



**PLU**

REVISION N°2  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME

**E**

## Commune de Villers-la-Montagne

# REGLEMENT

Document conforme à celui annexé  
à la délibération du Conseil Municipal  
en date du .....

arrêtant la révision n°2 du Plan Local d'Urbanisme

Le Maire

# SOMMAIRE

<b>INTRODUCTION.....</b>	<b>3</b>
Champ d'application territorial du règlement .....	3
Lexique, destinations et sous-destinations .....	4
<b>TITRE 1 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES .....</b>	<b>13</b>
<b>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA .....</b>	<b>14</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités .....	14
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	16
Section 3 – Equipements et réseaux .....	24
<b>CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB .....</b>	<b>26</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités .....	26
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	28
Section 3 – Equipements et réseaux .....	33
<b>CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC .....</b>	<b>35</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols, et nature des activités .....	35
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	37
Section 3 – Equipements et réseaux .....	41
<b>CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE .....</b>	<b>43</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols, et nature des activités .....	43
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	45
Section 3 – Equipements et réseaux .....	49
<b>CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX ET AU SECTEUR UXa.....</b>	<b>51</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités .....	51
Section 2 – Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	53
Section 3 – Equipements et réseaux .....	57
<b>CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU .....</b>	<b>59</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usages des sols, et nature des activités .....	59
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	61
Section 3 – Equipements et réseaux .....	65
<b>TITRE 2 DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....</b>	<b>67</b>
<b>CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A .....</b>	<b>68</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités .....	68
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	70
Section 3 – Equipements et réseaux .....	73
<b>CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS Nc, Nj, Ni, Ns ET Nv .....</b>	<b>75</b>
Section 1 - Destinations des constructions, usage des sols et nature des activités .....	76
Section 2 - Caractéristiques urbaine, architecturale, environnementale et paysagère .....	77
Section 3 – Equipements et réseaux .....	80



# INTRODUCTION

## CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU REGLEMENT

Le règlement du Plan Local d'Urbanisme s'applique à l'ensemble du territoire communal de Villers-la-Montagne.

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

### **Division du territoire en zones et sous-secteurs**

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

Les zones urbaines (U) comprennent :

- La zone UA correspond au cœur de village traditionnel caractérisé par une morphologie urbaine particulière. C'est une zone urbaine mixte à dominante habitat, pouvant comporter des commerces, des services, des bureaux, des activités artisanales d'intérêt local et des équipements publics.

Le caractère urbain et architectural est maintenu par l'application de règles particulières concernant notamment l'implantation par rapport aux limites séparatives, la hauteur des constructions et l'aspect extérieur.

- La zone UB, correspond aux extensions urbaines mixtes et variées. C'est une zone urbaine marquée par un habitat mixte, aux formes diversifiées.
- La zone UC, correspond à l'extension du village dans le cadre de la Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) dite « Nichefontaine ».
- La zone UE correspond à une zone dédiée principalement à des équipements d'intérêt publics, notamment de sport, loisir et d'équipement scolaire.
- La zone UX, correspond à la zone d'activité industrielle et artisanale de la commune. Elle comprend un secteur UXa qui permet de déroger aux règles de constructibilité le long de grands axes routiers.
- La zone 1AU correspond à une zone d'urbanisation future vouée à l'extension du village.

Les zones agricoles A englobent à la fois les terres agricoles (cultivées ou en prairies) ainsi que les bâtiments et constructions liées à l'activité agricole. Ces zones intègrent également des équipements collectifs (station d'épuration, ouvrages de lutte contre risques) ainsi que des éléments paysagers/patrimoniaux remarquables.

La zone naturelle N correspond aux zones forestières et naturelles du territoire. Elle comprend plusieurs secteurs :

- Le secteur Nc correspond au captage d'eau potable de la commune de Villers-la-Montagne ;
- Les secteurs Nj correspondent aux espaces de jardin
- Les secteurs Ni correspondent aux espaces de loisirs et de tourisme de la commune ;
- Les secteurs Ns correspondent aux espaces naturels sensibles de la commune (zones d'inventaires d'espèces, espaces naturels sensibles...);
- Les secteurs Nv correspondent aux zones de vergers.

## LEXIQUE, DESTINATIONS ET SOUS-DESTINATIONS

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

### Accès

Ce terme accès est utilisé pour désigner :

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

### Dimension minimale des accès :

La dimension minimale des accès à retenir est :

- pour une maison unifamiliale un chemin de 3,50 mètres de large est suffisant. Toutefois, ceci suppose que ledit accès ne pourra être utilisé que pour desservir cette seule construction ;
- pour deux maisons ou plus ou pour un bâtiment comportant plus d'un logement (à fortiori pour des bâtiments\* artisanaux, industriels, commerciaux, de services... etc.) la largeur de l'accès doit être de 5 mètres minimum, afin de permettre à deux véhicules de se croiser.

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

### Acrotère :

L'acrotère est un élément d'une façade, qui est situé au-dessus du niveau de la toiture ou de la terrasse et qui constitue des rebords ou des garde-corps pleins ou à claire-voie.

### Affouillement et exhaussement

Travaux de remblai ou de déblai du sol naturel.

### Alignement

Implantation des constructions par rapport au domaine public **et/ou** les constructions existantes.

### Annexe

Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale.

Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. Sont réglementés dans le PLU les annexes suivantes : abri de jardin ou véranda.

### Annexe technique

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

## **Bâtiment**

Un bâtiment est une construction couverte et close.

## **Caravane**

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

## **Clôture**

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

## **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 elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions.

Une reconstruction à l'existant. Une ruine n'est pas considérée comme une construction existante.

## **Cours d'eau**

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

## **Egout de toiture**

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

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

## **Emprise au sol**

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

## **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.

## **Façade**

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.

Il existe différentes façades :

- la façade principale est constituée de la porte d'entrée de la construction ;
- les façades latérales ;
- la façade postérieure

### **Faîtage/Faîtière**

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

### **Habitation légère de loisirs**

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

### **Hauteur**

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

### **Installation Classée pour la Protection de l'Environnement**

Une installation classée est une exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains. Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans une nomenclature qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

### **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.

### **Local accessoire**

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

### **Logement locatif social**

Sont considérés comme logements locatifs sociaux entrant dans le champ d'application de l'article 2 du règlement du Plan Local d'Urbanisme :

- - les logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat (P.L.A.I., P.L.U.S. et P.L.S.)
- - les logements locatifs conventionnés avec l'ANAH (logements conventionnés sociaux et très sociaux avec travaux, logements conventionnés sociaux et très sociaux sans travaux dont la durée de conventionnement est supérieure ou égale à 9 ans.)

Dans ces deux catégories précitées, les logements sont donc soumis à des conditions de ressources des locataires et à un niveau de loyer n'excédant pas les plafonds du Prêt Locatif Social révisés chaque année par l'Etat en fonction de l'évolution de l'indice de référence des loyers.

### **Reconstruction à l'identique ou à l'existant**

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

### **Réhabilitation**

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

### **Rénovation**

La rénovation urbaine prête souvent à confusion avec la réhabilitation. Elle consiste à démolir une construction pour la reconstruire.

### **Réservoirs de biodiversité**

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

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

### **Ripisylve**

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

### **Surface de plancher**

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

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

**Terrain naturel**

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

**Unité foncière**

La notion d'unité foncière est un îlot d'un seul tenant composé d'une ou plusieurs parcelles appartenant à un même propriétaire ou à la même indivision.

**Voies ou emprises publiques**

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

L'emprise publique correspond aux espaces extérieurs ouverts au public qui ne répondent pas à la notion de voie ni d'équipement public.

**Voie de circulation**

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



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

Destinations	Sous destinations
Exploitations agricoles et forestières	<p><b>Exploitation agricole</b> : recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au stockage du matériel, des récoltes et à l'élevage des animaux ainsi que celles nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production.</p> <p><b>Exploitation forestière</b> : recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.</p>
Habitation	<p><b>Logement</b> : La sous-destination « logement » recouvre les constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.</p> <p><b>Hébergement</b> : La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.</p>
Commerce et activités de services	<p><b>Artisanat et commerce de détail</b> : recouvre les constructions destinées aux activités artisanales de production, de transformation, de réparation ou de prestation de services, les constructions commerciales avec surface de vente destinées à la présentation ou à l'exposition de biens et de marchandises proposées à la vente au détail à une clientèle, ainsi que les locaux dans lesquels sont exclusivement retirés par les clients les produits stockés commandés par voie télématique.</p> <p><b>Restauration</b> : recouvre les constructions destinées à la restauration sur place ou à emporter avec accueil d'une clientèle</p> <p><b>Commerce de gros</b> : s'applique à toutes les constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle</p>

	<p><b>Activités de services avec l'accueil d'une clientèle</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.</p> <p><b>Cinéma</b> : recouvre toute salle ou tout ensemble de salles de spectacles publics spécialement aménagées, de façon permanente, pour y donner des représentations cinématographiques, quels que soient le procédé de fixation ou de transmission et la nature du support des œuvres ou documents cinématographiques audiovisuels qui y sont représentés, accueillant une clientèle commerciale.</p> <p><b>Hôtel</b> : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.</p> <p><b>Autres Hébergements touristiques</b> : recouvre les constructions autres que les hôtels destinés à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs. »</p>
<p>Equipements d'intérêt collectif et services publics</p>	<p><b>Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Une partie substantielle de la construction est dédiée à l'accueil du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.</p> <p><b>Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés</b> : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.</p> <p><b>Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale</b> : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les</p>

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



Département de  
Meurthe-et-Moselle



**PLU**

REVISION N°2  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME

**TITRE 1**

**DISPOSITIONS**

**APPLICABLES AUX ZONES**

**URBAINES**

# CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UA

La zone UA correspond au centre ancien du village.

La zone UA peut être concernée par plusieurs risques :

- Le risque radon ;
- Le risque sismique ;
- La présence de sols pollués

Au sein de cette zone les usages, occupations et constructions peuvent être soumises à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La connaissance du risque étant évolutive et intimement liée aux aménagements visant à atténuer celui-ci, le document graphique est susceptible d'évolutions continues. Ce choix s'explique également par le fait que la plupart des cartographies de risques ne sont pas lisibles à certaines échelles.

L'ensemble des cartographies des risques, aléas et autres servitudes d'utilité publiques figurent en annexe » du PLU. Ces cartographies sont susceptibles d'évoluer en cas de révision indépendamment au PLU.

## SECTION 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

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

#### 1.1 Les destinations et sous destinations suivantes :

- l'exploitation forestière ;
- le commerce de gros ;
- les centres de congrès et d'exposition

#### 1.2. Les installations classées :

- soumises à autorisation ;
- les carrières.

#### 1.3. Les campings et les stationnements de caravanes :

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage

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

### 1.5. Les aires d'accueil des gens du voyage.

### 1.6. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

### 1.7. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le PLU.

## Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

### 2.1 Affouillements et exhaussements du sol

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé à condition :

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

### 2.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités autorisées sous conditions

- Les annexes et les extensions dans le respect de la section 2 ;
- Les constructions d'entrepôts à condition qu'ils soient liées et nécessaires à de l'artisanat et de commerce de détail existants à la date d'opposabilité du P.L.U.
- Les extensions d'industrie existante à la date d'opposabilité du P.L.U.
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, agrandissement, transformation ou extension et annexes techniques liés à une exploitation agricole existante située dans la zone à la date d'opposabilité du PLU;
- Les installations classées sont autorisées sous respect de la réglementation en vigueur et à la condition qu'elles n'engendrent pas de risques et/ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.
- 2.3. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le zonage d'information « Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre » les constructions, installations et aménagements autorisés doivent par ailleurs respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (voir arrêtés joints en annexe).

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toutes les nouvelles opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus comporteront au moins 20 % de logements sociaux.

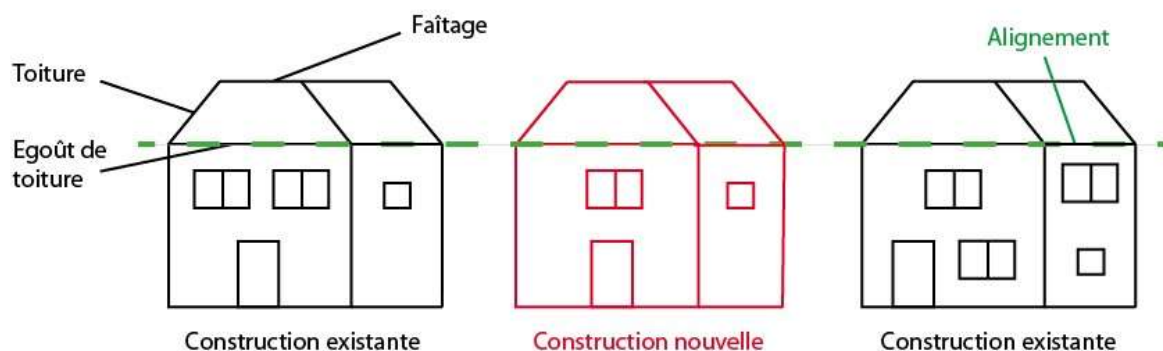
## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteur

4.1.1. Dans les secteurs repérés au plan de zonage par la prescription, « Règles architecturales particulières » les constructions nouvelles devront :

- s'aligner sur la hauteur des égouts de toitures voisins.



- En cas de hauteurs inégales des toitures voisines, l'égout de toiture sera placé soit :
  - A la même hauteur d'un des égouts de toiture voisins ;
  - En dessous de l'égout le plus haut mais au-dessus de l'égout le plus bas

Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 6 mètres de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 8 mètres maximum.

Toutefois la hauteur absolue des constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'égout de toiture en façade sur rue et 12 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Les constructions édifiées dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant l'article 4, ne doivent pas présenter une hauteur supérieure aux constructions édifiées en façade.

4.1.2. Pour les secteurs non repérés au plan de zonage par la prescription « Règles architecturales particulières »,

La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout de toiture et 12 m au faitage, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...



4.1.3. La hauteur est limitée à 3 mètres pour les abris de jardin et pour les annexes et dépendances et les bâtiments agricoles à usage familial, toutes superstructures comprises.

4.1.4. En cas de création de logements à énergie positive comprenant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mâât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, disposeront d'un bonus de 25% des règles de hauteur (par rapport à la hauteur maximale de la zone à l'égout de toiture ou par rapport à la hauteur de la construction existante). Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

4.1.5. Les règles précédentes ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Dans les secteurs repérés au plan de zonage par la prescription «Règles architecturales particulières»,

- le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.
- Dans les alignements présentant des décrochements, la façade principale sera implantée :

- Au même nu ou en retrait de la construction la plus en saillie ;

Exemple :

Domaine public	Implantation interdite		
Maison d'habitation	Possibilité d'implantation	Maison d'habitation	Maison d'habitation
Parcelle	Future maison d'habitation	Parcelle	Parcelle

- Au même nu ou en saillie de la construction la plus éloignée de la voie ;

Ne sont pas comptés comme décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées.

Exemple :

Domaine public	Implantation interdite		
Parcelle			
Maison d'habitation	Possibilité d'implantation	Maison d'habitation	Maison d'habitation
	Future maison d'habitation		
	Parcelle	Parcelle	Parcelle

Si une façade comporte des décrochements sur l'ensemble de sa hauteur sur la même unité foncière, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de la voisine.

Lorsqu'une unité foncière a plusieurs façades sur rue, ces règles d'implantation obligatoire ne s'appliqueront qu'à la façade présentant un intérêt architectural.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'implantation des constructions se fera soit en limite soit en recul des voies et emprises publiques.

Pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, l'implantation de la reconstruction de celle-ci se fera à l'identique.

4.2.2. Pour les secteurs non repérés au plan de zonage par la prescription «Règles architecturales particulières» l'implantation de la façade principale des constructions nouvelles se fera soit :

- En recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles ;
- En recul de la zone d'implantation figurant au plan de zonage.

### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. Dans les secteurs repérés au plan de zonage par la prescription «Règles architecturales particulières» l'implantation par rapport aux limites séparatives se fera soit :

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

Lorsqu'une construction est édifée en façade sur rue ou que la façade sur rue est conservée, les constructions bâties à l'arrière pourront être en recul par rapport à ces limites. Dans ce cas elles devront respecter être en tout point une distance minimale au moins égale à 3 m.



4.3.2. Pour les secteurs non repérés au plan de zonage par la prescription « Règles architecturales particulières » :

- La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives d'une même propriété est autorisée.
- En cas de recul, toute construction devra être en tout point (balcon non compris) distante d'au moins 3 mètres d'une de ces limites.

4.3.3. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

#### **4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance d'au moins trois mètres devra être respectée entre deux constructions si celles-ci ne sont pas contigus.

#### **4.5 Emprise au sol**

Pas de prescription, sauf :

- pour les annexes dont l'emprise au sol ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup> surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière ;
- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol ne pourra excéder 15 m<sup>2</sup> , extension comprise et par unité foncière.

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

#### **5.1 Toitures**

5.1.1. Dans les secteurs repérés au plan de zonage par la prescription «Règles architecturales particulières» :

- Le faîtage est placé parallèlement à la rue ;
- La toiture à deux pans est autorisée. Ce dispositif peut être adapté dans les cas de maison peu profonde pour permettre la continuité des toitures (en conservant le seul pan côté rue ou ce pan entier plus une partie de l'autre)
- Les toitures des constructions en angles de rues et les toitures en extrémités de bande pourront être traités à trois ou quatre pans à condition que la continuité de la toiture soit assurée ;
- Tous les aménagements de combles sont autorisés à la réserve expresse qu'ils ne créent pas de saillies sur les toitures ;
- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration ou l'aspect de la terre cuite traditionnelle;
- La pente des toitures est de 50 % (26,5°) avec une tolérance de + ou - 10%. Toutefois une pente différente peut être donnée pour assurer la continuité avec une maison voisine ou ramener ce faîtage dans l'alignement général.
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les toitures plates et les toitures terrasses sont interdites.

- Les bacs aciers et la tôle ondulée sont interdits.

5.1.2. Pour les secteurs non repérés au plan de zonage par la prescription «Règles architecturales particulières» :

- La toiture est à deux pans est autorisée ;
- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration ou l'aspect de la terre cuite traditionnelle.;
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.
- Les couvertures terrasses et toiture à une pente sont interdites sauf pour des extensions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher à des bâtiments existants ou pour des garages ou vérandas. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.
- Les bacs aciers et la tôle ondulée sont interdits.

## 5.2 Façades

- Le ton général des façades du village est donné par le nuancier de couleur disponible en mairie.
- Le revêtement extérieur des constructions en bois devra être peint.
- L'isolation des façades par l'extérieure est interdite pour les maisons construites en moellons.
- Les façades des extensions et annexes, devront reproduire l'aspect et la coloration du volume du bâti principal.
- Les façades des abris de jardins devront être crépis ou enduits ou alors réalisés en structure bois. Les éléments préfabriqués se rapprochant de cette règle sont acceptés.

Les dépendances tels que les clapiers, poulaillers, abris réalisés avec des moyens de fortune sont interdits.

Par ailleurs, dans les secteurs repérés au plan de zonage par la prescription «Règles architecturales particulières» :

- Les façades ou murs faisant office de façade seront conçues dans l'esprit de celles ou ceux existant dans le village et composés selon le modèle très simple de murs percés de baies plus hautes que larges réparties sans systématisme, selon le rythme des travées de la maison.

Toutefois cette règle ne s'applique pas aux portes de garages, aux oeils de boeuf ou aux petites fenêtres de greniers ou de combles qui peuvent présenter des formes et dimensions différentes mais qui doivent s'harmoniser avec celles existantes dans le village

- Les parties voûtées seront conservées ou réutilisées :
  - les encadrements en pierre de taille seront conservés ou réutilisés
  - La pierre de taille si son état est bon, devra être restaurée, nettoyée sans être peinte.
- Les saillies de balcons sont interdites.
- Sont interdits les retraits de façades d'un étage sur l'autre et ne sont pas comptés comme retrait d'un étage sur l'autre : les loggias et les aménagements liés à l'accès des constructions.
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de "jour de souffrance" et ne seront pas posés en façade ni en pignon visible.

### 5.3 Ouvrages annexes et coffrets techniques

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...) y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

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

Les coffrets et les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

### 5.4 Energies renouvelables et performances énergétiques

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

L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.

### 5.5 Clôtures

Les clôtures correspondant aux éléments patrimoniaux linéaires identifiés au zonage peuvent faire l'objet d'adaptations. Les murs en pierres sèches identifiés au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » utilisés comme clôture doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction ou à une parcelle.

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

Pour les secteurs de rues non repérés au plan de zonage par la prescription « Règles architecturales particulières » :

Les clôtures en limite du domaine du public pourront être constituées d'un muret en maçonnerie qui pourra s'inspirer des murs existants (en pierre sèche par exemple) d'une hauteur de 0,60 m maximum surmonté d'une claire-voie pouvant être constituée d'une grille, d'éléments en bois ou d'un écran végétal. La hauteur totale ne devra pas excéder 1 m sur rue.

Les piliers et les portails auront une hauteur maximale de 1,50 m. Les matériaux à enduire ne devront pas être laissés bruts.

### 5.6 Eléments patrimoniaux et paysagers

#### 5.6.1 Eléments patrimoniaux

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

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

Tous les travaux réalisés sur un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables » devront être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur de leurs caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification, de leur ordonnance et des proportions de leur volumétrie et des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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

Les murs en pierres sèches identifiés au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction ou à une parcelle.

Les travaux de renforcement et/ou de valorisation de ces ouvrages pourront intégrer des enduits/crépis aux colorations proches du mur originel.

#### 5.6.2. Eléments paysagers

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

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

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

### **6.1 Espaces verts et terrains libres**

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être plantées ou aménagées et entretenues.

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisées en essences locales.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les arbres, arbustes et haies devront être des essences locales. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Lors de la création de nouvelles aires de stationnement, un minimum de 50% des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

### **6.2 Abords**

Dans les secteurs repérés au plan de zonage par la prescription «Règles architecturales particulières» :

- l'aménagement du terrain entre la façade et l'alignement du domaine public ne devra pas comporter d'ouvrage plus haut que le sol naturel, c'est-à-dire dépassant la cote de la bordure de chaussée à l'exception du mobilier urbain, trappes de caves et éléments patrimoniaux repérés au plan de zonage ;
- le premier niveau aura son accès de plain-pied.
- En cas de pente importante du profil en long de la voirie ou du terrain (+ de 5 %), et lorsque l'usoir est assez important, quelques marches peuvent être aménagées le long de la façade (leur nombre sera suffisamment réduit pour ne pas justifier de garde-corps).

Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

## Article 7 Stationnement

### 7.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

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

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

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à usage de bureau :
  - Un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - Un emplacement par chambre.
- Constructions à usage d'artisanat :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de restauration :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.

### 7.3 Logements locatifs aidés

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

### 7.4. Possibilité de mutualisation du stationnement

Dans le cas d'une opération de caractère mixte sur une unité foncière, qui associe bureaux et/ou commerces et/ou artisanat, l'aménagement devra favoriser la mutualisation du stationnement, cela plus particulièrement, lorsqu'une opération comprend un ou plusieurs bâtiments destinés à des bureaux ou commerces et/ou artisanat, autorisés par un permis de construire ou un permis de construire valant division, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être mutualisé.

### 7.5 Stationnement de véhicules 2 roues

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment industriel ou commercial.

### 7.6 Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments à usage résidentiel, non résidentiel et mixte neufs respecteront les dispositions en termes de pré-équipement et équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables définies aux articles L 113-11 à L 113-17 du code de construction et de l'habitation en vigueur.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### 8.1 Accès

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

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

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

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

#### 8.2 Voirie

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

Les cheminements piétonniers repérés sur le zonage par la prescription « Voies à conserver » devront être protégés afin de conserver ces tracés et de maintenir la découverte des sites et des paysages.

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



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

Le revêtement des nouveaux cheminements doux devra être conçu de manière à :

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

## **Article 9 : Desserte par les réseaux**

### **9.1 Eau potable**

Le branchement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

### **9.2 Assainissement**

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

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

### **9.3 Eaux pluviales et eaux de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du référentiel de la collectivité qui exerce la compétence concernée figurant en annexe du PLU.

### **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

### **9.5 Ramassage des déchets**

Dans le cadre de travaux la construction, de rénovation ou de réhabilitation conduisant à la création d'au moins 3 logements, il doit être prévu la création d'un local à ordures ménagères intégrant le tri sélectif.

## CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UB

La zone UB peut être concernée par la présence de plusieurs risques :

- Le risque radon ;
- Le risque sismique ;
- L'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- La présence de sols pollués.

Au sein de cette zone les usages, occupations et constructions peuvent être soumises à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La connaissance du risque étant évolutive et intimement liée aux aménagements visant à atténuer celui-ci, le document graphique est susceptible d'évolutions continues. Ce choix s'explique également par le fait que la plupart des cartographies de risques ne sont pas lisibles à certaines échelles.

L'ensemble des cartographies des risques, aléas et autres servitudes d'utilité publiques figurent en annexe du PLU. Ces cartographies sont susceptibles d'évoluer en cas de révision indépendamment au PLU.

### SECTION 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

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

##### 1.1 Les destinations et sous destinations suivantes :

- l'exploitation forestière ;
- le commerce de gros ;
- l'industrie
- les centres de congrès et d'exposition

##### 1.2. Les installations classées :

- soumises à autorisation ;
- les carrières.

##### 1.3. Les campings et les stationnements de caravanes :

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes.

##### 1.4. Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs ;

- les parcs résidentiels de loisirs.

### **1.5. Les aires d'accueil des gens du voyage.**

### **1.6. Les installations et travaux divers suivants :**

- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le PLU.

## **Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires**

### **2.1 Affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 m de dénivelé à condition :

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

### **2.2 Destinations des constructions, usages des sols et natures des activités autorisées sous conditions**

- Les annexes et les extensions dans le respect de la section 2 ;
- Les constructions d'entrepôts à condition qu'ils soient liées et nécessaires à de l'artisanat et de commerce de détail existants à la date d'opposabilité du P.L.U.
- L'installation d'une résidence mobile visée par l'article 1er de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, constituant l'habitat permanent des gens du voyage, lorsque cette installation dure plus de trois mois consécutifs;
- Les constructions destinées à l'exploitation agricole à condition qu'il s'agisse de mise aux normes, rénovation, agrandissement, transformation ou extension et annexes techniques liées à une exploitation agricole existante située dans la zone à la date d'opposabilité du PLU;
- Les installations classées sont autorisées sous respect de la réglementation en vigueur et à la condition qu'elles n'engendrent pas de risques et/ou de nuisances incompatibles avec le caractère résidentiel de la zone.

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

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toutes les nouvelles opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus comporteront au moins 20 % de logements sociaux.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteur des constructions

4.1.1. La hauteur des constructions nouvelles ne devra pas excéder 8 m à l'égout de toiture et 12 m au faitage toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière et à l'égout de toiture.

4.1.2. Cette hauteur est limitée à 3 mètres toutes superstructures comprises pour les annexes et dépendances et abris de jardin.

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

4.1.4. Les règles précitées ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les églises, clochers, réservoirs. ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4.1.5. En cas de création de logements à énergie positive comprenant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, disposeront d'un bonus de 25% des règles de hauteur (par rapport à la hauteur maximale de la zone à l'égout de toiture ou par rapport à la hauteur de la construction existante). Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

L'implantation de la façade principale des constructions nouvelles se fera :

- Soit en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles ;
- Soit selon la marge de recul figurant au plan de zonage.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'implantation des constructions se fera soit en limite soit en recul des voies et emprises publiques.

#### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. La construction contiguë à une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière est autorisée.

4.3.2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3 mètres.



4.3.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la construction pour assurer un raccordement correct.

4.3.4. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

#### **4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance d'au moins trois mètres devra être respectée entre deux constructions si celles-ci ne sont pas contigus

#### **4.5 Emprise au sol**

Pas de prescription, sauf :

- pour les annexes dont l'emprise au sol ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup> par surface cumulée, extensions comprises et par unité foncière.;
- pour les abris de jardin dont l'emprise au sol ne pourra excéder 15 m<sup>2</sup>, extension comprise et par unité foncière.

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

#### **5.1 Toitures**

5.1.1. Interdiction absolue de toiture à une seule pente à contre sens de la pente du terrain et entraînant des lourdeurs en façade masquées en général par des bardages.

5.1.2. La toiture à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers, par exemple pour couvrir une habitation dans le même sens que la pente du terrain, ce qui est une manière de l'intégrer ou pour implanter une construction basse, avec faitage le long d'un mur mitoyen.

5.1.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration de la terre cuite traditionnelle ou ceux qui respectent l'aspect et la coloration de la terre cuite traditionnelle (à l'exception des vérandas ou piscines).

5.1.4. Les couvertures terrasses et toitures à une pente pourront toutefois être autorisées pour des extensions d'une superficie maximale de 20 m<sup>2</sup> à des bâtiments existants ou pour des garages ou vérandas. Cette règle ne concerne pas les équipements publics d'infrastructure.

5.1.5. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

5.1.6. Les toitures végétalisées sont autorisées

#### **5.2 Façades**

Les couleurs des façades respecteront le nuancier de couleur disponible en mairie ;

Le revêtement extérieur des constructions en bois devra être peint

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

#### **5.3 Ouvrages annexes et coffrets techniques**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...) y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les coffrets et les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

## **5.4 Energies renouvelables et performances énergétiques**

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

L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.

## **5.5 Clôtures**

Elles seront constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de 0,8 m maximum surmonté d'une claire-voie pouvant être constituée d'une grille, d'éléments en bois ou d'un écran végétal. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,35 m maximum par rapport au terrain naturel. Les piliers auront une hauteur de 1,50 m maximum.

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

Les clôtures constituées d'un écran végétal sont autorisées à hauteur de 1,35 m maximum par rapport au terrain naturel.

Les clôtures correspondant aux éléments patrimoniaux linéaires identifiés au zonage peuvent faire l'objet d'adaptations. Les murs en pierres sèches identifiés au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » utilisés comme clôture doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction ou à une parcelle.

## **5.6 Eléments patrimoniaux et paysagers**

### **5.6.1. Eléments patrimoniaux**

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

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

Tous les travaux réalisés sur un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables » devront être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur de leurs caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification, de leur ordonnance et des proportions de leur volumétrie et des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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

Les murs en pierres sèches identifiés au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction ou à une parcelle.

Les travaux de renforcement et/ou de valorisation de ces ouvrages pourront intégrer des enduits/crépis aux colorations proches du mur originel.

### **5.6.2. Eléments paysagers**

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

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

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

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

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies détruit.

Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (voir Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue).

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

### **6.1 Espaces verts et terrains libres**

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être plantées ou aménagées et entretenues.

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisées en essences locales.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les arbres, arbustes et haies devront être des essences locales. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Lors de la création de nouvelles aires de stationnement, un minimum de 50% des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## **Article 7 : Stationnement**

### **7.1 Dispositions générales**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

En cas d'impossibilité de réaliser du stationnement sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat, il peut être tenu quitte de ces obligations si le pétitionnaire justifie, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de

stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

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

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à usage de bureau :
  - Un emplacement par tranche de 30 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce dont la surface de vente est supérieure à 100 m<sup>2</sup> :
  - Un emplacement par tranche de 50 m<sup>2</sup>.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - Un emplacement par chambre.
- Constructions à usage d'artisanat :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de restauration :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.

## **7.3 Logements locatifs aidés**

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

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

Dans le cas d'une opération de caractère mixte sur une unité foncière, qui associe bureaux et/ou commerces et/ou artisanat, l'aménagement devra favoriser la mutualisation du stationnement, cela plus particulièrement, lorsqu'une opération comprend un ou plusieurs bâtiments destinés à des bureaux ou commerces et/ou artisanat, autorisés par un permis de construire ou un permis de construire valant division, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être mutualisé.

## **7.5. Stationnement de véhicules 2 roues**

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment industriel ou commercial.



## 7.6. Véhicules électriques ou hybrides

Les bâtiments à usage résidentiel, non résidentiel et mixte neufs respecteront les dispositions en termes de pré-équipement et équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables définies aux articles L 113-11 à L 113-17 du code de construction et de l'habitation en vigueur.

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### 8.1 Accès

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

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

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

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

#### 8.2 Voirie

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

Les cheminements piétonniers repérés sur le zonage par la prescription « Voies à conserver » devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le revêtement des nouveaux cheminements doux devra être conçu de manière à :

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

### Article 9 : Desserte par les réseaux

#### 9.1 Eau potable

Le branchement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

## **9.2 Assainissement**

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

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

## **9.3 Eaux pluviales et eaux de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du référentiel de la collectivité qui exerce la compétence concernée figurant en annexe du PLU.

## **9.4 Infrastructures et réseaux de communications électroniques**

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

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

## **9.5 Ramassage des déchets**

Dans le cadre de travaux la construction, de rénovation ou de réhabilitation conduisant à la création d'au moins 3 logements, il doit être prévu la création d'un local à ordures ménagères intégrant le tri sélectif.

## CHAPITRE III : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC

La zone UC peut être concernée par la présence de plusieurs risques :

- Le risque radon ;
- Le risque sismique ;
- La présence de sols pollués

Au sein de cette zone les usages, occupations et constructions peuvent être soumises à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La connaissance du risque étant évolutive et intimement liée aux aménagements visant à atténuer celui-ci, le document graphique est susceptible d'évolutions continues. Ce choix s'explique également par le fait que la plupart des cartographies de risques ne sont pas lisibles à certaines échelles.

L'ensemble des cartographies des risques, aléas et autres servitudes d'utilité publiques figurent en annexe du PLU. Ces cartographies sont susceptibles d'évoluer en cas de révision indépendamment au PLU.

### SECTION 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE DES ACTIVITES

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

##### 1.1 Les destinations et sous destinations suivantes :

- L'industrie ;
- Les entrepôts ;
- l'exploitation agricole ;
- l'exploitation forestière ;
- le commerce de gros ;
- les centres de congrès et d'exposition
- les cinémas
- les autres hébergements touristiques
- Les lieux de culte

##### 1.2. Les installations classées :

- soumises à autorisation ;
- les carrières.

##### 1.3. Les campings et les stationnements de caravanes :

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage

#### 1.4 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.
- 

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

1.6. Les aires d'accueil des gens du voyage.

#### 1.7. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;

## Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

### 2.1 Affouillements et exhaussements du sol

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de 2 m de dénivelé à condition :

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

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Toutes les nouvelles opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus comporteront au moins 20 % de logements sociaux.

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteur

4.1.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 9 m à l'égout de toiture ;

- Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'emprise du bâtiment.

4.1.2. Cette hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage pour les annexes et dépendances et abris de jardins.

4.1.3. Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4.1.4. En cas de création de logements à énergie positive comprenant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, disposeront d'un bonus de 25% des règles de hauteur (par rapport à la hauteur maximale de la zone à l'égout de toiture ou par rapport à la hauteur de la construction existante) mentionnée dans l'article 4 du règlement de la zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Toute construction doit être implantée à 3,50 mètres au moins en retrait de l'alignement ou de la limite des voies automobiles ouvertes à la circulation publique, sauf pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 25 mètres pour lesquelles le retrait de la construction principale peut être ramené à 3 mètres minimum.
- Des constructions pourront être édifiées en arrière du front bâti ainsi constitué en respectant un recul de 5 m par rapport à la limite des voies ouvertes à la circulation.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'implantation des constructions se fera soit en limite soit en recul des voies et emprises publiques.

#### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions devront s'en éloigner d'une distance minimale égale à  $H/2$ , cette dernière ne pouvant être inférieure à 3 m.
- Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Si les constructions ne sont pas contiguës, la distance entre deux constructions à usage d'habitation devra être au moins égale à 5 m.

Toute construction à usage de garage ou annexe (un seul bâtiment par parcelle) devra être située, si elle n'est pas accolée au bâtiment principal à plus de 5 m de la construction principale.

## 4.5 Emprise au sol

Pas de prescription sauf pour :

- les annexes dont l'emprise au sol ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup> extension comprise et par unité foncière ;
- les abris de jardin dont l'emprise au sol ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

### 5.1 Toitures

- Les toitures auront le faîtage principal parallèle à la rue ;
- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration ou l'aspect de la terre cuite traditionnelle, à l'exception des vérandas et des piscines ;
- Les toitures principales auront une pente comprise entre 30° et 40 °. Les éléments de liaison entre deux bâtiments pourront être à toit plat ;
- Les panneaux solaires sont autorisés en toiture.

### 5.2. Façades

- Les enduits extérieurs sont obligatoirement teintés. Le ton général des façades du village est donné par le nuancier de couleur disponible en mairie.
- Le revêtement extérieur des constructions en bois devra être peint. Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits ;

### 5.3. Ouvrages annexes et coffrets techniques

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...) y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les coffrets et les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

### 5.4. Energies renouvelables et performances énergétiques

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

L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.

### 5.5 Clôtures

#### 5.5.1. En limite du domaine public

Elles seront constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de 0,90 m maximum éventuellement doublées d'une haie vive

Les matériaux à enduire ne devront pas être laissés bruts et seront soumis aux mêmes conditions de coloration que les façades.

### 5.5.2. En limite séparative

Sont autorisés les haies vives, les murets soumis aux mêmes conditions de coloration que les façades attenantes) et les grillages

## 5.6. Eléments patrimoniaux et paysagers

Pas de prescription

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

### 6.1 Espaces verts et terrains libres

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être plantées ou aménagées et entretenues.

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisées en essences locales.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les arbres, arbustes et haies devront être des essences locales. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Lors de la création de nouvelles aires de stationnement, un minimum de 50% des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## Article 7 Stationnement

### 7.1 Dispositions générales

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés.

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

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

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

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à usage de bureau :
  - Un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce :
  - Un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup>.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - Un emplacement par chambre.
- Constructions à usage d'artisanat :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de restauration :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.

## **7.3. Logements locatifs aidés**

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

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

Dans le cas d'une opération de caractère mixte sur une unité foncière, qui associe bureaux et/ou commerces et/ou artisanat, l'aménagement devra favoriser la mutualisation du stationnement, cela plus particulièrement, lorsqu'une opération comprend un ou plusieurs bâtiments destinés à des bureaux ou commerces et/ou artisanat, autorisés par un permis de construire ou un permis de construire valant division, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être mutualisé.

## **7.5. Stationnement de véhicules 2 roues**

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment industriel ou commercial.

## **7.6. Véhicules électriques ou hybrides**

Les bâtiments à usage résidentiel, non résidentiel et mixte neufs respecteront les dispositions en termes de pré-équipement et équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables définies aux articles L 113-11 à L 113-17 du code de construction et de l'habitation en vigueur.



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### 8.1 Accès

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

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

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

#### 8.2 Voirie

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

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

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

Le revêtement des nouveaux cheminements doux devra être conçu de manière à :

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

### Article 9 : Desserte par les réseaux

#### 9.1 Eau potable

Le branchement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

#### 9.2 Assainissement

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

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

### **9.3 Eaux pluviales et eaux de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du référentiel de la collectivité qui exerce la compétence concernée figurant en annexe du PLU.

### **9.4 Réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications et de communications électroniques**

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements devront être réalisés en aéro-souterrain.

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

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

### **9.5 Ramassage des déchets**

Dans le cadre de travaux la construction, de rénovation ou de réhabilitation conduisant à la création d'au moins 3 logements, il doit être prévu la création d'un local à ordures ménagères intégrant le tri sélectif.

## CHAPITRE IV : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UE

La zone UE peut être concernée par la présence de plusieurs risques

- Le risque radon ;
- Le risque sismique ;

Au sein de cette zone les usages, occupations et constructions peuvent être soumises à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La connaissance du risque étant évolutive et intimement liée aux aménagements visant à atténuer celui-ci, le document graphique est susceptible d'évolutions continues. Ce choix s'explique également par le fait que la plupart des cartographies de risques ne sont pas lisibles à certaines échelles.

L'ensemble des cartographies des risques, aléas et autres servitudes d'utilité publiques figurent en annexe du PLU. Ces cartographies sont susceptibles d'évoluer en cas de révision indépendamment au PLU.

### SECTION 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE DES ACTIVITES

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

##### 1.1 Les destinations et sous destinations suivantes :

- l'industrie ;
- l'artisanat et le commerce de détail
- l'activité de service où s'effectue l'accueil de la clientèle
- les entrepôts ;
- l'exploitation agricole ;
- l'exploitation forestière ;
- le commerce de gros ;
- les centres de congrès et d'exposition
- les cinémas
- les autres hébergements touristiques

##### 1.2. Les installations classées :

- soumises à autorisation ;
- les carrières.

##### 1.3. Les campings et les stationnements de caravanes :

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage

##### 1.4 Les habitations légères de loisirs :

- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

**1.6. Les aires d'accueil des gens du voyage.**

**1.7. Les installations et travaux divers suivants :**

- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le PLU.
- 

## **Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires**

### **2.1 Affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

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

### **2.2. Constructions autorisées sous conditions**

- Aux habitations, dont la localisation est strictement indispensable au bon fonctionnement des activités admises dans la zone ainsi qu'au maintien et au gardiennage de ces bâtiments.
- Aux annexes et dépendances nécessaires dans les conditions visées aux articles 4.1 et 4.8.

### **2.3. Les installations classées**

- Soumises à déclaration.

## **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de prescription

## SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteur

4.1.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout de toiture et 12 mètres à la faîtière toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc...

- Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation du bâtiment pour la hauteur définie à la faîtière

4.1.2. Cette hauteur est limitée à 5 mètres au faitage pour les annexes et dépendances visées à l'article 2.2.

4.1.3. Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### 4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite de l'alignement des voies automobiles

#### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

- A moins qu'elles ne jouxtent une ou plusieurs limites séparatives, les constructions devront s'en éloigner d'une distance minimale ne pouvant être inférieure à 3 m.
- Par rapport aux limites de l'unité foncière, la hauteur relative de tout point de la construction ne doit pas excéder 3 fois sa distance à la (ou aux) limite(s) séparative(s) qui ne jouxte(nt) pas la construction, soit H inférieure ou égale 3L.
- Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics pourront être édifiées à une distance de cette limite inférieure à 3 mètres.

#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Une distance d'au moins trois mètres devra être respectée entre deux constructions si celles-ci ne sont pas contigües.

#### 4.5. Emprise au sol

Pas de prescription sauf pour :

- - les annexes et dépendances dont l'emprise au sol ne pourra excéder 30 m<sup>2</sup> extension comprise et par unité foncière ;

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

#### 5.1. Façades

Les façades des immeubles en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

## 5.2. Energies renouvelables et performances énergétiques

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

L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.

## 5.3. Clôtures

### 5.3.1. En limite du domaine public

Pour les constructions destinées à l'habitation autorisées à l'article 2, les clôtures seront constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de 0,8 m maximum surmonté d'une claire-voie pouvant être constituée d'une grille, d'éléments en bois ou d'un écran végétal. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,35 m maximum par rapport au terrain naturel. Les piliers auront une hauteur de 1,50 m maximum.

Les matériaux à enduire ne devront pas être laissés bruts et seront soumis aux mêmes conditions de coloration que les façades.

### 5.3.2. En limite séparative

Pour les constructions destinées à l'habitation autorisées à l'article 2, sont autorisés les haies vives, les murets soumis aux mêmes conditions de coloration que les façades attenantes) et les grillages.

### 5.3.3. Pour les autres constructions autorisées dans la zone :

La clôture, si elle est réalisée sera qu'en haie vive associée si nécessaire à un grillage de protection de 3 m de hauteur maximum bien intégré à la végétation (couleur du grillage dans les tons verts, bruns ou gris).

## 5.4. Éléments patrimoniaux et paysagers

### 5.4.1. Éléments patrimoniaux

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

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

Tous les travaux réalisés sur un immeuble bâti à protéger pour des motifs d'ordre culturel, historique, architectural repéré au plan de zonage par la prescription « Éléments patrimoniaux remarquables » devront être conçus dans le sens d'une préservation et d'une mise en valeur de leurs caractéristiques historiques ou culturelles qui ont prévalu à leur identification, de leur ordonnance et des proportions de leur volumétrie et des matériaux et des modalités constructives du bâtiment d'origine.

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

Les murs en pierres sèches identifiés au plan de zonage par la prescription « Éléments patrimoniaux remarquables linéaires » doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction ou à une parcelle.

Les travaux de renforcement et/ou de valorisation de ces ouvrages pourront intégrer des enduits/crêpis aux coloration proches du mur originel.

### 5.4.2. Eléments paysagers

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

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

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

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

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies détruit.

Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (Voir Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue).

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

### 6.1 Espaces verts et terrains libres

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être plantées ou aménagées et entretenues.

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisées en essences locales.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les arbres, arbustes et haies devront être des essences locales. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Lors de la création de nouvelles aires de stationnement, un minimum de 50% des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## Article 7 Stationnement

### 7.1 Dispositions générales

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

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

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

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

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à usage de bureau :
  - Un emplacement par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - Un emplacement par chambre.
- Constructions à usage de restauration :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.
- Pour les autres destinations et sous-destination autorisées :
  - Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

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

Dans le cas d'une opération de caractère mixte sur une unité foncière, qui associe plusieurs destinations ou sous-destinations, l'aménagement devra favoriser la mutualisation du stationnement , cela plus particulièrement, lorsqu'une opération comprend un ou plusieurs bâtiments destinés à des bureaux ou restauration, autorisés par un permis de construire ou un permis de construire valant division, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être mutualisé.

## **7.5. Stationnement de véhicules 2 roues**

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment industriel ou commercial.

## **7.6. Véhicules électriques ou hybrides**

Les bâtiments à usage résidentiel, non résidentiel et mixte neufs respecteront les dispositions en termes de pré-équipement et équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables définies aux articles L 113-11 à L 113-17 du code de construction et de l'habitation en vigueur.



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### 8.1 Accès

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

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

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

#### 8.2 Voirie

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

Les cheminements piétonniers repérés sur le zonage par la prescription « Voies à conserver » devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

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

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

Le revêtement des nouveaux cheminements doux devra être conçu de manière à :

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

### Article 9 : Desserte par les réseaux

#### 9.1 Eau potable

Le branchement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

#### 9.2 Assainissement

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

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

### **9.3 Eaux pluviales et eaux de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du référentiel de la collectivité qui exerce la compétence concernée figurant en annexe du PLU.

### **9.4 Réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications et de communications électroniques**

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements devront être réalisés en aéro-souterrain.

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

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

## CHAPITRE V : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UX ET AU SECTEUR UXa

La zone UX, correspondant à la zone d'activité industrielle et artisanale de la commune. Elle comprend un secteur UXa qui présente certaines règles spécifiques

La zone UX peut être concernée par la présence de plusieurs risques :

- Le risque radon ;
- Le risque sismique ;
- L'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- La présence de sols pollués.

Au sein de cette zone les usages, occupations et constructions peuvent être soumises à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La connaissance du risque étant évolutive et intimement liée aux aménagements visant à atténuer celui-ci, le document graphique est susceptible d'évolutions continues. Ce choix s'explique également par le fait que la plupart des cartographies de risques ne sont pas lisibles à certaines échelles.

L'ensemble des cartographies des risques, aléas et autres servitudes d'utilité publiques figurent en annexe du PLU. Ces cartographies sont susceptibles d'évoluer en cas de révision indépendamment au PLU.

### SECTION 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

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

##### 1.1. Les destinations et sous destinations suivantes :

- L'exploitation agricole
- l'exploitation forestière ;
- la sous destination « hébergement »
- les autres hébergements touristiques
- les salles d'art et de spectacles
- les centres de congrès et d'exposition
- les cinémas
- les autres hébergements touristiques

##### 1.2. Les campings et les stationnements de caravanes :

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage

### **1.3. Les habitations légères de loisirs :**

- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

### **1.5. Les aires d'accueil des gens du voyage**

### **1.6. Les installations et travaux divers suivants :**

- les parcs d'attraction ;
- -les travaux ayant pour effet de détruire un élément du paysage identifié dans le PLU.

## **Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires**

### **2.1 Affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et exhaussements du sol à condition :

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

### **2.2 Constructions autorisées sous conditions**

- Les constructions destinées à l'habitat et aux dépendances liés aux occupations et utilisations du sol admises dans la zone et exclusivement destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance, la sécurité ou l'entretien des établissements présents sur la zone. Ces constructions seront autorisées si elles sont édifiées simultanément ou postérieurement aux bâtiments abritant les activités ;
  - Les installations classées soumises à autorisation, enregistrement et déclaration à condition qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...) et qu'elles soient liées aux activités des constructions autorisées et à condition qu'elles n'engendrent pas de nuisances pour les zones résidentielles alentours.
- Les constructions liées au stationnement de véhicules nécessaires à améliorer la commodité pour les occupants et utilisateurs de la zone dans le respect de l'article 7.

**2.3. A l'intérieur des couloirs de bruit, repérés sur le document graphique par le zonage d'information « Périmètre de voisinage d'infrastructure de transport terrestre » les constructions, installations et aménagements autorisés doivent par ailleurs respecter les dispositions des arrêtés préfectoraux en vigueur relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres routières et à l'isolement acoustique des**

bâtiments affectés par le bruit aux abords de ces infrastructures sur le territoire du département de la Meurthe-et Moselle (voir arrêtés joints en annexe).

2.4. Les occupations et utilisations du sol autorisées doivent par ailleurs être compatibles avec l'OAP zone d'activités et l'OAP Trame verte et Bleue.

### **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Pas de prescription

## **SECTION 2 – CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE**

### **Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions**

#### **4.1 Hauteur**

La hauteur des constructions à vocation d'activité ne doit pas excéder 25 mètres à la faîtière et pour les constructions à usage d'habitation 12 m à la faîtière, toutes superstructures comprises à l'exclusion à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc.).

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation pour la hauteur définie à la faîtière

#### **4.2. Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

Toutes les constructions devront s'implanter :

- au minimum à 5 m en recul de l'alignement des voies publiques ou de la limite des voies privées, ouvertes à la circulation des véhicules motorisés.
- à 10 m minimum des routes départementales traversant la zone et des giratoires à créer ;
- à 50 m de la RN 52 en zone UXa.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'implantation des constructions se fera soit en limite soit en recul des voies et emprises publiques.

#### **4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

- Les constructions contiguës à une ou plusieurs des limites séparatives de l'unité foncière sont autorisées.
- Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point (balcon non compris) à une distance de cette limite au moins égale à 3,00 m.
- Dans le secteur UXa, la distance comptée horizontalement de tout point de la limite la plus rapprochée sera au moins égale à la moitié de la hauteur du bâtiment mesurée au point le plus haut de l'acrotère ou de l'égout de toiture, sans pouvoir être inférieur à 5 m.

- Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

#### **4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière**

Une distance d'au moins trois mètres devra être respectée entre deux constructions si celles-ci ne sont pas contigus

#### **4.5 Emprise au sol**

Pas de prescription.

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

#### **5.1. Pour l'ensemble de la zone UX et de son sous-secteur UXa :**

- Les façades en maçonnerie doivent être crépies et enduites à moins qu'il ne s'agisse de matériaux de parement.

#### **5.2. En zone UXa uniquement**

##### **5.2.1. Façades**

- Les façades visibles depuis la RN 52 et les routes départementales devront être traitées avec soin et recherche architecturale comme des façades principales.
- Il en est de même de toute façade orientée vers une voie interne à la zone.
- Les extensions et dépendances et les murs indispensables aux activités ou à la protection de l'entreprise (stockage, etc...) seront en harmonie avec le bâtiment principal (matériaux d'aspect similaire ou identique et couleurs)
- Les matériaux de gros œuvre non destinés à être laissés bruts devront être enduits.

##### **5.2.2. Couleurs**

Le blanc et les blancs cassés sont interdits sauf pour les menuiseries. Les couleurs autorisées des revêtements et matériaux de surface ou des teintures et lasures seront choisis parmi les beiges teintés, les coloris rappelant les pierres calcaires ou les sables clairs, les ocres gris clair nuancés de brun, de jaune ou d'orange, auxquels on rajoutera les gris teintés (gris purs interdits).

##### **5.2.3. Clôtures**

La clôture, si elle est réalisée sera qu'en haie vive associée si nécessaire à un grillage de protection de 3 m de hauteur maximum bien intégré à la végétation (couleur du grillage dans les tons verts, bruns ou gris).

#### **5.3 Ouvrages annexes et coffrets techniques**

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...) y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

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

Les coffrets et les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

## 5.4. Energies renouvelables et performances énergétiques

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

L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.

## 5.5. Éléments paysagers

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

Tous travaux ayant pour effet de supprimer ou de modifier un élément paysager identifié dans le PLU comme devant être protégé devront faire l'objet d'une déclaration préalable. L'élément paysager pourra être supprimé uniquement en cas de risque pour la salubrité ou la sécurité publique.

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

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

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies détruit.

Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (voir Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Trame Verte et Bleue).

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

### 6.1 Espaces verts et terrains libres

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être plantées ou aménagées et entretenues.

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisées en essences locales.

En zone UX, une superficie minimum de 8 % du terrain doit être aménagée en espaces verts. Dans le secteur UXa, les plantations et espaces verts devront couvrir au minimum 15 % de la surface de chaque parcelle. Les surfaces occupées par des parcs de matériaux, des stocks ou des dépôts de plein air, ainsi que celles réservées aux circulations internes et au stationnement des véhicules, ne sont pas considérées comme espaces verts.

Les parkings seront fractionnés par des bandes engazonnées ou de plantes tapissantes et plantées en bouquets d'au moins 3 arbres. Le nombre d'arbres intégrés dans les parkings sera d'au moins 1 arbre pour 8 places.

Les espaces libres situés entre les routes nationale et départementale et les premières constructions (parking ou bâtiment) devront être engazonnés et végétalisés en y incluant des bouquets d'au moins 3 arbres à raison d'un bouquet minimum pour 300 m<sup>2</sup> engazonnés ou recouverts de plantes couvre-sol.

Les dépôts nécessaires à l'activité (stockage de matériel, de véhicules, etc...) ou les aires réservées aux conteneurs de déchets en attente de collecte ne pouvant être stockés dans le bâtiment ainsi que les espaces d'exposition à l'air libre devront être encadrés ou masqués par des haies d'arbres et d'arbustes ou intégrés dans un enclos en harmonie ou en unité avec le projet de bâtiment.



Toute construction devra respecter le recul par rapport aux espaces boisés classés en zone N indiqué au plan de zonage.

## **Article 7 Stationnement**

### **7.1 Dispositions générales**

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

### **7.2. Pour les bâtiments à caractère industriel, artisanal ou commercial des surfaces suffisantes doivent être réservés sur chaque parcelle :**

- Pour l'évolution, le chargement, le déchargement et le stationnement de la totalité des véhicules de livraison et de service ;
- Pour le stationnement des véhicules du personnel et des visiteurs.

### **7.3 Pour les constructions neuves à usage d'habitation :**

- 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher.

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

Dans le cas d'une opération de caractère mixte sur une unité foncière, qui associe bureaux et/ou commerces et/ou artisanat, l'aménagement devra favoriser la mutualisation du stationnement, cela plus particulièrement, lorsqu'une opération comprend un ou plusieurs bâtiments destinés à des bureaux ou commerces et/ou artisanat, autorisés par un permis de construire ou un permis de construire valant division, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être mutualisé.

### **7.5. Stationnement de véhicules 2 roues**

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à usage industriel ou tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté d'un espace réservé aux infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment industriel ou commercial.

### **7.6. Véhicules électriques ou hybrides**

Les bâtiments à usage résidentiel, non résidentiel et mixte neufs respecteront les dispositions en termes de pré-équipement et équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables définies aux articles L 113-11 à L 113-17 du code de construction et de l'habitation en vigueur.



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### 8.1 Accès

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

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

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

Les accès des riverains sur routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité du trafic et de la sécurité de la circulation.

#### 8.2 Voirie

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

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

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

Le revêtement des nouveaux cheminements doux devra être conçu de manière à :

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

### Article 9 : Desserte par les réseaux

#### 9.1 Eau potable

Le branchement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

#### 9.2 Assainissement

La commune de Villers-la-Montagne étant doté d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement au réseau de collecte est obligatoire

Toutefois, en cas d'impossibilité technique de raccordement, l'assainissement non collectif sera obligatoire dans les limites de la réglementation correspondante

### 9.3 Eaux pluviales et eaux de ruissellement

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du zonage pluvial et au règlement général d'assainissement de la collectivité qui exerce la compétence concernée.

Tout raccordement d'une voie privée sur une voie publique devra faire l'objet d'un aménagement permettant la collecte des eaux pluviales et de ruissellement.

Tout aménagement réalisé sur un terrain doit être conçu de façon :

- d'une part à ne pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ;
- d'autre part à retarder et à limiter l'évacuation des eaux pluviales et de ruissellement vers les exutoires de surface ou vers le réseau public d'assainissement, au moyen d'une ou plusieurs solutions alternatives décrites ci-dessous :
  - l'infiltration des eaux pluviales sur la parcelle ;
  - la réalisation d'aménagements ou d'ouvrages limitant le débit évacué et le ruissellement des eaux de la propriété (stockage, bassin de rétention, etc...) avant rejet dans le collecteur principal.

Ces aménagements sont à la charge exclusive du propriétaire, qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération projetée et au terrain qui la supportera.

Un plan de masse faisant apparaître les différents revêtements de sol ainsi qu'un descriptif de l'ouvrage éventuel à réaliser doivent être joints à toute demande d'autorisation d'urbanisme.

### 9.4 Eaux usées industrielles

Sans préjudice de la réglementation applicable aux installations classées, l'évacuation des eaux résiduaires industrielles est soumise aux prescriptions de qualité définies par la réglementation en vigueur.

L'évacuation des eaux résiduaires au réseau public d'assainissement si elle est autorisée, peut être soumis à un pré-traitement approprié.

### 9.5 Réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications et de communications électroniques

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements devront être réalisés en aéro-souterrain.

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

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

## CHAPITRE VI : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU

La zone 1AU peut être concernée par la présence de plusieurs risques :

- Le risque radon ;
- Le risque sismique ;

Au sein de cette zone les usages, occupations et constructions peuvent être soumises à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La connaissance du risque étant évolutive et intimement liée aux aménagements visant à atténuer celui-ci, le document graphique est susceptible d'évolutions continues. Ce choix s'explique également par le fait que la plupart des cartographies de risques ne sont pas lisibles à certaines échelles.

L'ensemble des cartographies des risques, aléas et autres servitudes d'utilité publiques figurent en annexe du PLU. Ces cartographies sont susceptibles d'évoluer en cas de révision indépendamment au PLU.

### SECTION 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS, ET NATURE DES ACTIVITES

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

##### 1.1 Les destinations et sous destinations suivantes :

- l'industrie ;
- les entrepôts ;
- l'exploitation agricole ;
- l'exploitation forestière ;
- le commerce de gros ;
- les centres de congrès et d'exposition
- les cinémas
- les autres hébergements touristiques
- Les lieux de culte

##### 1.2. Les installations classées :

- soumises à autorisation ;
- les carrières.

##### 1.3. Les campings et les stationnements de caravanes :

- les caravanes isolées ;
- les terrains aménagés de camping et caravanage

#### **1.4 Les habitations légères de loisirs :**

- les habitations légères de loisirs ;
- les parcs résidentiels de loisirs.

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

#### **1.6. Les aires d'accueil des gens du voyage.**

#### **1.7. Les installations et travaux divers suivants :**

- les parcs d'attraction ;
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins 10 unités ;
- les garages collectifs de caravanes ;

## **Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires**

### **2.1 Affouillements et exhaussements du sol**

Les affouillements et exhaussements du sol de plus de 100 m<sup>2</sup> et de plus de 2 mètres de dénivelé à condition

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

### **2.3. Les installations classées :**

- soumises à déclaration et liées aux activités existantes dans la zone et si elles répondent à des besoins strictement nécessaires à la vie et à la commodité des habitants de la zone

### **2.4. L'ensemble des occupations et utilisations du sol non visé à l'article 1 sous réserve :**

- qu'elles soient compatibles avec les orientations d'aménagement et de programmation « trame verte et bleue et « rue des Bords » ;
- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone et sous forme d'opérations d'ensemble ;
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les réseaux divers et les voiries.

## **Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale**

Toutes les nouvelles opérations de plus de 5 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou de 50 logements et plus comporteront au moins 20 % de logements sociaux.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteur

4.1.1. La hauteur des constructions ne devra pas excéder 8 m à l'égout de toiture et 12 m à la faîtière ;

- Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'emprise du bâtiment.

4.1.2. Cette hauteur est limitée à 3 mètres au faîtage pour les annexes et dépendances et abris de jardins.

4.1.3. Les règles précisées à cet article ne s'appliquent pas pour les équipements d'intérêt collectif et de services publics tels que les églises, clochers, réservoirs ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

4.1.4. En cas de création de logements à énergie positive comprenant des dispositifs de production d'énergies renouvelables (hors éoliennes individuelles sur mâât) ainsi que les ouvrages techniques qui y sont liés, disposeront d'un bonus de 25% des règles de hauteur (par rapport à la hauteur maximale de la zone à l'égout de toiture ou par rapport à la hauteur de la construction existante) mentionnée dans l'article 4 du règlement de la zone. Cependant, ces dispositifs sont soumis à une condition de bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement. Les capteurs solaires thermiques ou photovoltaïques doivent constituer des éléments architecturaux traités comme tels.

#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Toute construction doit être implantée dans une bande comprise entre 3 et 7 m en retrait de l'alignement ou de la limite des voies automobiles ouvertes à la circulation publique, sauf pour les parcelles d'une profondeur inférieure à 25 mètres pour lesquelles le retrait de la construction principale peut être ramené à 3 mètres minimum.

4.2.2. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.

4.2.3 Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et de services publics, l'implantation des constructions se fera soit en limite soit en recul des voies et emprises publiques.

#### 4.3. Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

4.3.1. A moins qu'elles ne jouxtent les limites séparatives, les constructions devront s'en éloigner d'une distance minimale égale à  $H/2$ , cette dernière ne pouvant être inférieure à 3 m.

4.3.2. Pour les lotissements et opérations d'aménagement qui font l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles précédentes s'appliquent lot par lot.

4.3.3. Les constructions et les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des équipements d'intérêt collectif et des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Toute construction à usage de garage ou annexe (un seul bâtiment par parcelle) devra être située, si elle n'est pas accolée au bâtiment principal à plus de 3 m de la construction principale.

## 4.5 Emprise au sol

Pas de prescription sauf pour :

- les abris de jardin dont l'emprise au sol ne pourra excéder 10 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

### 5.1 Toitures

5.1.1 Les toitures principales auront une pente comprise entre 30° et 35°. Les éléments de liaison entre deux bâtiments pourront être à toit plat.

5.1.2. Les toitures auront le faitage principal parallèle à la rue.

5.1.3. Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration ou l'aspect de la terre cuite traditionnelle (rouge ou de tons voisins), à l'exception des vérandas et des piscines.

5.1.4. Les panneaux solaires sont autorisés en toiture et doivent être intégrés.

### 5.2. Façades

- Les enduits extérieurs sont obligatoirement teintés. Le ton général des façades du village est donné par le nuancier de couleur disponible en mairie.
- Le revêtement extérieur des constructions en bois devra être peint.

### 5.3. Ouvrages annexes et coffrets techniques

Les antennes d'émission ou de réception (radio, téléphone, télévision...) y compris les paraboles doivent être intégrées dans la composition de la construction, sauf impossibilité technique. Dans ce cas, elles ne doivent pas être perceptibles depuis l'espace public.

Les appareillages techniques (climatiseurs, coffres de volets roulants) visibles depuis la voie publique ne devront pas faire saillie sur les murs des façades.

Les coffrets et les équipements techniques doivent être intégrés à la composition architecturale générale de la ou des construction(s) et de leurs espaces extérieurs. Ces locaux doivent être traités avec le même soin que les constructions principales et en harmonie avec ces dernières.

### 5.4. Energies renouvelables et performances énergétiques

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

L'installation d'un dispositif de production d'énergie solaire sur le bâti existant et le bâti en projet neuf est encouragée. Pour les besoins particuliers de l'autoconsommation individuelle, une orientation est-ouest peut être privilégiée afin de lisser la production journalière.

### 5.5 Clôtures

5.5.1. En limite du domaine public

Elles seront constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de 0,90 m maximum éventuellement doublées d'une haie vive.

Les matériaux à enduire ne devront pas être laissés bruts et seront soumis aux mêmes conditions de coloration que les façades.

5.5.2. En limite séparative

Sont autorisés les haies vives, les murets soumis aux mêmes conditions de coloration que les façades attenantes) et les grillages

## **5.6. Éléments paysagers**

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

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

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

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

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies détruit.

Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (Voir Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue).

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

### **6.1 Espaces verts et terrains libres**

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être plantées ou aménagées et entretenues.

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisées en essences locales.

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

Les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins par 100 m<sup>2</sup> de terrain.

Les arbres, arbustes et haies devront être des essences locales. Les espèces végétales utilisées seront choisies en cohérence avec la palette végétale établie pour la commune et figurant en annexe du règlement.

Lors de la création de nouvelles aires de stationnement, un minimum de 50% des surfaces aménagées devront être réalisées en surfaces perméables afin de faciliter l'infiltration des eaux pluviales dans le sol.

## **Article 7 Stationnement**

### **7.1 Dispositions générales**

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

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

- Constructions à usage d'habitation :
  - 1 emplacement par tranche de 70 m<sup>2</sup> de surface de plancher
- Constructions à usage de bureau :
  - deux emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de commerce:
  - deux emplacements par tranche de 100 m<sup>2</sup>.
- Constructions à usage d'hébergement hôtelier :
  - Un emplacement par chambre.
- Constructions à usage d'artisanat :
  - Deux emplacements pour 100 m<sup>2</sup> de surface de plancher.
- Constructions à usage de restauration :
  - Un emplacement pour 10 m<sup>2</sup> de surface de plancher de salle.

## **7.3. Logements locatifs aidés**

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

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

Dans le cas d'une opération de caractère mixte sur une unité foncière, qui associe bureaux et/ou commerces et/ou artisanat, l'aménagement devra favoriser la mutualisation du stationnement, cela plus particulièrement, lorsqu'une opération comprend un ou plusieurs bâtiments destinés à des bureaux ou commerces et/ou artisanat, autorisés par un permis de construire ou un permis de construire valant division, le nombre de places de stationnement à réaliser devra être mutualisé.

## **7.5. Stationnement de véhicules 2 roues**

Tout ensemble d'habitations, bâtiment à tertiaire, ou constituant un ensemble commercial, équipé de places de stationnement doit être doté des infrastructures permettant le stationnement sécurisé des vélos.

Cette obligation est satisfaite par la création d'un espace réservé au stationnement sécurisé des vélos à l'intérieur du bâtiment ou par la création de cet espace à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.

Cet espace peut également être réalisé sur des emplacements destinés au stationnement automobile existant.

Il présente une capacité de stationnement en adéquation avec la surface du bâtiment à usage principal de bureaux ou en adéquation avec le nombre, le type ou la surface de logements, ou en adéquation avec le nombre de personnes accueillies simultanément dans le bâtiment industriel ou commercial.

## **7.6. Véhicules électriques ou hybrides**

Les bâtiments à usage résidentiel, non résidentiel et mixte neufs respecteront les dispositions en termes de pré-équipement et équipement pour la recharge des véhicules électriques et hybrides rechargeables définies aux articles L 113-11 à L 113-17 du code de construction et de l'habitation en vigueur.



## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### 8.1 Accès

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

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

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

#### 8.2 Voirie

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

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

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

Le revêtement des nouveaux cheminements doux devra être conçu de manière à :

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

### Article 9 : Desserte par les réseaux

#### 9.1 Eau potable

Le branchement au réseau d'alimentation en eau potable est obligatoire pour toute construction nouvelle qui requiert une alimentation en eau. Il devra se faire conformément à la réglementation en vigueur.

#### 9.2 Assainissement

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

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

### **9.3 Eaux pluviales et eaux de ruissellement**

La gestion des eaux pluviales doit être conforme aux dispositions du référentiel de la collectivité qui exerce la compétence concernée figurant en annexe du PLU.

### **9.4 Réseaux d'électricité, de gaz, de télécommunications et de communications électroniques**

Les raccordements aux réseaux doivent être réalisés en souterrain. Quand le réseau public est encore aérien, les branchements devront être réalisés en aéro-souterrain.

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

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

### **9.5 Réseaux urbains et de ramassage des déchets**

Dans le cadre de travaux la construction, de rénovation ou de réhabilitation conduisant à la création d'au moins 3 logements, il doit être prévu la création d'un local à ordures ménagères intégrant le tri sélectif.



Département de  
Meurthe-et-Moselle



**PLU**

REVISION N°2  
DU PLAN LOCAL  
D'URBANISME

## TITRE 2

# DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLEES ET NATURELLES

## CHAPITRE I : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A

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

La zone A peut être concernée par la présence de plusieurs risques :

- - Le risque radon ;
- - Le risque sismique ;
- - L'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- - Les cavités ponctuelles et surfaciques ;

Au sein de cette zone les usages, occupations et constructions peuvent être soumises à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La connaissance du risque étant évolutive et intimement liée aux aménagements visant à atténuer celui-ci, le document graphique est susceptible d'évolutions continues. Ce choix s'explique également par le fait que la plupart des cartographies de risques ne sont pas lisibles à certaines échelles.

L'ensemble des cartographies des risques, aléas et autres servitudes d'utilité publiques sont annexés au PLU. Ces cartographies sont susceptibles d'évoluer en cas de révision indépendamment au PLU.

### SECTION 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

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

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

#### Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

##### 2.1 Règles générales

2.1.1. Les constructions, installations et aménagements autorisés ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

2.1.4 Dans les réservoirs de biodiversité SCOT sont uniquement autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de ces espaces.

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

## 2.2. Affouillements et exhaussements du sol

Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone, sous réserve qu'ils ne compromettent pas le libre écoulement des eaux ainsi que la stabilité des sols

## 2.3 Destinations et sous-destinations suivantes

Sont autorisées sous conditions :

- Les exploitations agricoles ainsi que les installations et aménagements nécessaires à celles-ci ;
- La sous-destination logement est autorisée à condition qu'elle soit directement liée et nécessaire à l'exploitation agricole et qu'elle soit exclusivement destinée au logement des personnes, dont la présence permanente est indispensable afin de maintenir l'activité agricole et qu'elle soit implantée à moins de 100 m d'un bâtiment de l'exploitation ;
- les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ».
- les installations classées liées à une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne portant pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (exemples : bâtiment d'élevage ou de stockage, installation de méthanisation...).
- Le changement de destination d'un bâtiment agricole existant à la date d'approbation du PLU si les conditions suivantes sont réunies :
  - ce changement de destination ne doit ni compromettre, ni gêner l'activité agricole existante ;
  - le changement de destination est directement lié au fonctionnement et au développement de l'exploitation agricole.
- Le changement de destination d'un bâtiment agricole vers de l'habitation est possible uniquement si le changement de destination participe au développement et le fonctionnement de l'exploitation agricole.
- Les constructions et installations nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés à la condition exclusive qu'elles ne compromettent pas la pérennité et le fonctionnement d'une ou plusieurs exploitations agricoles ;
- Les constructions et installations productrices d'électricité à partir de l'énergie mécanique, du vent ainsi que les dispositifs techniques liés à de telles installations (postes de livraison, mât de mesure et installations techniques diverses) dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec une utilisation agricole du terrain sur lequel ils seraient implantés.

## Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescription

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteur

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 mètres à la faitière, toutes superstructures comprises à l'exclusion des ouvrages indispensables de faible emprise tels que souches de cheminée, locaux techniques de faible volume, etc. ...ainsi que les silos.
- Pour les constructions à usage d'habitation, cette hauteur ne pourra excéder 9 m. La hauteur des abris de jardin est limitée à 3 m.
- Dans le cas d'une extension d'une construction existante dont la hauteur ne correspond à celle mentionnée ci-dessus, une hauteur supérieure à celle-ci peut être autorisée dans la limite de la construction voisine, dans l'objectif d'assurer un raccordement architectural satisfaisant.
- Les règles précisées aux articles ci-dessus ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics et aux édifices d'intérêt général monumentaux tels que les réservoirs ...ainsi que les équipements collectifs lorsque leurs caractéristiques techniques l'imposent.

#### 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Aucune construction ne pourra s'implanter dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 52 identifiée sur le plan de zonage, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, du changement de destination et de la réfection ou de l'extension de constructions\* existantes (dans le respect des destinations précisées à l'article 2).

4.2.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies et chemins.

4.2.3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

#### 4.3 Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les constructions, installations et aménagements seront implantées à une distance minimale de 5 m des limites séparatives.

En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de ladite construction.

Pour les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics, l'implantation des constructions pourra se faire à une distance de cette limite inférieure à 5 m.

#### 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription

## 4.5 Emprise au sol

L'emprise au sol des abris de jardin des habitations est limitée à 20 m<sup>2</sup> cumulée par unité foncière.

L'emprise des constructions à usage d'habitation sera limitée à 120 m<sup>2</sup> et leurs extensions limitées à 60 m<sup>2</sup>.

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

### 5.1 Règle générale

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

### 5.2 Toiture

5.2.1. Pour la construction principale d'habitation :

- Les matériaux de toitures autorisés sont tous ceux qui présentent la coloration ou l'aspect de la terre cuite traditionnelle,

Concernant les annexes et extensions : lorsqu'elles sont accolées à la construction principale, elles devront :

- S'accorder avec l'aspect de la toiture de la construction principale ;
- Respecter la pente de la toiture de la construction principale.

Cette règle ne s'applique pas pour les extensions de type véranda ou d'annexe de type terrasses végétalisées.

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

5.2.2. Pour les bâtiments agricoles

Pas de prescription

### 5.3 Façades

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

En cas d'extension, la couleur et l'aspect de la façade doivent être conçus en harmonie avec le volume bâti principal.

### 5.4 Clôtures

5.4.1 En limite du domaine public

Elles seront constituées d'un muret en maçonnerie ou béton d'une hauteur de 0,8 m maximum. Elles pourront être surmontées d'une claire-voie pouvant être constituée d'une grille, d'éléments en bois ou d'un écran végétal. La hauteur totale ne devra pas excéder 1,30 m maximum sur rue par rapport au terrain naturel. Les piliers auront une hauteur de 1,50 m maximum.

Les clôtures constituées d'un écran végétal sont autorisées à hauteur de 1,35 m maximum par rapport au terrain naturel.

Les clôtures correspondant aux éléments patrimoniaux linéaires identifiés au zonage peuvent faire l'objet d'adaptations. Les murs en pierres sèches identifiés au plan de zonage par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » utilisés comme clôture doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction ou à une parcelle.

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

Ces règles ne s'appliquent pas aux clôtures en lien avec l'activité agricole.

#### 5.4.2. En limite séparative

Les clôtures devront être perméables au déplacement de la petite faune. Les clôtures opaques sont interdites. Les clôtures végétalisées devront être constituées d'essences locales mélangées.

La hauteur maximale de la clôture ne devra pas dépasser 2 mètres

Les clôtures correspondant aux éléments patrimoniaux linéaires identifiés au zonage peuvent faire l'objet d'adaptations.

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

### 5.5 Eléments paysagers

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

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

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

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

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies détruit.

Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (voir Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Trame Verte et Bleue).

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

### 6.1 Espaces verts et terrains libres

Les surfaces libres de toute construction et les aires de stationnement devront être plantées ou aménagées et entretenues.

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisées en essences locales.

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



## **6.2 Trame Verte et Bleue locale**

Les constructions, aménagements ou occupations nouvelles sur un ou des terrain(s) concerné(s) au plan de zonage par la prescription « trame verte et bleue locale » devront intégrer des préconisations et des dispositions propres à chaque typologie de continuités définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLU.

## **Article 7 : Stationnement**

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

## **SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

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

#### **8.1 Accès**

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### **8.2 Voirie**

Pas de prescription

Les cheminements piétonniers repérés sur le zonage par la prescription « Voies à conserver » sont conservés afin de conserver leur tracé et de maintenir la découverte des sites et paysages.

### **Article 9 : Desserte par les réseaux**

#### **9.1 Eau potable**

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

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

#### **9.2 Assainissement**

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

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée pour ce qui concerne ses eaux usées domestiques, au réseau collectif d'assainissement, en respectant ses caractéristiques, conformément à

la réglementation en vigueur, au code de la santé et au règlement général d'assainissement de la collectivité qui exerce la compétence concernée.

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

### **9.3 Eau pluviale**

#### 9.3.1. Gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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

## **CHAPITRE II : REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE NATURELLE N ET AUX SECTEURS Nc, Nj, NI, Ns ET Nv**

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

Elle comprend plusieurs secteurs correspondant :

- Nc , secteur de captage d'eau potable de la commune de Villers-la-Montagne;
- Nj, secteur de jardin ;
- NI, secteur destiné aux espaces de loisirs et de tourisme ;
- Ns, secteur correspondant à l'espace naturel sensible du Vallon de la Moulaine ;
- Nv, secteur de verger.

La zone N et les secteurs peuvent être concernés par la présence de risques :

- - Le risque radon ;
- - Le risque sismique ;
- - L'aléa retrait et gonflement des argiles ;
- - Les cavités ponctuelles et surfaciques ;
- - Les aléas miniers ;
- - L'aléa inondation ;
- - L'aléa chute de blocs.

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumises à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa.

Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

La connaissance du risque étant évolutive et intimement liée aux aménagements visant à atténuer celui-ci, le document graphique est susceptible d'évolutions continues. Ce choix s'explique également par le fait que la plupart des cartographies de risques ne sont pas lisibles à certaines échelles.

L'ensemble des cartographies des risques, aléas et autres servitudes d'utilité publiques sont annexés au PLU. Ces cartographies sont susceptibles d'évoluer en cas de révision indépendamment au PLU.

## SECTION 1 - DESTINATIONS DES CONSTRUCTIONS, USAGE DES SOLS ET NATURE DES ACTIVITES

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

Dans l'ensemble de la zone N et les secteurs Nc, Nj, Ni, Ns, et Nv, sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas mentionnées à l'article 2.

### Article 2 : Autorisations sous conditions et travaux ou aménagements obligatoires

#### 2.1 Règles générales

2.1.1. Les constructions, installations et aménagements autorisés ne doivent pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et ne pas porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

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

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

2.1.4 Dans les réservoirs de biodiversité SCOT sont uniquement autorisés les aménagements, installations et constructions nécessaires à la gestion de ces espaces à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de ces espaces.

#### 2.2. Sont autorisées dans la zone N les occupations et utilisations du sol suivantes

- Les affouillements et exhaussements du sol, s'ils sont liés ou nécessaires aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone ou le secteur, sous réserve qu'ils soient compatibles avec l'environnement ;
- Sous réserve de leur intégration à l'environnement, les aménagements légers liés à la protection et à la découverte de la flore et de la faune, ou liés aux sentiers de randonnée, ainsi que les aires de stationnement qui leur sont nécessaires ;
- Les travaux du sol liés à la conservation, la restauration, la mise en valeur ou l'entretien de zones humides ;
- Les constructions, installations, travaux et ouvrages techniques nécessaires aux locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, sauf dans les secteurs Nj, Nv et Nc et dès lors qu'ils sont nécessaires à la réalisation d'infrastructures et des réseaux qui ne sauraient être implantés en d'autres lieux et sous réserve de veiller à leur bonne intégration paysagère,

#### 2.3 Les occupations et utilisations du sol suivantes

##### Pour la zone N uniquement, :

- Les exploitations forestières et les constructions, installations et aménagements qui leurs sont nécessaires ou liées ;

- Les aménagements, constructions et utilisations des sols liés à l'entretien et à la valorisation des espaces naturels et forestiers ;
- Les extensions inférieures ou égales à 20 m<sup>2</sup>

**Pour le sous-secteur Nc uniquement :**

- Les constructions, occupations, aménagements et utilisations liés à l'entretien du point de captage d'eau et de ses abords.

**Pour les sous-secteurs Nj uniquement :**

- Les annexes de type abris de jardin ;
- Les piscines.

**Pour les sous-secteurs Nv uniquement :**

- Les annexes de type abris de jardin ;

**Pour le sous-secteur NI uniquement :**

- Les constructions, occupations, aménagements et utilisations des sols liés à la vocation loisir et tourisme de la zone (bâti léger, équipements sportifs...)

**Pour le sous-secteur Ns uniquement :**

- Les constructions, occupations, aménagements et utilisation des sols liés à la protection et à la valorisation des espaces naturels.

### Article 3 : Mixité fonctionnelle et sociale

Pas de prescription.

## SECTION 2 - CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

### Article 4 : Volumétrie et implantation des constructions

#### 4.1 Hauteurs des constructions

**Pour les secteurs Nc, Nj, Nv et Ns**, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 3 m au faîtage.

Pour la zone N et le **secteur NI**, la hauteur des nouvelles constructions ne devra pas excéder 7 m à l'égout de toiture et 10 m au faîtage toutes superstructures comprises à l'exclusion à l'exclusion des ouvrages techniques tels que souches de cheminée, locaux techniques, etc..

Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

Ces règles ne s'appliquent pas aux constructions et aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés.

## 4.2 Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

4.2.1. Aucune construction ne pourra s'implanter dans une bande de 100 m de part et d'autre de l'axe de la RN 52 identifiée sur le plan de zonage, à l'exception :

- des constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- des services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- des bâtiments d'exploitation agricole,
- des réseaux d'intérêt public,
- de l'adaptation, du changement de destination et de la réfection ou de l'extension de constructions\* existantes (dans le respect des destinations précisées à l'article 2).

4.2.2. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 21 mètres de l'axe des routes départementales et à moins de 10 mètres de l'axe des autres voies et chemins.

## 4.3 Implantation des constructions principales par rapport aux limites séparatives

**Pour l'ensemble la zone N et de ses secteurs :**

- Les constructions et les aménagements devront s'implanter en recul d'au moins 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

## 4.4. Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même unité foncière

Pas de prescription

## 4.5 Emprise au sol

Selon les sous-secteurs où elles sont autorisées, constructions, annexes et extensions ne devront pas excéder les emprises suivantes :

Pour les secteurs Nj et Nv l'emprise au sol des abris de jardin ne doit pas excéder une surface de 15 m<sup>2</sup> cumulée à la date d'opposabilité du PLU et par unité foncière.

Pour le secteur Ni et la zone N, l'emprise au sol totale des constructions, annexes et extensions autorisées ne doit pas excéder une surface de 100 m<sup>2</sup> cumulée par unité foncière.

Pour le secteur Ns, l'emprise cumulée des constructions, occupations et aménagements autorisée ne pourra pas excéder 20 m<sup>2</sup> par unité foncière.

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

### 5.1 Règle générale

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

### 5.2 Façade des constructions

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

### 5.3 Clôtures

Les clôtures implantées dans les zones naturelles ou forestières devront être posées 30 centimètres au-dessus de la surface du sol et leur hauteur devra être limitée à 1,20 mètre pour permettre le passage de la faune.

Ces clôtures sont en matériaux naturels ou traditionnels

Cette règle ne s'applique pas aux sièges d'exploitations agricoles ou forestières en milieu naturel ainsi que dans les zones Nc, Nj, Nv et Ni, qui pourront être entourées d'une clôture étanche .

### 5.4 Eléments patrimoniaux et paysagers

#### 5.4.1. Eléments patrimoniaux

Les murs en pierres sèches identifiés au plan de zonage en zone Nj par la prescription « Eléments patrimoniaux remarquables linéaires » doivent être conservés et maintenus dans leurs caractéristiques d'origine. Toutefois, leur percement est autorisé lorsqu'il s'agit de répondre à une nécessité d'accessibilité à une construction ou à une parcelle.

Les travaux de renforcement et/ou de valorisation de ces ouvrages pourront intégrer des enduits/crépis aux colorations proches du mur originel.

#### 5.4.2 Eléments paysagers

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

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

Le remplacement d'une haie identifiée est autorisé sous réserve que cette action intègre un remplacement à minima équivalent du linéaire de haies détruit.

Les opérations de compensation devront être réalisées sur la base de la liste des essences locales (Orientation d'Aménagement et de Programmation Thématique Trame Verte et Bleue).

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

### 6.1 Espaces verts et terrains libres

Les constructions et aménagements doivent être conçus de manière à préserver les arbres et les haies existantes. En cas de destruction d'éléments naturels, ceux-ci doivent être replantés à raison de 100% sur la même unité foncière.

Les plantations et haies doivent être composées d'essences locales diversifiées.

### 6.2 Trame Verte et Bleue locale

Les constructions, aménagements ou occupations nouvelles sur un ou des terrain(s) concerné(s) au plan de zonage par la prescription « trame verte et bleue locale » devront intégrer des préconisations et des dispositions propres à chaque typologie de continuités définies selon les milieux (prairies, forêts, espaces thermophiles, zones humides) par les Orientations d'Aménagement et de Programmation « Trame Verte et Bleue locale » du PLU.

## Article 7 : Stationnement

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

## SECTION 3 – EQUIPEMENTS ET RESEAUX

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

#### 8.1 Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

Les accès des riverains sur les routes départementales sont subordonnés à la réalisation d'aménagements particuliers tenant compte de l'intensité et de la sécurité de la circulation.

#### 8.2 Voirie

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

Les cheminements piétonniers repérés sur le zonage par la prescription « Voies à conserver » sont protégés afin de conserver ces tracés et maintenir la découverte des sites et paysages.

Les terrains concernés au plan de zonage par la prescription « Voies à créer » devront être conservés au titre du Code de l'Urbanisme.

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

Le revêtement des nouveaux cheminements doux devra être conçu de manière à :

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

### Article 9 : Desserte par les réseaux

#### 9.1 Eau potable

##### **Pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :**

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

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



## 9.2 Assainissement

### **Pour l'ensemble de la zone N et de ses secteurs :**

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

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

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

## 9.3 Eau pluviale

### 9.3.1. Gestion des eaux pluviales

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

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

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

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

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