état de cause comprise entre 25° et 35° ;
- Les débords de toit en pignon sont interdits ;
- Les gouttières sont sans interruption sur un même linéaire de façade ;
- Les lucarnes et fenêtre de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière…) sont également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les toits à pans inverses avec chéneau central et les toitures-terrasses pour la construction principale sont interdits.

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.
- Sur rue : les clôtures, ne doivent pas excéder 1,50 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales ou par un dispositif à claire-voie pouvant surmonter un mur bahut de 0,60 mètre.
- En limite séparative : les clôtures, ne doivent pas excéder 2,20 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,

- soit par une haie vive plantée d'essences locales doublée ou non d'un grillage posé sans maçonnerie apparente.

- 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 de clôture et portails existants doivent être préservés et restaurés dès lors qu'ils possèdent une valeur patrimoniale, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- Sont interdits :
  - la réalisation de murs et clôtures en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération ;
  - les claustras de toute nature et les grillages rigides dès lors qu'ils sont visibles depuis la voie publique ;
  - les aspects plastiques et la couleur blanche.

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 plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Minimum 50% des espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé, et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre ;
- Les haies et arbres plantés doivent être 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 4 emplacements.

Dispositions générales
Les espaces boisés classés sont identifiés au sein du règlement graphique par une trame spécifique. 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 ».***

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 secondaire ou tertiaires.
- 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…).
- Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

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.

La **zone UB** comprend des **secteurs UBj, UBq et UBp.**

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 ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules neufs ou usagés ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'aire libre ;
- Les constructions sur buttes ou déchaussées.

UB 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone, à l'exclusion du secteur UBj

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, 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.

UB 2.3 Dispositions particulières

- **Dans le seul secteur UBj**, sont admises sous conditions, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article UB 1 et au paragraphe UB 2.2, les occupations et utilisations des sols suivantes :
  - les abris de jardin dans la limite d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'un seul par unité foncière.

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 règlementé 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 40% 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.
- **Dans le seul secteur UBj** :
  - L'emprise au sol est limitée à 12m² pour un seul abri de jardin par unité foncière.

UB 4.2 Hauteur des constructions maximale ou minimale

- Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel, sur au moins 3 façades, non habitables, avec un ou des accès au(x) garage(s), ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux de la hauteur des constructions principales.
- Pour les constructions principales et leurs extensions, la hauteur maximale projetée est fixée à 6 mètres (R+1). Un seul niveau de comble est autorisé. Dans tous les cas, il ne peut pas y avoir plus d'un niveau au-dessus du rez-de-chaussée.
- **Dans le seul secteur UBp** :
  - 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 doit être considérée comme absolue, lorsque la construction jouxte une limite séparative.
- Les règles aux points 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 ou en extension n'excède pas la hauteur initiale.

UB 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 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 30 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 : la façade sur rue des constructions principales doit se situer :

- Entre 5 et 8 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;
- Toutefois une implantation différente peut être autorisée, lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, conformément aux dispositions de l'article UB 4.4 et, que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

UB 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité fixée à l'article UB 4.3 :

- Lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s), sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante ;
- Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée sur la ou les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Au-delà de la bande de constructibilité fixée à l'article UB 4.3 :

- Les abris de jardins peuvent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.
- Les autres constructions annexes et les piscines doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, ce retrait ne peut pas être inférieur à 3 mètres.

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 bâti 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 ».***

UB 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Façades

- Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines ;
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- La façade basse doit être traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, moellons, briques creuses, carreaux de plâtre, etc.) est interdit ;
- Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, blocs de climatisation, pompes à chaleur, antennes et paraboles satellites, etc.) doivent s'intégrer à la façade et à la toiture sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible ;
- Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits ;
- Les façades qui donnent sur le domaine public sont sans saillie par rapport à l'alignement ;
- Les couleurs trop éloignées du style environnant dominant sont interdites. Les couleurs criardes sont interdites ;
- Les revêtements d'aspect plastique sont interdits ;
- Le bardage bois est autorisé ;

- Les éléments en pierre naturelle doivent être laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture. Ils sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche, etc. ;
- Les menuiseries contemporaines peuvent être d'aspect bois, acier ou aluminium ;
- Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement ;
- Les façades et toitures des bâtiments annexes, et de leurs extensions, doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux de la construction principale ;
- Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être d'aspect bois.

Toitures

- En couverture, les matériaux doivent être d'aspect terre cuite rouge ou ardoise, à l'exception des toitures terrasses.
- Les lucarnes et fenêtre de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière…) sont autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- **Dans la zone UB** :
  - Les toitures-terrasses ne sont admises que si elles représentent un élément d'architecture contemporaine à part entière de la construction modifiée ou projetée et peuvent être végétalisées ;
  - Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- **Dans le seul secteur UBq** :
  - Les toitures à pans inversés avec chéneau central doivent être maintenues et respecter les pentes existantes.
- **Dans le seul secteur UBp** :
  - Les toitures terrasses sont obligatoires et doivent être végétalisées.

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.
- Sur rue : les clôtures, ne doivent pas excéder 1,50 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales ou par un dispositif à claire-voie pouvant surmonter un mur bahut de 0,60 mètre.
- En limite séparative : les clôtures, ne doivent pas excéder 2,20 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales doublée ou non d'un grillage posé sans maçonnerie apparente.
- 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 de clôture et portails existants doivent être préservés et restaurés dès lors qu'ils possèdent une valeur patrimoniale, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- Sont interdits :
  - la réalisation de murs et clôtures en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération ;
  - les claustras de toute nature et les grillages rigides dès lors qu'ils sont visibles depuis la voie publique ;
  - la couleur blanche.

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 plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Minimum 50% des espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé, et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 m² d'espace libre ;
- Les haies et arbres plantés doivent être 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 4 emplacements.

Dispositions générales
Les espaces contribuant aux continuités écologiques sont identifiés au sein du règlement graphique par une trame spécifique. 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 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 secondaire ou tertiaires.
- 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…).
- Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

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, 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 UD

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 UD** comprend un **secteur UDa.**

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

Article UD 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 **UD2** pour connaître les conditions d'occupations et d'utilisations des sols particulières de la destination ou sous-destination.

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

UD 2.1 Sont interdits dans toute la zone

- Les installations et constructions à caractère provisoire ;
- Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains de camping et la pratique du camping ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules neufs ou usagés ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'aire libre ;
- Les constructions sur buttes ou déchaussées.

UD 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone, à l'exclusion du secteur UDa

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- Les constructions et installations à usage de logement, à condition que :
  - soit ils soient liés et nécessaires aux occupations et utilisations du sol admises, et qu'elles soient intégrées dans le volume des bâtiments destinés aux activités autorisées ;
  - soit ils correspondent à des chambres d'hôte et meublés de tourisme.
- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique, 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.

UD 2.3 Dispositions particulières

- **Dans le seul secteur UDa**, sont admises sous conditions, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article UD 1 et au paragraphe UD 2.2, les occupations et utilisations des sols suivantes :
  - Les constructions, installations et aménagements relevant de la destination « Habitations » ;
  - Les constructions, installations et aménagements relevant de la destination « 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.

Article UD 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

UD 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations **UD 3.2 Majoration des volumes constructibles** **UD 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages** **UD 3.4 Diversité commerciale** **UD 3.5 Programmes de logements**	Non règlementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UD 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.

UD 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

- L'emprise au sol des constructions **ne peut excéder 32% de la superficie totale de la zone.**

UD 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.
- Les constructions principales existantes à la date d'approbation du présent PLU ne peuvent pas être surélevées.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 2.5 mètres**.**

UD 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

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

UD 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée :
  - soit en limite séparative : elles peuvent s'appuyer sur les murs en pierre existants ;
  - soit en retrait des limites séparatives : la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de ces limites doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points (L=H/2), sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

UD 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

Non réglementé.

Article UD 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.

UD 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

- Les extensions et les nouvelles constructions doivent être implantées, en dehors du cône de vue, depuis l'allée d'accès principale, sur la demeure, visée dans le règlement graphique, en tant que patrimoine bâti.

Dispositions générales

Le patrimoine bâti 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 ».***

UD 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Façades

- Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines ;
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- La façade basse sera traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…) est interdit ;
- Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, blocs de climatisation, pompes à chaleur, antennes et paraboles satellites, etc.) sont interdits en façades des voiries ouvertes à la circulation automobile, et au sol devant ces mêmes façades ;
- Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits ;
- Les façades qui donnent sur le domaine public sont sans saillie par rapport à l'alignement ;
- Les enduits doivent être traités avec des teintes et des tons le plus proches possibles de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Ces enduits seront réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle ;
- Les revêtements plastiques sont interdits ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur ;
- Les éléments en pierre naturelle « de Jaumont » doivent obligatoirement être laissés dans leur aspect naturel sans mise en peinture ; ils sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche, etc. ;
- Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres, les portes de garage, les portes cochères et toutes portes d'entrée, peuvent être d'aspect bois, ou peintes. Seules les fenêtres peuvent être d'aspect plastique. Les couleurs vives sont autorisées ;
- Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins ;
- La suppression de volets anciens participants à la composition de la façade (persiennes, volets battants, en métal ou en bois, etc.) est interdite ;
- Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement ;

- Les façades et toitures des bâtiments annexes, et de leurs extensions, doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux de la construction principale ;
- Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois.

Toitures

- La tuile d'aspect terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions d'habitation et leurs annexes
- L'ardoise est autorisée si elle s'avère compatible avec le bâtiment existant, tout en ne portant pas atteinte à l'harmonie du voisinage.
- Les débords de toit en pignon sont interdits.
- Les gouttières seront sans interruption sur un même linéaire de façade.
- Les lucarnes et fenêtre de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière…) sont autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les toits à pans inversés avec chéneau central sont interdits.
- Les toitures-terrasses sont interdites pour les constructions principales.

UD 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 murs de clôture et portails existants doivent être préservés et restaurés dès lors qu'ils possèdent une valeur patrimoniale, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- Sur rue : les clôtures, ne doivent pas excéder 1,50 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales ou par un dispositif à claire-voie pouvant surmonter un mur bahut de 0,60 mètre.
- En limite séparative : les clôtures, ne doivent pas excéder 2,20 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales, doublée ou non d'un grillage posé sans maçonnerie apparente.
- Sont interdits :
  - la réalisation de murs et clôtures en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération ;
  - les claustras de toute nature et les grillages rigides dès lors qu'ils sont visibles depuis la voie publique ;
  - les aspects plastiques et la couleur blanche.

UD 5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UD 6 / Traitement environnemental et paysager

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

- Non réglementé.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues, lorsque cela est possible ;
- Les haies et arbres plantés doivent être d'essences locales (voir liste en annexe) ;
- Minimum 50% des espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé.

UD 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 aménagée avec des matériaux perméables et 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 4 emplacements.

UD 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 UD 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 UD 8 / Desserte par les voies publiques ou privées

UD 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 5 mètres.
- 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…).

UD 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.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Article UD 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 ».***

2.4. 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 **UB2** 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 et constructions à caractère provisoire ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules neufs ou usagés ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'aire 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 ;
- Les habitations et leurs dépendances à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissement et services de la zone.

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 règlementé 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

- Non réglementé.

UE 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- L'implantation des constructions ne doit pas compromettre la bonne tenue des emprises publiques, ni leur bon usage. Elle ne devra pas dénaturer l'ordonnancement de l'ensemble architectural.

UE 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Non réglementé.

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

- Non réglementé.

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 reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement ;
- Les façades et toitures des bâtiments annexes, et de leurs extensions, doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux de la construction principale.

UE 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 murs de clôture et portails existants doivent être préservés et restaurés dès lors qu'ils possèdent une valeur patrimoniale, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

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 doivent être 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

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 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 ».***

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.
- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

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 ».***

2.5. LES DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UP

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 UP** comprend le **secteur UPj**

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

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

UP 2.1 Sont interdits dans toute la zone

- Les installations et constructions à caractère provisoire ;
- Les installations classées soumises à enregistrement et autorisation ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules neufs ou usagés ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'aire libre ;
- Les constructions sur buttes ou déchaussées.

UP 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone, à l'exclusion du secteur UPj

- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées ;
- Les constructions destinées à l'artisanat, aux commerces de détail, à la restauration, à l'hébergement hôtelier et touristique 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.

UP 2.3 Dispositions particulières

- **Dans le seul secteur UPj,** sont admises sous conditions, à l'exclusion de celles mentionnées à l'article UP 1 et au paragraphe UP 2.2, les occupations et utilisations des sols suivantes :
  - les abris de jardin dans la limite d'une emprise au sol maximale de 12 m² et d'un seul par unité foncière ;
  - les piscines dans la limite d'un seul par unité foncière ;
  - les locaux techniques nécessaires à leur fonctionnement sans avoir une emprise au sol supérieure à 10 m².

Article UP 3 / Mixité sociale et fonctionnelle

UP 3.1 Mixité des destinations et sous-destinations

UP 3.2 Majoration des volumes constructibles

UP 3.3 Prescriptions différenciées entre RDC et étages

UP 3.4 Diversité commerciale

UP 3.5 Programmes de logements

Non règlementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article UP 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.

UP 4.1 Emprise au sol maximale ou minimale

- L'emprise au sol ne peut excéder 30% de la superficie totale de l'unité foncière.
- Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.
- **Dans le seul secteur UPj** :
  - L'emprise au sol est limitée à 12m² pour un seul abri de jardin par unité foncière, à 10 m² pour un seul local technique nécessaire au fonctionnement d'une piscine par unité foncière, et à 20 m² pour une seule piscine, couverte ou non couverte dépassant 60 centimètres au-dessus du terrain naturel, par unité foncière

UP 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). Deux niveaux de combles sont autorisés.
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres. Cette hauteur doit être considérée comme absolue, lorsque la construction jouxte une limite séparative.
- 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 présent PLU, dont la hauteur est supérieure à la norme définie ci-avant, sous réserve que la hauteur reconstruite et en extension n'excède pas la hauteur initiale.

UP 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- La façade sur rue des constructions principales doit se situer entre 5 et 8 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- 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.

UP 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

- Toute nouvelle construction ou installation doit être implantée sur la ou les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

UP 4.5 Implantation des constructions sur une même unité foncière

- Non réglementé.

Article UP 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.

UP 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

- Non réglementé.

UP 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Façades

- Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines ;
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- La façade basse doit être traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement ;
- 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, pompes à chaleur, etc.) sont interdits en façades des voiries ouvertes à la circulation automobile, et au sol devant ces mêmes façades ;
- Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits ;
- Les façades qui donnent sur le domaine public sont sans saillie par rapport à l'alignement ;
- Les enduits doivent être traités avec des teintes et des tons le plus proches possibles de ceux des terres naturelles et des sables locaux. Ces enduits doivent être réalisés sans l'utilisation de baguettes d'angle ;
- Les revêtements d'aspect plastique sont interdits ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- A l'occasion de ravalement de façade, les éléments de modénature doivent être conservés et mis en valeur ;
- Les éléments en pierre naturelle « de Jaumont » doivent obligatoirement être laissées dans leur aspect naturel sans mise en peinture ; ils sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche, etc. ;
- Les menuiseries extérieures comprenant les fenêtres, les portes de garage, les portes cochères et toutes portes d'entrée, doivent être d'aspect bois, ou peintes. Seules les fenêtres peuvent être d'aspect plastique. Les couleurs vives sont autorisées ;
- Toute création de percement doit préserver le mode de composition de la façade existante et ne pas déséquilibrer la proportion entre les vides et les pleins ;
- La suppression de volets anciens participants à la composition de la façade (persiennes, volets battants, en métal ou en bois, etc.) est interdite ;
- Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement ;
- Les façades et toitures des bâtiments annexes, et de leurs extensions, doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux de la construction principale ;
- Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être en bois.

Toitures

- La tuile d'aspect terre cuite rouge est obligatoire pour les constructions principales et leurs annexes ;

- L'ardoise est autorisée si elle s'avère compatible avec le bâtiment existant, tout en ne portant pas atteinte à l'harmonie du voisinage.
- Faitage et versant doivent être parallèles à la rue à l'exception des angles de carrefours qui peuvent être traités différemment.
- La pente de toit doit être, en secteur discontinu, celle de la construction voisine la plus proche ou celle de la construction rendue attenante par accolement et doit être, en secteur continu, celle de la construction la plus haute. Elle sera en tout état de cause comprise entre 25° et 35° ;
- Les débords de toit en pignon sont interdits.
- Les gouttières seront sans interruption sur un même linéaire de façade.
- Les lucarnes et fenêtre de toit seront autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière…) seront également autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public.
- Les toits à pans inverses avec chéneau central et les toitures-terrasses pour la construction principale sont interdits.

UP 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.
- Sur rue : les clôtures, ne doivent pas excéder 1,50 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales ou par un dispositif à claire-voie pouvant surmonter un mur bahut de 0,60 mètre.
- En limite séparative : les clôtures, ne doivent pas excéder 2,20 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales doublée ou non d'un grillage posé sans maçonnerie apparente.
- 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 de clôture et portails existants doivent être préservés et restaurés dès lors qu'ils possèdent une valeur patrimoniale, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.
- Sont interdits :
  - la réalisation de murs et clôtures en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération ;
  - les claustras de toute nature et les grillages rigides dès lors qu'ils sont visibles depuis la voie publique ;
  - les aspects plastiques et la couleur blanche.

UP 5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Non réglementé.

Article UP 6 / Traitement environnemental et paysager

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

- Non réglementé.

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

- Les plantations existantes doivent être maintenues lorsque cela est possible ;
- Les haies et arbres plantés doivent être d'essences locales (voir liste en annexe).

UP 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 4 emplacements.

Dispositions générales

Les espaces boisés classés sont identifiés au sein du règlement graphique par une trame spécifique. 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 ».***

UP 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 UP 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 UP 8 / Desserte par les voies publiques ou privées

UP 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 secondaire ou tertiaires.
- 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…).
- Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

UP 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 UP 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 À URBANISER

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.

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

Article 1AU 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 ;
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs ;
- Les parcs d'attraction ;
- L'aménagement de terrains de camping et la pratique du camping en dehors des terrains aménagés ;
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules neufs ou usagés ;
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'aire libre ;
- Les constructions sur buttes ou déchaussées.

1AU 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
  - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée 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 ;
  - de réaliser une ou plusieurs phases d'un minimum de 5 logements ;
  - 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 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.

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 règlementé 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 40% 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.

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.
- Les sous-sols très substantiellement enterrés par rapport au terrain naturel, sur au moins 3 façades, non habitables, avec un ou des accès au(x) garage(s), ne sont pas comptabilisés comme étant le rez-de-chaussée pour le calcul du nombre de niveaux de la hauteur des constructions principales
- Pour les bâtiments annexes, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres. Cette hauteur doit être considérée comme absolue, lorsque la construction jouxte une limite séparative.

1AU 4.3 Implantation par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction principale doit être implantée à l'intérieur d'une bande de 30 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 30 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 : la façade sur rue des constructions principales doit se situer :

- Entre 6 et 8 mètres depuis l'alignement des voies publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue ;
- Toutefois une implantation différente peut être autorisée, lorsqu'une nouvelle construction vient s'accoler à une construction existante, conformément aux dispositions de l'article 1AU 4.4 et, que cette dernière participe harmonieusement à la composition de la rue.

1AU 4.4 Implantation par rapport aux limites séparatives

Dans la bande de constructibilité fixé à l'article 1AU 4.3 :

- Lorsqu'il existe en limite(s) séparative(s), un ou des mur(s) pignon(s) appartenant aux constructions principales des parcelles voisines, toute construction nouvelle doit être implantée prioritairement sur cette ou ces limite(s), sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante ;
- Toute construction doit être implantée sur la ou les limites séparatives ou à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives.

Au-delà de la bande de constructibilité fixé à l'article 1AU 4.3 :

- Les abris de jardins peuvent être implantés soit en limite séparative, soit à une distance au moins égale à 1 mètre de cette limite.
- Les autres constructions annexes et les piscines doivent être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives de fond de parcelle, ce retrait ne peut pas être inférieur à 3 mètres.

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. 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.

1AU 5.1 Prise en compte du patrimoine bâti et paysager

Dispositions générales
Le patrimoine bâti et paysager 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 ».***

1AU 5.2 Caractéristiques architecturales des façades et toitures

Façades

- Le traitement architectural de la (ou des) façade(s) sur rue doit s'harmoniser avec l'ensemble constitué par les façades des constructions voisines ;
- Les façades latérales et postérieures doivent être traitées avec le même soin que la façade principale sur rue ;
- La façade basse doit être traitée comme celle des niveaux d'habitation et non en soubassement ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses…) est interdit ;
- Les éléments saillants ou en applique (panneaux solaires, blocs de climatisation, antennes et paraboles satellites, etc.) doivent s'intégrer à la façade et à la toiture sur rue (mise en peinture, dispositifs adaptés) et être masqués autant que possible ;
- Les volets roulants avec caissons extérieurs en saillie sont interdits ;
- Les façades qui donnent sur le domaine public sont sans saillie par rapport à l'alignement ;
- Les couleurs trop éloignées du style environnant dominant sont interdites. Les couleurs criardes sont interdites ;
- Les revêtements d'aspect plastique sont interdits ;
- Le bardage bois est autorisé ;
- Les éléments en pierre naturelle doivent être laissés obligatoirement dans leur aspect naturel sans mise en peinture. Ils sont autorisés pour l'encadrement de baie, corniche, etc. ;
- Les menuiseries contemporaines peuvent être d'aspect bois, acier ou aluminium ;
- Les reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement ;
- Les façades et toitures des bâtiments annexes, et de leurs extensions, doivent être traités avec des matériaux compatibles avec ceux de la construction principale ;
- Les abris de jardin doivent être du même aspect que la construction principale ou être d'aspect bois.

Toitures

- En couverture les matériaux doivent être d'aspect terre cuite rouge ou ardoise, a l'exception des toitures terrasses.
- Les lucarnes et fenêtre de toit sont autorisées dans la mesure où elles s'intègrent harmonieusement avec les caractéristiques de la toiture du bâtiment existant ou à projeter. Les nouvelles techniques (puits de lumière…) sont autorisées à condition d'être discrètes, de ne pas être visibles depuis l'espace public ;
- Les toitures-terrasses ne seront admises que si elles représentent un élément d'architecture contemporaine à part entière de la construction modifiée ou projetée et pourront être végétalisées.

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 ;
- Sur rue : les clôtures, ne doivent pas excéder 1,50 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales ou par un dispositif à claire-voie pouvant surmonter un mur bahut de 0,60 mètre.
- En limite séparative : les clôtures, ne doivent pas excéder 2,20 mètres, et peuvent être constituées :
  - soit par un mur plein,
  - soit par une haie vive plantée d'essences locales doublée ou non d'un grillage posé sans maçonnerie apparente.
- 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 de clôture et portails existants doivent être préservés et restaurés dès lors qu'ils possèdent une valeur patrimoniale, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures ;
- Sont interdits :
  - la réalisation de murs et clôtures en éléments préfabriqués de béton, en bardage de toute nature ou en matériaux de récupération ;
  - les claustras de toute nature et les grillages rigides dès lors qu'ils sont visibles depuis la voie publique ;
  - la couleur blanche.

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

- Minium 50% des espaces libres de toutes constructions doivent être aménagés en espace de pleine terre ou en espace non imperméabilisé, et plantés à raison d'un arbre de haute tige pour 100 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 doivent être 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 4 emplacements.

Dispositions générales
Les espaces boisés classés et les espaces contribuant aux continuités écologiques sont identifiés au sein du règlement graphique par une trame spécifique. 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 ».***

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 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 secondaire 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…).
- Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 50 mètres, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différentes rues voisines existantes ou à réaliser.

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, 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 ».***

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.

La **zone A** comprend les **secteurs Ac, Acb, Acv, Al et Ap**

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 et décharges ;
- Les constructions sur buttes ou déchaussées.

A 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone à l'exclusion des secteurs Ac, Acb, Acv, Al et Ap

- 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 à condition de respecter les distances d'éloignement conformément aux règlements en vigueur ;
  - Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production à condition qu'ils soient nécessaires 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 ;
  - 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 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.
  - Pour les constructions à vocation d'habitation, existantes à la date d'approbation du présent PLU, sont admis l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes, sous réserve de respecter, le cas échéant, les prescriptions du site classé du Mont Saint-Quentin, et sous réserve 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.

A 2.3 Dispositions particulières

- **Dans le seul secteur Ac,** sont admises, **à l'exclusion de celles mentionnées à l'article A 1 et au paragraphe A 2.2**, les occupations et utilisations des sols suivantes :
  - L'élargissement des sentiers d'accès aux parcelles agricoles / viticoles, les aires de stockage et dépôts à aire libre liés à une activité agricole ou viticole, et l'entretien courant des cheminements doux existants ;
  - Pour les constructions à vocation d'habitation, existantes à la date d'approbation du présent PLU, sont admis l'adaptation, la réfection, l'extension limitée et les constructions annexes, sous réserve de respecter, le cas échéant, les prescriptions du site classé du Mont Saint-Quentin, et sous réserve de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale pour les annexes.
- **Dans le seul secteur Acb,** sont admises, **à l'exclusion de celles mentionnées à l'article A 1 et au paragraphe A 2.2**, les occupations et utilisations des sols suivantes :
  - L'élargissement des sentiers d'accès aux parcelles agricoles / viticoles, les aires de stockage et dépôts à aire libre liés à une activité agricole ou viticole, et l'entretien courant des cheminements doux existants ;
  - Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, sous condition de respecter la règlementation 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 à condition qu'ils soient nécessaires 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.
- **Dans le seul secteur Acv,** sont admises, **à l'exclusion de celles mentionnées à l'article A 1 et au paragraphe A 2.2**, les occupations et utilisations des sols suivantes :
  - L'élargissement des sentiers d'accès aux parcelles agricoles / viticoles, les aires de stockage et dépôts à aire libre liés à une activité agricole ou viticole, et l'entretien courant des cheminements doux existants.
- **Dans le seul secteur Al,** sont admises, **à l'exclusion de celles mentionnées à l'article A 1 et au paragraphe A 2.2**, les occupations et utilisations des sols suivantes :
  - Pour la construction à usage sportif et de loisirs, existante à la date d'approbation du présent PLU, sont admis son adaptation, sa réfection et son extension limitée, ainsi que des aménagements et installations inscrits en lien avec elle, sous réserve de respecter, les prescriptions du site classé du Mont Saint-Quentin, de ne pas compromettre la vocation agricole de la zone et les qualités paysagères du site.
- **Dans le seul secteur Ap, toutes les constructions, installations et aménagements sont interdits** même s'ils apparaissent comme autorisés ou autorisés sous conditions à l'article A 1.
  - **Toutefois**, les locaux techniques et industriels accueillant du public des administrations publiques et assimilés sont admis 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, et qu'elle respecte les prescriptions du site classé du Mont Saint-Quentin.

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 règlementé pour l'ensemble des sous-articles.

Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère

Article A 4 / Volumétrie et implantation des constructions

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 20 % 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 20 m² d'emprise au sol, sous réserve de respecter, le cas échéant, les prescriptions du site classé du Mont Saint-Quentin.
- **Dans le seul secteur Acb :**
  - L'emprise au sol des constructions et installations destinées à l'exploitation agricole, maraîchère et viticole est limitée à 300 m² par unité foncière.
- **Dans le seul secteur Al :**
  - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas dépasser 130 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 9 mètres.
- Pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions, la hauteur maximale projetée est fixée à 6 mètres (R+1 ou R+comble). Un seul niveau de comble est autorisé. Pour les bâtiments annexes au logement, la hauteur maximale est fixée à 3 mètres. Cette hauteur est réduite pour les constructions concernées par les prescriptions du site classé du Mont Saint-Quentin.
- 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 ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Dans le seul secteur Al :**
  - La hauteur maximale des constructions est fixée à 4 mètres.

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

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 ;
  - aux équipements d'intérêt collectif et services publics.

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 paysager

Dispositions générales

Le patrimoine bâti 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 leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.
- 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 reconstructions, surélévations, agrandissements ou transformations de constructions existantes sont soumises aux règles édictées au présent règlement.
- Les constructions, installations et aménagements concernés doivent respecter les prescriptions du site classé du Mont Saint-Quentin.

A 5.3 Caractéristiques des clôtures

- Les murs de clôture et portails existants doivent être préservés et restaurés dès lors qu'ils possèdent une valeur patrimoniale, y compris lors de la création de nouvelles ouvertures.

A 5.4 Performances énergétiques et environnementales

- Les clôtures ne sont autorisées que dans la mesure où elles ne constituent pas une entrave au déplacement de la petite faune.

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 écologiques

Dispositions générales

Les espaces contribuant aux continuités écologiques et les espaces boisés classés 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 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 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 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. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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'aire libre ;
- Les constructions sur buttes ou déchaussées.

N 2.2 Sont admis sous conditions dans toute la zone, à l'exclusion des secteurs Nea, Neb, 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 constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation forestière ;
  - 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 ;
  - 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, installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des équipements sportifs à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère de la zone et qu'elles ne soient pas réalisables dans la zone urbaine ou à urbaniser du PLU.
- 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 Nea,** 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 installations et aménagements nécessaires au fonctionnement des aires de pique-nique et aires de stationnement.
- **Dans le seul secteur Neb,** 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.
- **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, et dans la limite d'un abri de jardin par unité foncière.

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 règlementé 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

- **Dans le seul secteur Nea :**
  - Les installations autorisées ne doivent pas dépasser 100 m² d'emprise au sol.
- **Dans le seul secteur Neb :**
  - Les constructions et installations autorisées ne doivent pas dépasser 200 m² d'emprise au sol.
- **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

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6 mètres. Toutefois, cette hauteur est réduite à 2.5 mètres pour les abris de jardin.
- La règle précédente ne s'applique pas aux équipements d'intérêt collectif et services publics.
- **Dans le seul secteur Neb :**
  - La hauteur maximale des constructions projetées est fixée à 4 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.

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.
- Les dispositions du présent article ne s'applique 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.
- 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 leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou leur aspect extérieur.
- 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 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.
- Les constructions, installations et aménagements concernés doivent respecter les prescriptions du site classé du Mont Saint-Quentin.

N 5.3 Caractéristiques des clôtures

Non réglementé.

N 5.4 Performances énergétiques et environnementales

- 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.

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

- **Dans les secteurs Nea et Neb :**
  - Toute aire de stationnement doit être **aménagée avec des matériaux perméables**.

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 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. Cette prescription ne concerne pas les accès agricoles aux unités foncières d'exploitation.

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 charmille. ***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 lacis de branches très serré, et d'autres sont épineuses (aubépine, prunellier…).

- **Les haies uniformes**

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

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

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

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

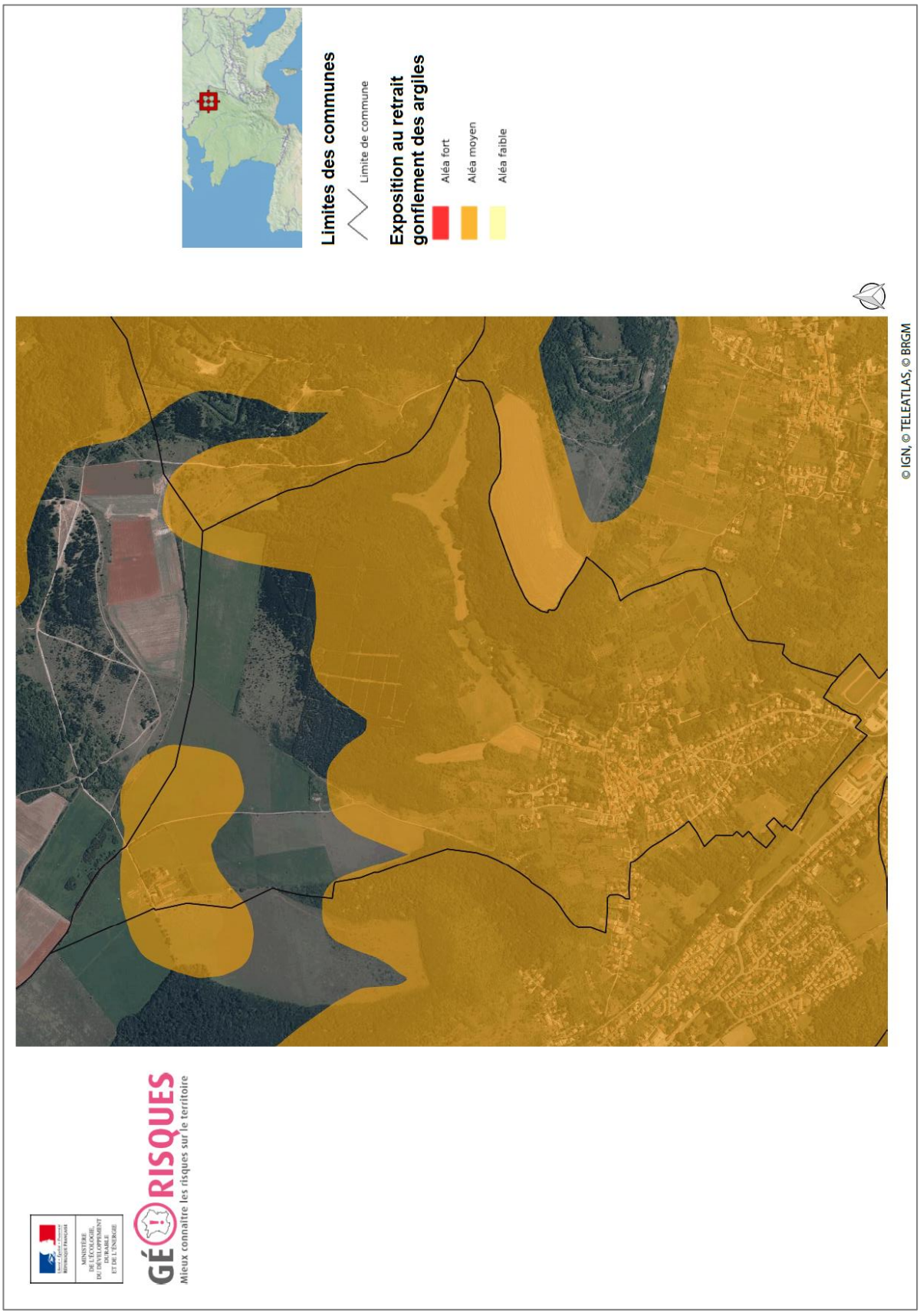
B. Les arbres

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

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

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

L'ALEA RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES



L'ARRETE DE ZONAGE ARCHEOLOGIQUE

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFECTURE DE LA RÉGION LORRAINE

ARRETE SGAR n° 2003-256 du 07 JUIL. 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 1er 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-CHAUSSY, COURCELLES-SUR-NIED, CUVRY, DORNOT, ENNERY, ETANGS (LES), FAILLY, FEVES, FEY, FLEURY, FLEVY, FLOCOURT, FOVILLE (VERNY), GLATIGNY, GOIN, GRAVELOTTE, 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, MAIZEROY, 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-VENEUR, 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, SORBEY, 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 1er alinéa de l'article 1er 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