



P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Commune de **Peltre**



Mairie de Peltre
1 rue de Gargan
57245 PELTRE
secretariat@mairie-peltre.fr

REGLEMENT ECRIT

Approbation initiale du POS : 08/05/1978

Date de référence du dossier : 24/05/2019

PROCÉDURE EN COURS :

Révision Générale du POS et transformation en PLU

Prescription	DCM	18/12/2014
Arrêt	DCM	22/10/2018
Approbation	DCM	24/06/2019

TABLEAU RECAPITULATIF DES PROCEDURES DU POS DE PELTRE

Approbation initiale	DCM	08-05-1978
Révision N°1	DCM	25-01-2001
Révision simplifiée N°1	DCM	09-01-2006
Modification N°1	DCM	20-12-1983
Modification N°2	DCM	27-04-1990
Modification N°3	DCM	20-01-1994
Modification N°4	DCM	11-09-2003
Modification N°5	DCM	26-01-2005
Modification N°6	DCM	09-11-2010
Modification N°7	DCM	02-04-2012
Modification N°8	DCM	17-12-2012
Mise en compatibilité projet de mise à 2X2 voies de la RD955	AP	16-12-2004
Mise en compatibilité projet d'aménagement global de la Zone d'activités de Mercy	AP	22-06-2007
Mise à jour N°1	AM	07-07-1980
Mise à jour N°2	AM	16-10-1987
Mise à jour N°3	AM	21-10-1993
Mise à jour N°4	AM	13-03-1997
Mise à jour N°5	AM	21-04-1997
Mise à jour N°6	AM	14-09-1998
Mise à jour N°7	AM	11-01-2000
Mise à jour N°8	AM	30-08-2005
Mise à jour N°9	AM	24-01-2011
Mise à jour N°10	AM	16-05-2013
Mise à jour N°11	AM	24-09-2014
Prescription révision du POS en forme de PLU	DCM	18-12-2014

* AM : Arrêté Municipal

* DCM : Avant le 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Municipal

A partir du 01/01/2018 la mention « DCM » signifie : Délibération du Conseil Métropolitain

* AP : Arrêté Préfectoral





TABLE DES MATIERES	3
TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES.....	4
1.1 Champ d'application territorial du plan.....	4
1.2 Division du territoire en zones.....	4
1.3 Modalités d'application du règlement.....	5
1.4 Prévention des risques naturels et technologiques.....	7
1.5 Caractéristiques architecturale, urbaine et écologique	8
1.6 Obligations en matière de stationnement.....	11
1.7 Emplacements réservés	13
1.8 Lexique	14
TITRE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES	17
2.1 Dispositions applicables à la zone UA.....	17
2.2 Dispositions applicables à la zone UB.....	25
2.3 Dispositions applicables à la zone UE.....	33
2.4 Dispositions applicables à la zone UX.....	40
TITRE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URBANISER	47
3.1 Dispositions applicables à la zone 1AU.....	47
3.2 Dispositions applicables à la zone 1AUY.....	55
TITRE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES	63
4.1 Dispositions applicables à la zone A.....	63
4.2 Dispositions applicables à la zone N.....	70
ANNEXES	75



TITRE 1 - DISPOSITIONS GENERALES

1.1 CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Peltre.

1.2 DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

A. Division du territoire en zones

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en quatre grands types de zones dont les délimitations sont reportées sur le règlement graphique avec une couleur spécifique pour chacune :

	Zone urbaine
	Zone à urbaniser
	Zone agricole
	Zone naturelle

- Les zones urbaines (sigle U) :
Sont classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.
- Les zones à urbaniser (sigle AU) :
Sont classés en zone à urbaniser les secteurs non bâtis ou insuffisamment viabilisés destinés à être ouverts à l'urbanisation.

La *zone 1AU* est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone.

La *zone 2AU* est une zone où les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone. Son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du PLU.

- Les zones agricoles (sigle A) :
Sont classés en zone agricole, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres.
- Les zones naturelles et forestières (sigle N) :
Sont classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière soit de leur caractère d'espaces naturels.

Le PLU de Peltre ne comprend pas de zone 2AU.

1.3 MODALITES D'APPLICATION DU REGLEMENT

A. Fonctionnement général du règlement

Le règlement du PLU fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs d'un urbanisme durable.

Le règlement graphique délimite notamment les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles et les zones naturelles et forestières. Le règlement écrit fixe avec le règlement graphique pour certaines d'entre-elles, les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones.

➤ Structure du règlement écrit :

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

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

- Le titre II précise les « *Dispositions applicables aux zones urbaines* » ;
- Le titre III précise les « *Dispositions applicables aux zones à urbaniser* » ;
- Le titre IV précise les « *Dispositions applicables à la zone naturelle* ».

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

➤ Articulation des règles entre elles

Pour être autorisée, une construction doit être conforme aux dispositions générales, à chacune des règles contenues dans les articles 1 à 16 du règlement écrit de la zone ainsi qu'aux dispositions portées au règlement graphique. Toutes ces dispositions sont donc cumulatives.

➤ Unité foncière ou Terrain :

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

Lorsque qu'une unité foncière est concernée par plusieurs zones différentes, le règlement de chaque zone s'applique pleinement pour la partie de terrain ou de construction comprise à l'intérieur de la zone en question.

En outre, l'application des dispositions des articles 9 et 13 se fait zone par zone.

➤ Orientation d'Aménagement et de Programmation

Les secteurs concernés par les règles complémentaires d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sont signalés sur le règlement graphique via un liseret spécifique.



Liseret OAP

➤ Fonds de parcelle :

Dès lors qu'une unité foncière est bordée par plusieurs voies publiques ou privées ouvertes à la circulation automobiles, les limites séparatives aboutissant sur ces voies sont considérées comme des limites à l'alignement.



➤ *Mode de calcul de la hauteur :*

Sauf indication contraire, dans les règlements particuliers des chapitres suivants, la hauteur maximale fait toujours référence à la hauteur comptée entre le niveau le plus bas du terrain naturel au droit de l'emprise au sol de la construction avant tout remaniement et l'égout de toiture (ou, le cas échéant, l'acrotère de la construction), à l'aplomb de ce dernier.

Lorsque le comble est traité en attique, la hauteur est mesurée à l'égout du toit du niveau de la dalle haute du dernier étage plein

➤ *Adaptations mineures*

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

➤ *Gestion des constructions existantes non conformes :*

Les constructions établies préalablement à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas les dispositions du présent règlement peuvent faire l'objet de travaux sous réserve que ceux-ci n'aient pas pour conséquence d'aggraver la situation initiale ni de créer de nouvelles non-conformités.

B. Autorisations d'urbanisme

➤ *Cas d'un lotissement ou d'un permis de construire valant division*

Dans le cas d'un lotissement ou dans celui de la construction, sur un même terrain, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance, les règles édictées par le plan local d'urbanisme sont appréciées au regard de l'ensemble du projet, sauf si le règlement de ce plan s'y oppose.

➤ *Déclaration préalable pour l'édification de clôture*

Le Conseil métropolitain a délibéré le 11 décembre 2017 pour soumettre les ravalements de façade et les modifications et édifications de clôtures à Déclaration Préalable.



1.4 PREVENTION DES RISQUES NATURELS ET TECHNOLOGIQUES

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

A. Prévention des risques naturels

- Retrait gonflement des argiles : la commune de Peltre est concernée par un aléa retrait-gonflement des argiles de niveau faible à moyen. Une partie des tissus urbains du village sont concernés par un aléa moyen. *Voir la cartographie de l'aléa annexée au présent règlement.*
- Globalement, le ruisseau Saint-Pierre ainsi que ses affluents (ru de Mouleux, ...) sont concernés périodiquement par des micro-phénomènes d'inondation localisés. Plus spécifiquement, la zone UA comporte un secteur UA_i concerné par des inondations plus régulières générées par le ruisseau Saint-Pierre.

B. Prévention des risques technologiques

- Transport de matières dangereuses, ouvrages de transport de Gaz naturel haute pression : En application du chapitre IV du titre V du livre V du Code de l'Environnement, est imposé pour tous les travaux la consultation du « guichet unique des réseaux » à l'adresse internet suivante: <http://www.reseaux-et-canalisation.gouv.fr>, ou à défaut de se rendre en mairie, afin de prendre connaissance des noms et adresse des exploitants de réseaux présents à proximité de son projet de travaux, puis de leur adresser une Déclaration de Projet de Travaux (DT).

Se reporter à la liste et au plan des servitudes d'utilité publique pour plus d'informations.

Cf : Voir la liste et le plan des servitudes d'utilité publique en Annexe du dossier de PLU

1.5 CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALE, URBAINE ET ECOLOGIQUE

A. Archéologie préventive

La commune de Peltre est concernée par l'arrêté préfectoral n°2003-256 du 07 juillet 2003 **relatif au zonage archéologique**. *Cet arrêté est annexé au présent règlement.*

A ce titre, **tous les dossiers** de demande de permis de construire, de démolir et d'autorisation d'installation et de travaux divers d'une emprise au sol terrassé supérieure à 3000 m² (y compris parkings et voiries) situés sur la commune devront être **transmis au Préfet** de région conformément au décret n°2002-89. La même règle est applicable pour **tous les travaux** d'une emprise au sol terrassée supérieure à 3000 m² conformément au Code de l'Urbanisme.

B. Préservation du patrimoine local

Pour **les éléments et ensembles bâtis repérés aux documents graphiques** par ce figuré, ★ les transformations, extensions et changements de destinations sont autorisées, dans les conditions fixées par les dispositions ci-dessous, sous réserve de ne pas altérer la nature, la forme et la qualité de l'élément ou de l'ensemble considéré :

- **Chapelle de la ferme de Basse Bévoye (1) :**

- La commune impose que le volume initial, les toitures et façade du bâtiment principal soient préservées dans leur aspect et texture actuels et que ses percements et ouvertures existants soient conservés.

- **Château de Crépy (2) :**

- La commune impose :
 - que les toitures et façades du bâtiment soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que ses percements et ouvertures existants soient conservés;
 - que toute nouvelle extension du bâtiment ne pourra être réalisée qu'à condition de respecter les principes architecturaux cités précédemment.

- **Presbytère (3) :**

- La commune impose :
 - que les toitures et façades du bâtiment soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que ses percements et ouvertures existants soient conservés;
 - que toute nouvelle extension du bâtiment ne pourra être réalisée uniquement sur les façades est et sud du bâtiment et à condition de respecter les principes architecturaux cités précédemment.

- **Maison au 47 rue de Gargan (4) :**

- La commune impose :
 - que les toitures et façades du bâtiment soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que ses percements et ouvertures existants soient conservés;
 - que toute nouvelle extension du bâtiment ne pourra être réalisée qu'à condition de respecter les principes architecturaux cités précédemment.

- **Couvent de la Providence (5) :**

- La commune impose :
 - que les toitures et façades du bâtiment soient préservées dans leurs aspects et textures actuels et que ses percements et ouvertures existants soient conservés;
 - que des extensions du bâtiment pourront être réalisées à condition d'être compatibles avec les principes architecturaux cités précédemment et de ne pas dénaturer l'harmonie générale des lieux.

- **Fontaine romaine du chemin vert (6):**

- La commune impose la conservation et la préservation des monuments et des espaces aménagés délimités autour de chacun d'entre-eux. Leur visibilité doit, par ailleurs, être assurée depuis l'espace public des rues attenantes.

- **Lavoir rue de Gargan (7) :**

- La commune impose la conservation et la préservation des monuments et des espaces aménagés délimités autour de chacun d'entre-eux. Leur visibilité doit, par ailleurs, être assurée depuis l'espace public des rues attenantes.

- **Casemates militaires (8) :**

- La commune impose que les bâtiments soient préservés dans leurs aspects et textures actuels afin de conserver leurs valeurs historiques et patrimoniales

- **Calvaires (rue de Metz, rue de Chesny et rue de Basse Bévoye) (9,10,11) :**

- La commune impose la conservation et la préservation des monuments et des espaces aménagés délimités autour de chacun d'entre-eux. Leur visibilité doit, par ailleurs, être assurée depuis l'espace public des rues attenantes.

C. Dispositions concernant les milieux naturels

Les sites et secteurs à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état des continuités écologiques sont identifiés au règlement graphique par des trames spécifiques. Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :

1) Espaces boisés classés :

- Les Plans Locaux d'Urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements ;
- Sauf exception, le classement en Espaces Boisés Classés interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement.

Les EBC sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



2) Préservation des continuités écologiques et de la trame verte et bleue :

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones :

- toute construction est interdite à l'intérieur des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue indiqués aux documents graphiques,
- les clôtures, les installations ou équipements d'intérêts publics ou collectifs, notamment les aménagements viaires et cheminements doux sont autorisés. Ceux-ci devront veiller à ne pas constituer une entrave au déplacement de la petite faune ;
- les travaux, de quelque nature qu'ils soient, ne peuvent y être autorisés que sur des surfaces limitées, sauf s'ils ont pour objet la préservation ou la restauration de la trame verte et bleue, ou s'ils contribuent à améliorer les continuités écologiques.
- Les travaux situés sur un espace ou un secteur contribuant aux continuités écologiques identifiés au document graphique, sont soumis à déclaration préalable

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



3) Préservation des berges des cours d'eau

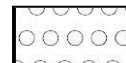
Toute construction nouvelle et toute extension de construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite des cours d'eau. En vue de permettre le passage et l'entretien des cours d'eau, l'édification de tout mur de clôture est interdit à une distance inférieure à 6 mètres de la berge des ruisseaux. Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont toutefois pas soumises à cette exigence de recul si, du fait de leur nature ou pour des raisons techniques, il est nécessaire de les rapprocher des berges.

D. Préservation du patrimoine paysager – jardins en milieu urbain

Nonobstant les dispositions particulières applicables à chacune des zones, toute construction et espace de stationnement automobile sont interdits à l'intérieur des secteurs d'espaces verts, de jardins ou de cœurs d'îlots protégés indiqués aux documents graphiques, à l'exception :

- des abris de jardin, dans la limite de 20 m² d'emprise au sol et d'un abri de jardin par unité foncière,
- des piscines non-couvertes à concurrence d'une par unité foncière.

Ces espaces sont identifiés par le symbole suivant sur le règlement graphique :



E. Éléments admis à l'intérieur des marges de recul des constructions :

Sur les constructions nouvelles ou lors de la transformation ou de l'extension des constructions existantes, seuls sont admis à l'intérieur des marges de recul des constructions définies aux articles 6, 7 des dispositions particulières du règlement écrit ou du règlement graphique :

- les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ;
- les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le code de l'urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ;
- les éléments permettant d'améliorer l'accessibilité des personnes à mobilité réduite aux bâtiments et installations de toute nature ;

Par ailleurs, une liste des essences locales conseillées figure en annexe (page 75)



1.6 OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les dispositions suivantes sont applicables au titre de l'article 12 de chacune des zones du PLU de la commune de Peltre hormis pour la zone 1AUY qui dispose d'une grille spécifique (cf. page 60 du présent règlement).

A. Stationnement des véhicules automobiles

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Logement : <i>(Pour toute construction nouvelle, extension, changement de destination et pour toute création de nouveau logement dans une construction existante)</i>	$\leq 40 \text{ m}^2$ Par tranche entamée de 30 m^2 supplémentaires et dans la limite de 3 places maximum exigées par logement*. * En zone UA, il est exigé au minimum 1 place et au maximum 2 places par logement. Pour les projets / opérations de 4 logements par tranche entamée de 4 logements supplémentaires	1 1 1 emplacement « visiteur » supplémentaire 1 emplacement « visiteur » Supplémentaire
Pour les logements sociaux		1 place par logement conventionné
Hébergement hôtelier	Par chambre	1
Bureaux	Par tranche entamée de 30 m^2 Pour toute activité engendrant de la clientèle et par tranche entamée de 30 m^2	1 1 emplacement « visiteur » supplémentaire
Commerces	Jusqu'à 120 m^2 par tranche entamée de 40 m^2 supplémentaires au-delà des 120 m^2	1 1
Restaurants	Par tranche entamée de 12 m^2 de surface de plancher de salle à manger	1
Artisanat	Par tranche entamée de 100 m^2	1
Industrie	Par tranche entamée de 80 m^2	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m^2	1
Exploitation agricole ou forestière	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-
Autres constructions ou modes d'occupation du sol non définis ci-dessus	A définir au cas par cas en fonction des besoins réels	-



Les surfaces de référence sont **des surfaces de plancher** et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

Pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif, le nombre de places de stationnement à réaliser est déterminé en tenant compte :

- de leur nature ;
- du taux et du rythme de leur fréquentation ;
- de leur situation géographique au regard des parkings publics existant à proximité ;
- de leur regroupement et du taux de foisonnement envisageable.

De manière générale, le traitement au sol des aires de stationnement doit favoriser l'infiltration des eaux pluviales.

B. Stationnement des vélos

Pour toute opération de construction, d'extension ou de changement de destination de locaux, il est demandé la construction de garage(s) ou d'aire(s) de stationnement couvert(s), fermé(s) et sécurisé(s) et d'accès aisé pour les vélos, selon les modalités suivantes :

Constructions et locaux destinés à l'habitation :

- a) Pour chaque logement disposant d'un garage ou d'un box fermé, aucun emplacement vélo n'est exigé ;
- b) Pour chaque logement ne disposant pas d'un garage ou d'un box fermé, la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par logement ;
- c) Pour les opérations comportant à la fois des logements qui disposent de garage(s) ou de box fermé(s) et des logements qui en sont dépourvus, la surface réservée au stationnement vélo est au minimum de 1 m² par logement, après déduction des logements disposant d'un garage ou d'un box fermé.
- A défaut d'information sur le nombre de logement créé et/ou le nombre de garage ou de box fermé, il sera appliqué la règle suivante : la surface réservée au stationnement vélo sera au minimum de 1 m² par tranche de 80 m² de surface de plancher affectée à la destination « *habitation* ».

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

- La surface réservée au stationnement des vélos sera au minimum de :
 - 5 m² pour une surface de plancher comprise entre 100 m² de 500 m²,
 - 10 m² pour une surface de plancher de 500 à 1000 m²,
 - Au-delà de 1000 m², de 25 m² par tranche de 2500 m² de surface de plancher entamée.
- Chaque fois qu'une opération comporte à la fois des locaux destinés à l'habitation et des locaux d'une destination autre que l'habitation, les exigences qui précèdent sont cumulatives.

1.7 EMPLACEMENTS RESERVES

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

L'utilisation du sol des emplacements réservés est limitée : tout aménagement ou construction sont interdits, sauf ceux à caractère précaire et ceux pour lesquels la réserve a été prescrite.

Les emplacements réservés sont identifiés par le symbole suivant :



NOM DE L'ER DESTINATION	SUPERFICIE (m²)	BENEFICIAIRE
1. Création d'un parking en lien avec la reconversion de la ferme de Ravinel en logement seniors	421	Commune
2. Création d'une continuité piétonne de la rue de Chesny à la zone 1AU2	583	Commune
3. Extension du terrain de sport, et création d'un cheminement doux et d'aménagements paysagers	1 244	Commune
4. Création d'une haie de transition le long du lotissement Champs Dorés et la zone agricole	1 489	Commune
5. Création d'une place de retournement rue de la Horgne	649	Commune
6. Création d'une place de retournement, d'un parking public, d'un espace de gestion des eaux pluviales et d'une continuité piétonne depuis l'impasse de l'allée du Cloître	2 186	Commune
7. Création d'un local technique au sud de la voie ferrée	4 547	Commune
8. Création d'un accès aux réseaux rue de la Plantation	157	Commune
9. Création d'une voirie et d'un accès réseaux, depuis la rue Daubrée vers la zone 1AU3	828	Commune
10. Extension du cimetière, création d'un chemin d'accès à la gare et aménagement d'espaces de jardins et d'espaces verts de transition	6 941	Commune
11. Aménagement mode doux le long de la route de Strasbourg-	2 049	Metz Métropole
12. Création d'un cheminement piéton le long du ruisseau Saint-Pierre	6 912	Commune
13. Stationnement et espace public récréatif	1 012	Commune

1.8 LEXIQUE

Les présentes définitions ont pour objet **d'éclairer les usagers** concernant les différents règles qui utilisent les termes ci-dessous.

➤ <u>Abris de jardin</u>	Construction en rez-de-chaussée destinée au stockage des matériaux, outils et mobiliers servant à l'entretien ou à l'usage du jardin, du potager, du verger... à l'exclusion de toute affectation d'habitation ou d'activité.
➤ <u>Accès</u>	Emplacement par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet ou de la construction depuis la voie de desserte publique ou privée ouverte à la circulation.
➤ <u>Acrotère</u>	Muret situé en bordure d'une toiture terrasse. Pour le calcul de hauteur à l'égoût de toit, c'est la partie supérieure de l'acrotère qui est prise en compte.
➤ <u>Alignement</u>	Il s'agit de la limite entre une propriété privée et une voie ouverte à la circulation publique ou privée, existante, à créer ou à modifier ou la limite qui s'y substitue. La limite qui s'y substitue peut être constituée soit par une servitude d'utilité publique d'alignement (issue d'un plan d'alignement d'une voie), soit de la limite fixée par un emplacement réservé pour la création, la modification ou l'élargissement d'une voie.
➤ <u>Attique</u>	Etage supérieur d'un bâtiment, établi en retrait par rapport au nu de chacune des façades. Les saillies traditionnelles (Ouvrages en saillie des façades et des toitures, ne dépassant pas de plus de 0,80 m le nu de la façade) et éléments architecturaux décoratifs ne font pas partie de l'attique. Le retrait se mesure au droit des façades des étages inférieurs et n'est pas obligatoire pour les éléments techniques (VMC, chauffage, ...) et circulations verticales (cages d'escaliers, ascenseurs, ...) sous réserve de s'inscrire dans la volumétrie générale du bâtiment.
➤ <u>Bâtiment ou construction principale</u>	Bâtiment ayant la fonction principale dans un ensemble de constructions ou bâtiment le plus important dans un ensemble de constructions ayant la même fonction.
➤ <u>Bâtiment ou construction annexe</u>	Contigüe ou non à une construction principale, il s'agit d'une construction de volume et d'emprises limités qui est directement liée à la destination de la construction principale. Une construction annexe ne peut pas être affectée à l'usage d'habitation. L'emprise au sol totale des constructions annexes ne peut être supérieure à celle de la construction principale.
➤ <u>Comble</u>	Les combles sont constitués par les volumes éventuellement compris entre le plancher haut et la ou les toitures d'un bâtiment.



➤ <u>Clôtures</u>	Dispositif situé entre la limite de l'unité foncière et la limite avec le domaine public d'une part et, d'autre part, la limite avec les parcelles qui lui sont contiguës ayant pour fonction d'empêcher ou de limiter le libre passage.
➤ <u>Dent creuse</u>	Il s'agit d'une parcelle ou d'une unité foncière non aménagée ou non bâtie, et bordée de constructions principales.
➤ <u>Extension</u>	Il s'agit d'un agrandissement d'une construction par augmentation du volume de cette dernière, pouvant conduire à une majoration de la surface de plancher, dans le but de créer un espace complémentaire, fonctionnellement indissociable de la construction existante. Elle intervient nécessairement dans la continuité de la construction principale soit horizontalement, soit verticalement par une surélévation de la construction. Pour être qualifiée « <u>d'extension mesurée</u> » (cas particuliers - voir règlements de zones), l'extension doit avoir pour effet de ne pas accroître de plus de 30% la surface de plancher initiale de la construction ou de ne pas accroître de plus de 30% l'emprise au sol initiale de la construction, le critère retenu étant celui qui est le plus favorable au pétitionnaire, dans la limite de 50 m² de surface ou d'emprise.
➤ <u>Egout de toit</u>	Partie inférieure d'un versant de toit situé en surplomb d'un mur. La hauteur à l'égout du toit est la mesure verticale, prise au nu de la façade entre le sol naturel et le niveau le plus bas du pan de la toiture.
➤ <u>Emprise au sol</u>	L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, sont exclus du calcul de l'emprise au sol : • les balcons, auvents, éléments de décor architecturaux, débords de toitures lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements ; • les « dispositifs, matériaux ou procédés favorisant la performance environnementale et les énergies renouvelables dans les constructions », tels que définis par le Code de l'Urbanisme, dans la mesure où ces éléments ou dispositifs n'excèdent pas 0,30 mètre de largeur par rapport au nu de la façade des bâtiments ; • les terrasses : plateformes de plain-pied entre la construction principale et son jardin réalisée au niveau du terrain naturel avec une marge d'adaptation de + ou - 60 cm par rapport à ce dernier ; • les piscines non couvertes qui ne dépassent pas 50 centimètres au-dessus du terrain naturel ; • les accès aux constructions (escaliers, allée de garage, rampe d'accès au sous-sol...) dès lors qu'ils sont réalisés sensiblement au niveau du Terrain Naturel ou sous le niveau du Terrain Naturel ; • Les sous-sols des constructions ;



➤ <u>Espaces libres</u>	Les espaces libres désignent les espaces hors emprise au sol des constructions, telle que définie ci-dessus. Les accès et espaces de stationnement entrent dans la définition des espaces libres.
➤ <u>Façades</u>	Terme désignant chacune des faces verticales d'un bâtiment. On distingue : • la façade principale (façade sur rue), • la façade arrière (fond de parcelle), • les façades latérales le plus souvent appelées pignon. Dans le cas d'une construction principale située à l'angle de deux rues, la façade principale prise en référence pour les règles d'implantation des articles 6 de chacune des zones du PLU est celle qui présente la plus grande longueur.
➤ <u>Limites séparatives</u>	Ce sont les limites latérales et de fond de parcelles de l'unité foncière autres que celles bordant une voie publique. Parfois, certaines limites séparatives longeant une voie privée peuvent être assimilées aux limites longeant une voie publique (ex. : « voie privée ouverte à la circulation publique », « voie privée où des prescriptions sont portées au document graphique »). La règle d'implantation applicable par rapport à cette limite est alors fixée à l'article 6.
➤ <u>Limites latérales</u>	Limites entre deux propriétés situées en bordure d'une même voie ou une limite aboutissant à une voie.
➤ <u>Limite de fond de parcelle</u>	Limite opposée à la voie.
➤ <u>Projets de piscines</u>	Les règles d'implantation s'appliquent à l'édification d'une piscine et margelles et abri compris dès lors que ces derniers font partie intégrante du projet. La distance aux limites séparatives doit donc être appréciée à partir de la bordure extérieure de l'abri de la piscine ou de la margelle attenante qui participent à cet élément indissociable. Si le bassin est nu, la distance est calculée à partir du bord extérieur de la surface enterrée.
➤ <u>Terrain naturel</u>	Il s'agit de l'état général de la surface d'un terrain avant tout travaux et affouillement ou exhaussement du sol de ce terrain.

TITRE 2 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES URBAINES

2.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UA

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Zone UA : centre ancien et lotissement de Crépy

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Le secteur UA_i est concernée en partie par un risque d'inondation répertorié par la commune mais qui n'est pas réglementé par un document de norme supérieure (PPR ou Atlas des Zones Inondables)

Article UA - 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne.
- Les constructions bâtiments industriels.
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- Les constructions ou installations à caractère provisoire.
- Les installations classées.

Article UA - 2

Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone sauf dans le secteur UA_i :

- Les constructions et installations à usage de commerce, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services et que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les établissements à usage d'artisanat à condition :
 - qu'ils soient compatible avec le fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.
 - qu'ils n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

2.2 – Dans le secteur UAi :

- Les extensions d'emprise au sol maximale de 20 m² pour les constructions existantes à la date d'approbation du PLU, à condition que le niveau des pièces susceptibles d'abriter des personnes et des biens soit supérieur à la côte correspondant aux plus hautes eaux connues.
- Les remblais, les dépôts de toute natures ainsi que les niveaux enterrés seront interdits

Article UA - 3

Accès et voiries

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone UA, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 - Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3.2 - Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée (double sens de circulation) : 5 m.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires ou sens unique.

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

Article UA - 4

Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

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

Article UA - 5**Superficie minimale des terrains**

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article UA - 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1 – Dispositions générales :**

- Sauf dispositions particulières inscrites au règlement graphique, la façade sur rue et sur toute voie ouverte à la circulation publique des constructions principale doit être implantée à l'alignement ou à la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière

6.2 – Dispositions particulières :

- Dans le cas de constructions principales établies en retrait de l'alignement (voir règlement graphique) :

Hormis les annexes et extensions liées aux commerces de restauration, les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UA - 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Dispositions générales :

- Sur une profondeur de 20 mètres comptés à partir de l'alignement ou de la limite qui s'y substitue, les constructions doivent être édifiées en ordre continu d'une limite latérale à l'autre.
- Toutefois, lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 10 mètres, l'implantation sur une seule des limites est autorisée. Le retrait, par rapport à l'autre devra être au moins égal à la moitié de la hauteur sous égout, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans ce cas, la continuité bâtie sera assurée par un élément de liaison d'une hauteur comprise entre 1,80 et 2,60 mètres.

- Au-delà de cette profondeur de 20 mètres, les constructions doivent être édifiées en retrait par rapport aux limites séparatives, dans ce cas, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

Pour les abris de jardin d'une emprise au sol strictement inférieure à 20m², cette distance est portée à 1 mètre.

7.2 – Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
- Pour les constructions dont la hauteur hors tout est inférieure ou égale à 3,50 mètres, l'implantation sur limite est autorisée.

7.3 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve qu'ils garantissent leur bon intégration urbaine et paysagère.

Article UA - 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Non règlementé.

Article UA - 9**Emprise au sol**

9.1 – Dispositions générales :

- L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 80 % de la surface du terrain considéré.
- Toutefois, une emprise supérieure peut être autorisée pour la réalisation de constructions principales soit en raison d'une configuration particulière de la parcelle, soit en vue d'assurer une continuité de façade sur rue, notamment dans le cas de dent creuse et d'immeuble situé à l'angle de deux voies.

9.2 – Dispositions particulières :

- L'emprise au sol totale des annexes isolées (abris de jardin, garages, ...) non accolées à la construction principale, est limitée à 40 m².
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UA - 10**Hauteur maximale des constructions****10.1 – Dispositions générales :**

- La hauteur de la construction projetée ne peut être supérieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la plus élevée ou inférieure de plus de 1 m à la hauteur de la construction voisine la moins élevée.
- Pour les constructions principales, la hauteur maximale projetée est fixée à 8 mètres (R+1+Comble aménageable).
- Un seul niveau de comble aménageable est autorisé.

10.2 – Dispositions particulières :

- Pour les annexes isolées, la hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 3,50 m.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UA - 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****11.1 - Dispositions générales :**

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les constructions principales et leurs extensions:

- a) Les façades et la coloration

- Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
 - souligner, éventuellement, le rythme des façades.
- Sont interdits sur toutes les façades, l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou faux pans de bois sont autorisées sous réserve de garantir l'aspect initial et l'identité architecturale du bâtiment.
- L'implantation en façade sur rue ou en toiture sur rue, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

b) Les toitures et ouvertures

- Les toitures à un seul pan ou en terrasses sont interdites pour les constructions principales et les annexes de plus d'un niveau. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux annexes et extensions d'un niveau ni aux piscines couvertes.
- Sont interdits en toiture les tôles ondulées, le fibrociment ou similaire en plaques ondulées et tout élément de couverture ou de bardage brillant ou de couleur vive. La couverture sera réalisée avec des tuiles ou des matériaux similaires de couleur rouge ou ocre rouge.
Cette disposition ne s'applique pas aux vérandas ni aux piscines couvertes.
- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.
Les autres ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les toitures en panneaux solaires sont autorisées.
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture sur rue doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.*

11.4 - Pour les bâtiments annexes et les extensions :

- Les annexes accolées ou extensions devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur).
Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain et une harmonie avec le corps du bâtiment principal, une toiture et/ou des murs édifiés avec des matériaux différents des toitures et/ou des murs traditionnels pourront être mise en oeuvre.
- Les annexes isolées seront en bois ou en maçonnerie ou en matériaux d'imitation compatible avec l'aspect initial et l'identité architecturale de la construction principale.

11.5 - Pour les clôtures :

a) Patrimoine

- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

b) En front de rue

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m
- Elles doivent être constituées soit :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie ;
 - soit d'éléments végétaux ;
 - soit d'une haie qui pourra être doublée ou non coté privatif d'un grillage ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

c) Les clôtures en limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m
- Elles doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein,
 - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - d'un grillage,
 - d'éléments végétaux ou d'une haie qui pourra être doublée ou non coté privatif d'un grillage ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Article UA - 12 Stationnement

12.1 – Dispositions générales :

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

Article UA - 13 Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.



- Ormis dans le cas d'aménagement et de construction d'annexes et extensions liées aux commerces de restauration, l'espace libre situé entre la façade du bâtiment principal et l'alignement est inconstructible.
- Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre dans son plan masse des espaces libres plantés communs d'un seul tenant, d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain après cession gratuite.
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UA - 14

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article UA - 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UA - 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique :

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.



2.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UB

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Zone UB : secteurs de développement récent du village

Secteur UBa : closerie du Potier

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UB - 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne.
- Les constructions bâtiments à vocation industrielle.
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- Les constructions ou installations à caractère provisoire.
- Les installations classées.

Article UB - 2

Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions et installations à usage de commerce, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services et que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les établissements à usage d'artisanat à condition :
 - qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

Article UB - 3

Accès et voiries

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone UA, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 - Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3.2 - Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée (double sens de circulation) : 5 m.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires ou sens unique.

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

Article UB - 4

Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

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

Article UB - 5**Superficie minimale des terrains**

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article UB - 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 – Dispositions générales :

- En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- La ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 8 mètres mesurée depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière

6.2 – Dispositions particulières :

- Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- Dans le secteur UBa, les implantations à l'alignement sont autorisées.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UB - 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Dispositions générales :

- En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.

- L'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un mur pignon en attente, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 – Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
- Pour les abris de jardin d'une emprise au sol strictement inférieure à 20m², le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 1 mètre.
- L'implantation des annexes isolées pourra être autorisée en angle de parcelle.

7.3 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère

Article UB - 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Non règlementé.

Article UB - 9

Emprise au sol

9.1 – Dispositions générales :

- En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 40 % de la surface du terrain considéré.

9.2 – Dispositions particulières :

- L'emprise au sol totale des annexes isolées (abris de jardin, garages, ...) non accolées à la construction principale, est limitée à 40 m².
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UB - 10

Hauteur maximale des constructions

10.1 – Dispositions générales :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres (R+1).

- Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

10.2 – Dispositions particulières :

- Dans le secteur UBa la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 8 mètres (R+2)
- Pour les annexes isolées, la hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 3,50 m.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UB - 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les constructions principales et leurs extensions:

c) Les façades et la coloration

- Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
 - souligner, éventuellement, le rythme des façades.
- Sont interdits sur toutes les façades, l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou faux pans de bois sont autorisées sous réserve de garantir l'aspect initial et l'identité architecturale du bâtiment.
- L'implantation en façade sur rue ou en toiture sur rue, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

d) Les toitures et ouvertures

- Sont interdits en toiture les tôles ondulées, le fibrociment ou similaire en plaques ondulées et tout élément de couverture ou de bardage brillant ou de couleur vive.
- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.
Les autres ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les toitures en panneaux solaires sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements végétalisés seront privilégiés.
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture sur rue doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.4 - Pour les bâtiments annexes et les extensions :

- Les annexes accolées ou extensions devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur).
Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain et une harmonie avec le corps du bâtiment principal, une toiture et/ou des murs édifiés avec des matériaux différents des toitures et/ou des murs traditionnels pourront être mise en oeuvre.
- Les annexes isolées seront en bois ou en maçonnerie ou en matériaux d'imitation compatible avec l'aspect initial et l'identité architecturale de la construction principale.

11.5 - Pour les clôtures :d) Patrimoine

- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

e) En front de rue

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m
- Elles doivent être constituées soit :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie ;
 - soit d'éléments végétaux ;
 - soit d'une haie qui pourra être doublée ou non coté privatif d'un grillage ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

f) Les clôtures en limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m



- Elles doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein,
 - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - d'un grillage,
 - d'éléments végétaux ou d'une haie qui pourra être doublée ou non coté privatif d'un grillage ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Article UB - 12

Stationnement

12.1 – Dispositions générales :

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

Article UB - 13

Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- L'espace libre situé entre la façade du bâtiment principal et l'alignement est inconstructible.
- Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre dans son plan masse des espaces libres plantés communs d'un seul tenant, d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain après cession gratuite.
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article UB - 14

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article UB - 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.



Article UB - 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique :

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.



2.3 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UE

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Zone UE : secteurs d'équipements collectifs

Secteur UE1 : rue des Vignes – rue de Gargan.

Secteur UE2 : Collège Notre-Dames de Peltre, route de Peltre.

- Sous secteur UE2a
- Sous-secteur UE2b

Secteur UE3 : Couvent de la Providence, rue Saint-André.

Secteur UE4 : rue des Fours à Chaux.

Secteur UE5 : rue de Chesny – rue Rouaux.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UE - 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article UE-2.

Article UE - 2

Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.

2.2. sont admis sous conditions dans le secteur UE2a:

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires aux fonctions scolaire, religieuse et de formation liées au Collège Notre-Dame.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées :
 - au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - L'hébergement temporaire des usagers des établissements scolaires, religieux et de formation.

2.3 - Sont admis sous conditions dans le secteur UE2b:

- Pour les constructions à vocation d'habitat ou de bureaux déjà existantes à la date d'approbation du PLU, sont admis les travaux de réfection, les extensions et les constructions annexes.
- Les changements de destination des constructions existantes sont autorisés sous réserve d'être à vocation d'habitat ou de bureaux

2.2 - Sont admis sous conditions dans le secteur UE3 :

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires aux fonctions scolaire, religieuse et de formation liées au Couvent de la Providence.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition qu'elles soient destinées :
 - au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer le fonctionnement, la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
 - L'hébergement temporaire des usagers des établissements scolaires, religieux et de formation.

Article UE - 3

Accès et voiries

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone UE et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 - Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3.2 - Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée (double sens de circulation) : 5 m.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires ou sens unique.

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

Article UE - 4

Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

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

Article UE - 5**Superficie minimale des terrains**

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article UE - 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1 – Dispositions générales :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

6.2 – Dispositions particulières UE3:

- La façade sur rue de la construction principale ne doit pas être implantée à moins de 5 mètres mesurée depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

Toutefois une distance de recul différente peut-être autorisée à condition :

- d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante.
- de former une unité architecturale participant harmonieusement à la composition de la rue.

Article UE - 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Dispositions générales :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

7.2 – Dispositions particulières pour UE2 et UE3:

- Les constructions devront être réalisées en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière. Le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

Article UE - 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Non règlementé.

Article UE - 9**Emprise au sol**

Non règlementé

Article UE - 10**Hauteur maximale des constructions**

10.1 – Dispositions générales :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

10.2 – Dispositions particulières pour les secteurs UE2 et UE3:

- La hauteur maximale des constructions projetées ne peut-être supérieure à celle des constructions existantes à la date d'approbation du PLU.

10.3 – Dispositions particulières UE2b:

- Pour les annexes isolées, la hauteur maximale hors tout ne pourra excéder 3,50 m.

Article UE - 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.1 - Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ;

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les constructions principales et leurs extensions des secteurs UE2 et UE3:

a) Les façades et la coloration

- Sont interdits sur toutes les façades :
 - L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...),
 - Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou faux pans de bois sont autorisées sous réserve de garantir l'aspect initial et l'identité architecturale du bâtiment.
 - Le fibrociment ondulé et l'ardoise de fibrociment.

b) Les toitures et ouvertures

- Les toitures à un seul pan ou en terrasses sont interdites pour les constructions principales et les annexes de plus d'un niveau. Cette disposition ne s'applique ni aux vérandas, ni aux annexes et extensions d'un niveau ni aux piscines couvertes.
- Sont interdits en toiture les tôles ondulées, le fibrociment ou similaire en plaques ondulées et tout élément de couverture ou de bardage brillant ou de couleur vive.
- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

Les autres ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les toitures en panneaux solaires sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements végétalisés seront privilégiés.
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture sur rue doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.4 - Pour les bâtiments annexes et les extensions des secteurs UE2 et UE3 :

- Les annexes accolées ou extensions devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur).

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain et une harmonie avec le corps du bâtiment principal, une toiture et/ou des murs édifiés avec des matériaux différents des toitures et/ou des murs traditionnels pourront être mise en oeuvre.
- Les annexes isolées seront en bois ou en maçonnerie ou en matériaux d'imitation compatible avec l'aspect initial et l'identité architecturale de la construction principale.



11.5 - Pour les clôtures des secteurs UE2 et UE3 :

a) Patrimoine

- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

b) En front de rue et en limites séparatives

- La hauteur des clôtures devra être comprise entre 1,50 mètres minimum et 2,50 mètres maximum
- Elles doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein,
 - d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - d'éléments végétaux ou d'une haie qui pourra être doublée ou non coté privatif d'un grillage ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Article UE - 12 Stationnement

12.1 – Dispositions générales :

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

Article UE - 13 Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.

Article UE - 14 Coefficient d'occupation des sols

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article UE - 15 Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.



Article UE - 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique :

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

2.4 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE UX

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Zone UX : Rue du Ruisseau Saint-Pierre / RD155B

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article UX - 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les lotissements à usage principal d'habitation.
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne.
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- Les piscines liées aux habitations sont interdites.

Article UX - 2

Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes à condition :
 - qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone à raison d'un logement par activité,
 - que ce logement fasse partie intégrante du bâtiment d'activités ou soit accolé à celui-ci et que sa surface de plancher soit au maximum de 50 m².
 - Les constructions d'habitation existantes à la date d'approbation du PLU qui ne respectent pas les règles précédentes peuvent uniquement faire l'objet de rénovation et d'amélioration à condition :
 - qu'elles ne conduisent pas à un changement de destination non autorisée dans la zone ;
 - d'utiliser les structures existantes ;
 - de ne pas engendrer d'emprise au sol supplémentaire ;
 - de ne pas comporter de nouvelles fondations ;
- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

- Les constructions à usage hôtelier, de restauration, d'équipement collectif, de commerce, d'artisanat, de bureaux ou de services, de stationnement, industriel, d'entrepôts commerciaux, les installations classées, les aires de stationnement ouvertes au public, les dépôts de véhicules, les affouillements et exhaussements de sols et les garages collectifs de caravanes sous réserve :
 - qu'elles soient compatibles avec la vocation dominante artisanale de la zone.
 - que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaisés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone.

Article UX - 3

Accès et voiries

3.1 - Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- Hors agglomération, les nouveaux accès individuels débouchant sur les routes départementales sont interdits.

3.2 - Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée (double sens de circulation) : 5 m.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires ou sens unique.

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

Article UX - 4

Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

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

Article UX - 5**Superficie minimale des terrains**

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article UX - 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1 – Dispositions générales :**

- la façade sur rue des constructions doit être implantée en recul minimum :
 - de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD955 ;
 - de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres RD ;
 - de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée :
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue ;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière

6.2 – Dispositions particulières :

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux équipements et services publics et aux réseaux d'intérêt public, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.



Article UX - 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dispositions générales :

- Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale de l'unité foncière, toute construction, doit être réalisée en retrait par rapport à cette limite, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UX - 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Non règlementé.

Article UX - 9

Emprise au sol

9.1 – Dispositions générales :

- L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60 % de la surface du terrain considéré.

9.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UX - 10

Hauteur maximale des constructions

10.1 – Dispositions générales :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 12 mètres pour les constructions à usage d'activités et 30 mètres pour les silos, cheminées et antennes.

10.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article UX - 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****11.1 - Dispositions générales :**

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les constructions principales et leurs extensions:a) Les façades et la coloration

- Non réglementé

b) Les toitures et ouvertures

- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.
Les autres ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements végétalisés seront privilégiés.
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture sur rue doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.4 - Pour les bâtiments annexes et les extensions :

- Les annexes accolées ou extensions devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur).
Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain et une harmonie avec le corps du bâtiment principal, une toiture et/ou des murs édifiés avec des matériaux différents des toitures et/ou des murs traditionnels pourront être mise en oeuvre.

11.5 - Pour les clôtures :a) Patrimoine

- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

b) En front de rue et en limites séparatives

- La hauteur des clôtures devra être comprise entre 1,50 mètres minimum et 2,50 mètres maximum
- Elles doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein,
 - d'un mur bahut surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - d'éléments végétaux ou d'une haie qui pourra être doublée ou non coté privatif d'un grillage ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.
- Les présentoirs ou vitrines (présentation des produits de l'artisanat ou de l'industrie) peuvent s'implanter en limite d'alignement.
- Les clôtures sur rue ne devront en aucun cas gêner la circulation sur l'ensemble de la zone, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements et aux carrefours.

Article UX - 12
Stationnement**12.1 – Dispositions générales :**

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

Article UX - 13
Espaces libres et plantations

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- L'espace libre situé entre la façade principale et l'alignement est inconstructible, sauf pour les présentoirs.
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre minimum pour six emplacements.

Article UX - 14
Coefficient d'occupation des sols



Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article UX - 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article UX - 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique :

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.



TITRE 3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES A URBANISER

3.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AU

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Zone 1AU1 : rue Daubrée – rue de Gargan,
Zone 1AU2 : rue de la source – rue Saint-André
Zone 1AU3 : rue Champs-Dorés – rue Daubrée,
Zone 1AU4 : impasse allée du Cloître.
Zone 1AU5 : Chemin de la Basse Bévoys.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AU - 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions à usage d'entrepôts de toutes natures.
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne.
- Les constructions bâtiments à vocation industrielle.
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.
- Les constructions ou installations à caractère provisoire.
- Les installations classées.

Article 1AU - 2

Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions et installations à usage de commerce, à condition qu'ils correspondent à des besoins nécessaires à la vie courante des habitants et au fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services et que la surface de plancher n'excède pas 200 m².
- Les établissements à usage d'artisanat à condition :
 - qu'ils soient compatibles avec le fonctionnement d'une zone à caractère d'habitat et de services.
 - qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs ...).
 - que des dispositions appropriées soient prises pour en limiter les nuisances.

- La réalisation d'opération d'aménagement à destination dominante d'habitat à condition :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique ;
 - de ne pas conduire à la création de délaissés, de terrains inconstructibles et qu'elle soit compatible avec le développement ultérieur de la zone ;
 - que les équipements publics nécessaires à l'opération soient réalisés ou programmés.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des constructions et installations autorisées.

2.2 Dans le secteur 1AU4 :

- Les constructions y sont autorisées exclusivement dans le cadre de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble portant sur la totalité du secteur.

Article 1AU - 3 **Accès et voiries**

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent les zones 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 - Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.

3.2 - Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée (double sens de circulation) : 5 m.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires ou sens unique.

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

Article 1AU - 4**Desserte par les réseaux****4.1 - Alimentation en eau potable :**

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

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

Article 1AU - 5**Superficie minimale des terrains**

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article 1AU - 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques****6.1 – Dispositions générales :**

- En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- La ou les façades sur rue de la construction principale doivent être implantées dans une bande comprise entre 5 et 8 mètres mesurée depuis la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.
- Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour une meilleure utilisation des parcelles de configuration particulière

6.2 – Dispositions particulières :

- Les autres constructions ne peuvent s'implanter en avant de la façade des constructions voisines les plus proches.
- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux équipements et services publics et aux réseaux d'intérêt public, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article 1AU - 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Dispositions générales :

- En cas de projet de lotissement ou de permis groupé valant division, cet article ne s'applique pas au regard de l'ensemble du lotissement, mais lot par lot.
- Pour toute partie de construction, réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Pour les secteurs 1AU1, 1AU2, 1AU4 et 1AU5 :

L'implantation sur limite séparative est obligatoire lorsqu'il existe sur cette limite un mur pignon en attente, sous réserve que l'architecture et la volumétrie de la construction existante permettent la réalisation d'un ensemble de qualité architecturale satisfaisante.

7.2 – Dispositions particulières :

- Les piscines doivent être implantées en recul de 3,00 m minimum des limites séparatives.
- Pour les abris de jardin d'une emprise au sol strictement inférieure à 20m², le retrait par rapport aux limites séparatives est porté à 1 mètre.
- L'implantation des annexes isolées pourra être autorisée en angle de parcelle.

7.3 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article 1AU - 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Non règlementé.

Article 1AU - 9**Emprise au sol**

9.1 – Dispositions générales :

- L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 40 % de la surface du terrain considéré.

9.2 – Dispositions particulières :

- Dans les secteurs 1AU1 et 1AU5, l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 60 % de la surface du terrain considéré.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article 1AU - 10**Hauteur maximale des constructions****10.1 – Dispositions générales :**

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 6,50 mètres (R+1).
- Lorsque la pente du terrain est supérieure à 10%, les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur : la hauteur est alors mesurée au milieu de chacune d'elles.

10.2 – Dispositions particulières :

- Dans les secteurs 1AU1, 1AU3 et 1AU5, la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres (R+2).
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article 1AU - 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****11.1 - Dispositions générales :**

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les constructions principales et leurs extensions:

a) Les façades et la coloration

- Pour les façades, le blanc pur et les couleurs vives sont proscrits. Le choix des couleurs doit contribuer à l'intégration harmonieuse de la construction dans le paysage environnant et notamment :
 - permettre une harmonisation des coloris avec l'architecture de la construction ;
 - respecter l'ambiance chromatique de la rue ou de l'opération d'ensemble ;
 - souligner, éventuellement, le rythme des façades.
- Sont interdits sur toutes les façades, l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) ;
- Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou faux pans de bois sont autorisées sous réserve de garantir l'aspect initial et l'identité architecturale du bâtiment.
- L'implantation en façade sur rue ou en toiture sur rue, de systèmes de climatisation ou d'installations techniques diverses, y compris postérieurement à la construction des immeubles, est interdite si elle n'est pas compatible avec leurs caractéristiques volumétriques et architecturales ni respectueuse de l'harmonie de leurs façades et de leurs percements.

b) Les toitures et ouvertures

- Sont interdits en toiture les tôles ondulées, le fibrociment ou similaire en plaques ondulées et tout élément de couverture ou de bardage brillant ou de couleur vive.
- Les superstructures de type machinerie doivent s'inscrire dans le volume des combles ou, à défaut, dans la volumétrie complexe des raccordements des différentes constructions et cheminées.

Les autres ouvrages techniques, et les éléments architecturaux situés en toiture, doivent être conçus pour garantir leur insertion harmonieuse au regard du volume des bâtiments et de la forme de la toiture afin d'en limiter l'impact visuel.
- Les toitures en panneaux solaires sont autorisées.
- Les toitures terrasses sont autorisées sous réserve d'être traitées avec des matériaux de revêtement autre qu'une simple protection d'étanchéité. Des revêtements végétalisés seront privilégiés.
- Les panneaux solaires ainsi que les percements réalisés en partie haute de la toiture sur rue doivent s'inscrire dans le plan de la toiture et être positionné en harmonie avec le rythme des percements de la façade.

11.4 - Pour les bâtiments annexes et les extensions :

- Les annexes accolées ou extensions devront être traitées dans le même caractère que la construction principale (architecture, matériaux, couleur).

Toutefois, lorsqu'elle est l'objet d'un parti architectural contemporain de qualité garantissant la bonne intégration du bâtiment dans le paysage urbain et une harmonie avec le corps du bâtiment principal, une toiture et/ou des murs édifiés avec des matériaux différents des toitures et/ou des murs traditionnels pourront être mise en oeuvre.
- Les annexes isolées seront en bois ou en maçonnerie ou en matériaux d'imitation compatible avec l'aspect initial et l'identité architecturale de la construction principale.

11.5 - Pour les clôtures :

a) Patrimoine

- La reconstruction à l'identique de clôtures existantes qui possèdent une valeur patrimoniale est autorisée même si elle ne respecte pas les règles ci-dessous.

b) En front de rue

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 1,50 m
- Elles doivent être constituées soit :
 - soit d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie ;
 - soit d'éléments végétaux ;
 - soit d'une haie qui pourra être doublée ou non coté privatif d'un grillage ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

c) Les clôtures en limites séparatives

- La hauteur maximale des clôtures est fixée à 2,00 m
- Elles doivent être constituées soit :
 - d'un mur plein,
 - d'un mur bahut d'une hauteur comprise entre 40 cm et 60 cm surmonté ou non d'une grille ou tout autre dispositif à claire-voie,
 - d'un grillage,
 - d'éléments végétaux ou d'une haie qui pourra être doublée ou non coté privatif d'un grillage ;
- L'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) est interdit.

Article 1AU - 12**Stationnement****12.1 – Dispositions générales :**

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

Article 1AU - 13**Espaces libres et plantations**

Le permis de construire ou d'aménager ne sera délivré que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des dispositions et principes figurant sur les orientations d'aménagement et de programmation qui couvrent les zones 1AU1, 1AU2, 1AU3, 1AU4 et 1AU5 concernant notamment les principes de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés à la gestion des eaux pluviales ou la restauration des liaisons douces (cheminements piétons et vélos).

- Les surfaces libres de toute construction ainsi que les aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.
- L'espace libre situé entre la façade du bâtiment principal et l'alignement est inconstructible.



- Chaque opération de construction ou de lotissement de plus de 10 logements doit comprendre dans son plan masse des espaces libres plantés communs d'un seul tenant, d'une surface au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain après cession gratuite.
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article 1AU - 14

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article 1AU - 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AU - 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique :

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

3.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE 1AUY

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Zone 1AUY : ZAC PSI DE MERCY,
Zone 1AUYa ;
Zone 1AUYh.

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article 1AUY - 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone :

- Les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière.
- Les constructions et locaux à usage d'habitation.
- Les installations destinées à la production industrielle d'énergie éolienne.
- Les parcs résidentiels de loisirs ou village de vacances.
- L'installation de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les garages collectifs de caravanes ou de résidences mobiles de loisirs.
- Les dépôts de ferrailles, de matériaux de démolition et de véhicules désaffectés.
- Les carrières, décharges, aires de stockage et dépôts à l'air libre.

Article 1AUY - 2

Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les aménagements, constructions et installations sous réserve d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions et installations destinées au commerce et à l'artisanat à caractère commercial, à condition que les activités abritées correspondent à un besoin de proximité ou soient liées ou nécessaires au fonctionnement des équipements hospitaliers,
- Les installations classées, à condition qu'elles soient liées ou nécessaires au fonctionnement des types d'occupations et d'utilisations des sols admises.
- Les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils soient nécessaires à la réalisation des types d'occupation et d'utilisation des sols admises.
- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.
- Les entrepôts sont admis à condition :
 - qu'ils soient liés une activité tertiaire,
 - qu'ils bénéficient d'une bonne intégration paysagère et qu'ils génèrent des nuisances limitées pour les usagers de la zone et des constructions environnantes.
- Les constructions et installations de toutes natures qui ne sont pas interdites dans la zone ne sont autorisées qu'aux conditions suivantes :
 - de respecter les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) dont l'existence est signalée sur le règlement graphique
 - de ne pas compromettre un développement ultérieur de la zone,
 - de ne pas créer des délaissés de terrain inconstructibles,

- de participer et de s'inscrire dans une composition structurée et cohérente qui prenne en compte notamment :
 - la réalisation d'espaces collectifs de qualité (place, rue, espace vert, cheminement piétons, etc...),
 - la qualité du paysage environnant,
 - une organisation spatiale permettant des relations entre les espaces collectifs de la zone et le reste du site, et notamment le château de Mercy
 - la déclivité du terrain.

2.2 - Sont admis sous conditions uniquement dans le secteur 1AUYh :

- Les stockages et dépôts à l'air libre sous réserves d'être imposés par le fonctionnement des équipements hospitaliers.

Article 1AUY - 3

Accès et voiries

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUY, et concernant notamment les principes de tracé des voiries et liaisons douces (chemins, vélos) et de traitement des accès communs sur les voies communales et départementales.

3.1 - Accès :

- Pour être constructible, toute unité foncière doit être desservie par une voie publique ou privée ouverte à la circulation automobile, dans des conditions répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble de constructions à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et des accès, et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

3.2 - Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- Toute voie nouvelle doit intégrer des circulations destinées aux piétons.
- Dans les voies en impasse dont la longueur est supérieure à 80m, il peut être exigé la réalisation de liaisons piétonnes avec les différents espaces collectifs voisins existants ou à réaliser.
- Les cheminements piétons dissociés des voiries et repérés sur le document OAP doivent avoir une emprise minimum de 2 m s'ils sont réservés aux seuls piétons et de 3 m s'ils accueillent également les vélos.
- Les pistes cyclables doivent avoir une largeur minimale de 3 m.

Article 1AUY - 4

Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

- Dès lors que le réseau public d'assainissement existe, le raccordement sur ce réseau est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle qui engendre des eaux usées, dans des conditions conformes à la réglementation en vigueur.

- Quelle que soit la nature des activités accueillies dans la zone, les effluents devront être compatibles, en nature et en charge, avec les caractéristiques du réseau. En cas d'incompatibilité, le constructeur devra assurer le traitement des eaux usées avant rejet dans le réseau public ou dans le milieu naturel conformément à la réglementation en vigueur.

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

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

Article 1AUy - 5

Superficie minimale des terrains

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article 1AUy - 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Dispositions générales :

- L'implantation des constructions doit participer à la composition et à l'ordonnancement général de la zone dont les principes consistent :
 - à dégager et à mettre en valeur les façades du château de Mercy,
 - à organiser et constituer un front bâti destiné à structurer « l'avenue hospitalière ».

6.2 – Dispositions particulières :

- Dans le secteur 1AUyA, la façade sur rue des constructions doit être implantée en recul minimum :
 - de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD 955 ;
 - de 10 mètres par rapport à l'alignement des autres RD ;
 - de 4 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue. Toutefois, une implantation différente peut être autorisée:
 - lorsque le retrait permet d'aligner la nouvelle construction avec une construction existante, dans le but de former une unité architecturale et de participer harmonieusement à la composition de la rue;
 - pour les parcelles d'angle dont plusieurs limites sont bordées par des voies et emprises publiques, le retrait de 4 mètres n'est imposé au minimum que sur une des limites de l'unité foncière avec le domaine public, dans le respect de la composition urbaine de la rue ou de l'îlot bâti.

- L'ensemble des dispositions du présent article ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux équipements et services publics et aux réseaux d'intérêt public, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article 1AUy - 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Dispositions générales :

- Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale de l'unité foncière, toute construction, doit être réalisée en retrait par rapport à cette limite, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article 1AUy - 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Non réglementé.

Article 1AUy - 9**Emprise au sol**

Dans le secteur 1AUyA :

- l'emprise au sol totale des constructions à édifier sur un même terrain ne pourra être supérieure à 70 % de la surface du terrain considéré.

Dans le secteur 1AUyH :

- Non réglementé.

Article 1AUy - 10**Hauteur maximale des constructions**

10.1 – Dispositions générales :

- La hauteur maximale en tout point du nouvel hôpital ne doit pas dépasser la cote de 265 m NGF.
- La hauteur maximale en tout point de la maternité ainsi que des extensions qui lui seront greffées ne doit pas dépasser la cote de 262 m NGF.
- Pour les autres constructions, la hauteur maximale en tout point de la construction ne doit pas dépasser la cote de 262 m NGF à concurrence de 12 m par rapport au terrain naturel avant terrassement. La hauteur maximale de façade est la différence d'altitude mesurée verticalement entre leur point le plus haut et le niveau altimétrique de la limite de référence.

10.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article 1AUY - 11**Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords****11.1 - Dispositions générales :**

- Les projets de construction doivent tirer parti de la configuration particulière de la zone, zone prenant naissance sur le promontoire du Château de Mercy et descendant progressivement vers le sud. Cette configuration incite un parti architectural fort et la prise en compte des prescriptions suivantes :
 - La mise en valeur du château de Mercy, et l'inscription du projet dans sa trame de composition et d'ordonnancement. A ce titre :
 - Le dégagement et la mise en valeur des quatre façades du château
 - Le respect des emprises non constructible inscrites au document graphique figurant à la fin du présent règlement,
 - L'alignement des façades nord du projet, dans le respect des limites de l'emprise constructible, afin de constituer un front bâti structurant le boulevard du château.
 - La prise en compte de la topographie et du paysage, en intégrant le projet dans le site naturel, et particulièrement dans la pente formant le promontoire du site du château, le projet bâti constituant alors un signal fort orienté vers le sud, composé avec le château, et dominant le paysage environnant.
- Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, notamment à l'unité architecturale du site.
- Des conditions satisfaisantes doivent être garanties en matière de salubrité, de commodité, de tranquillité, d'ensoleillement et d'aspect général.
- Il doit être garanti une bonne adaptation au sol, la préservation de l'environnement, de l'intérêt et du caractère des paysages avoisinants, et celle du caractère de la région (les pastiches d'une architecture étrangère à la région sont interdits).
- La définition volumétrique et architecturale des bâtiments doit participer de manière harmonieuse à la qualité et à la lecture des espaces publics. Une attention doit être portée sur les rapports de volumes, de matériaux et de couleurs avec les bâtiments voisins réalisés ou autorisés.

Article 1AUUY - 12

Stationnement

12.1 Stationnement des véhicules automobiles

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

DESTINATION DES CONSTRUCTIONS	SURFACE DE PLANCHER	NOMBRE DE PLACES DE STATIONNEMENT
Hébergement hôtelier	Par chambre	1
Bureaux et locaux professionnels	Par tranche entamée de 40 m ²	1
Commerces	<u>Surface de vente</u> inférieure ou égale à 60m ²	1
	<u>Surface de vente</u> supérieure à 60m ² : Par tranche de <u>20 m² de surface de vente</u>	1
Restaurants	<u>Surface de salle à manger</u> inférieure ou égale à 30m ²	1
	<u>Surface de salle à manger</u> supérieure à 30m ² : Par tranche supplémentaire de 10 m² de <u>surface de salle à manger</u>	1
Artisanat et industrie	Par tranche entamée de 80 m ²	1
Fonction d'entrepôt	Par tranche entamée de 200 m ²	1

A moins d'une indication contraire, les surfaces de référence sont **des surfaces de plancher** et la valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

- Pour les constructions non prévues dans la grille, une étude spécifique doit déterminer les besoins de stationnement en tenant compte des activités engendrées et notamment :
 - du parc de véhicules nécessaire au fonctionnement habituel des établissements concernés,
 - des besoins générés par salariés des établissements
 - du rythme et du taux de fréquentation
 - de la situation géographique au regard des parkings publics et des infrastructures de transports en commun existantes à proximité
 - du taux de foisonnement éventuel envisageable avec les autres activités situées à proximité.
- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination des bâtiments pour un usage de bureaux, l'obligation de réaliser des places de stationnement est pondérée par un coefficient de 0,8 si l'immeuble est situé à moins de 200 m de part et d'autre de l'axe du tracé du TCSP retenu et programmé à court ou moyen terme (0-10 ans) au PDU en vigueur.

12.2 Stationnement des vélos

- Lors de la construction, de l'extension, de la rénovation ou du changement de destination de bâtiments.

Pour toute opération destinée à recevoir un large public et en particulier pour les constructions de bureaux, de commerces, d'enseignement, d'équipement de santé, sportifs ou culturels :

- **d'une surface de plancher inférieure ou égale à 2500 m²**, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos équivalent à 1% de la surface de plancher totale de l'opération sans pouvoir être inférieure à 5 m².
- **Au-delà de 2 500 m² et par tranche même incomplète de 2 500 m² de surface de plancher supplémentaire**, il est exigé la réalisation d'une aire de stationnement pour vélos complémentaire de 25 m².

Pour les constructions de plus de 15000 m² de surface de plancher, une étude spécifique doit déterminer les besoins de stationnement des 2 roues en tenant compte des activités engendrées.

Article 1AUy - 13

Espaces libres et plantations

Les travaux ne pourront être autorisés que sous réserve du respect et de la prise en compte, par l'aménageur et par le constructeur chacun pour ce qui le concerne, des principes d'orientation d'aménagement et de programmation qui couvrent la zone 1AUy et concernant notamment les principes d'aménagements et de composition de la trame paysagère ainsi que l'aménagement des espaces verts destinés notamment à la gestion des eaux pluviales.

- Les plantations existantes doivent apparaître dans les demandes d'autorisation et être maintenues lorsque cela est possible.
- En dehors des accès, des aires de stationnement et des installations techniques extérieures aux immeubles, les espaces libres de toute construction doivent être aménagés en espaces verts.
- Les surfaces consacrées au stationnement de surface doivent être fractionnées par exemple par des noues engazonnées plantées de haies vives d'essences variées.
- En limite séparative, si des clôtures sont mises en place, elles pourront être végétales et d'essences variées et devront être doublées d'un grillage.
- Les talus aménagés auront une pente maximale de 3 pour 2 et seront obligatoirement stabilisés par la plantation d'arbustes d'essences adaptées.
- les « perspectives du château à protéger » figurant sur l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, l'une dans l'axe nord-sud du château de Mercy, l'autre le long de l'avenue hospitalière, constituent des emprises destinées à dégager les vues proches et lointaines vers le château. Ces zones doivent faire d'objet de projets d'aménagement paysager. Elles peuvent accueillir des aménagements d'accès aux constructions et les aires de stationnement destinées aux occupations et utilisations du sol autorisées dans la zone.
- Les espaces d'aménagement paysager figurant sur l'OAP constituent des emprises qui doivent être aménagées en espaces verts boisés.
- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- Toute aire de stationnement doit être plantée d'arbres de haute tige à raison d'un arbre au minimum pour 3 emplacements. Les arbres peuvent être groupés et entourés de plantes arbustives.



Article 1AUy - 14

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article 1AUy - 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article 1AUy - 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

16.1 - Fibre optique :

- Toute nouvelle construction ou opération d'aménagement doit intégrer la mise en place de gaines souterraines permettant le passage de la fibre optique ou du câble dans des conditions permettant la desserte de l'ensemble des constructions projetées.

TITRE 4 – DISPOSITIONS PARTICULIERES DES ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

4.1 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE A

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Zone A ;
Zone Aa (ferme de Basse Bevoye)
Zone Ab (Communauté EMMAUS)

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article A - 1

Occupations et utilisations du sol interdites

Sont interdits dans toute la zone les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article A - 2

Article A - 2

Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions et installations destinées à l'exploitation agricole à condition que, pour celles qui sont concernées, leur implantation respecte les distances prévues par la réglementation en vigueur fixant leur éloignement par rapport aux habitations et aux établissements recevant du public, ces distances étant notamment comptées à partir des limites des zones d'habitation actuelles et futures,
- Les constructions nouvelles à usage d'habitation et leurs dépendances, à condition qu'elles soient exclusivement destinées à l'hébergement des personnes dont la présence rapprochée et permanente est nécessaire à l'exploitation agricole, et qu'elles soient situées à proximité d'un bâtiment agricole.
- A condition d'être liées et situées à proximité d'une exploitation agricole, les constructions à usage de : haras, centre équestre et ferme pédagogique
- La transformation et l'extension mesurée des constructions existantes pour une destination de commerce, de restauration, d'artisanat, de bureau, d'hébergement hôtelier à condition qu'elles soient directement liées à l'exploitation agricole et qu'elles en demeurent l'accessoire;
- Les constructions, installations, aménagements et travaux qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou ayant pour support l'exploitation agricole, à condition qu'ils soient nécessaires à l'exercice des activités exercées par un exploitant agricole ;
- les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées dans la zone;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, à condition qu'elles ne soient pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

- Pour les constructions déjà existantes lors de la date d'approbation du PLU à vocation d'habitat et non liée à l'activité agricole, sont admises les extensions limitées et les constructions annexes sous réserve :
 - de ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ;
 - pour les annexes, de se situer à 20 mètres maximum de la construction principale.

2.2 - Sont admis sous conditions dans le secteur Aa :

- Les constructions à usage hôtelier, de restauration et les terrains de camping à condition qu'ils puissent répondre aux normes d'assainissement et d'accès.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être destinées au logement des personnes assurant l'activité ou dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage des établissements et services de la zone.
- Les changements d'affectation des constructions existantes à condition qu'ils soient compatibles avec le caractère de la zone.

Sont admis sous conditions dans le secteur Ab :

- Sous réserve d'être liée au fonctionnement des activités de la communauté EMMAUS, les constructions à usage :
 - de commerce,
 - d'artisanat,
 - de restauration,
 - de bureaux ou de services,
 - de stationnement,
 - d'entrepôts commerciaux,
 - les installations classées,
 - les aires de stationnement ouvertes au public,
 - les dépôts de véhicules,
 - les garages collectifs de caravanes.
- Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes sous réserve d'être destinées au logement des personnes assurant l'activité des établissements et services de la zone.

Article A - 3

Accès et voiries

3.1 - Accès :

- Les caractéristiques des accès doivent être définies dans des conditions répondant à l'importance et à la destination des constructions et installations à réaliser, notamment en ce qui concerne la sécurité, la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.
- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- Toute création d'accès individuel nouveau sur la RD 155c est interdite

3.2 - Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée (double sens de circulation) : 5 m.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires ou sens unique.

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

Article A - 4

Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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

4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

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

Article A - 5

Superficie minimale des terrains

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article A - 6**Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

6.1 – Dispositions générales :

- Les constructions et installations doivent être implantée en recul minimum :
 - De 100 mètres par rapport à l'axe de la RN431 ;
 - de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD955 ;
 - de 10 mètres par rapport à l'alignement et bords de chaussée des autres RD;
 - de 5 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, des infrastructures routières, les bâtiment d'exploitation agricole, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article.

Article A - 7**Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives**

7.1 – Dispositions générales :

- Les constructions devront être réalisée en retrait par rapport aux limites séparatives latérales ou de fond d'unité foncière. Le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.
- Pour les abris de jardin d'une emprise au sol strictement inférieure à 20m², cette distance est portée à 1 mètre.

7.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions situées dans le secteur Ab ne sont pas soumises aux règles du présent article.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article A - 8**Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière**

Non règlementé.

Article A - 9

Emprise au sol

Dans l'ensemble de la zone A :

- Les extensions des constructions à vocation d'habitation non liées à une exploitation agricole légalement édifiées sont limitées tel que définit dans les dispositions générales du présent règlement (page 15 : définition des extensions mesurées) et calculées à la date d'approbation du PLU.

L'emprise au sol de leurs annexes est limitée à 40 m² à la date d'approbation du PLU.

Dans les sous-secteurs Aa :

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 10 % de la superficie globale de l'unité foncière.

Dans les sous-secteurs Ab :

- L'emprise au sol totale des constructions ne peut excéder 80% de la superficie globale de l'unité foncière.

Article A - 10

Hauteur maximale des constructions

10.1 – Dispositions générales :

- La hauteur maximale des constructions est fixée à :
 - 10 mètres hors tout pour les constructions destinées à l'exploitation agricole ou forestière ;
 - 6,50 mètres pour les constructions à usage d'habitation et les activités accessoires (commerces, artisanat, bureau, ...) ;
 - 3,50 mètres hors tout pour les annexes ;

10.2 – Dispositions particulières :

- Dans le secteur Aa, ces règles ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit de la reconstruction, de la réhabilitation ou de l'extension d'un bâtiment existant, dont la hauteur initiale est supérieure.
- Dans le secteur Ab, la hauteur maximale des constructions est fixée à 8 mètres.
- Lorsque le terrain naturel est en pente, (supérieur à 10 %) les façades des bâtiments sont divisées en section n'excédant pas 30 mètres de longueur et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article A - 11

Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords

11.1 - Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ;

- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les constructions principales et leurs extensions:

a) Les façades et la coloration

- En zone Aa, sont interdits sur toutes les façades, l'emploi à nu de matériaux normalement destinés à être recouverts (parpaings, briques creuses...) ;
Les imitations de matériaux telles que fausses briques ou faux pans de bois sont autorisées sous réserve de garantir l'aspect initial et l'identité architecturale du bâtiment.

b) Les toitures et ouvertures

Non réglementé

11.4 - Pour les bâtiments annexes et les extensions :

Non réglementé

11.5 - Pour les clôtures :

Non réglementé

Article A - 12

Stationnement

12.1 – Dispositions générales :

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

Article A - 13

Espaces libres et plantations

- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.



Article A - 14

Coefficient d'occupation des sols

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article A - 15

Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article A - 16

Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

4.2 DISPOSITIONS APPLICABLES A LA ZONE N

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve du respect des dispositions générales figurant au titre I du présent règlement.

Zone N ;

Cette zone est concernée par l'aléa retrait-gonflement des argiles.

Article N - 1

Occupations et utilisations du sol interdites

- Sont interdits dans toute la zone les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles mentionnées à l'article N – 2
- Toutes les occupations et utilisations du sol susceptibles de porter atteinte à la protection, à la mise en valeur ou la restauration des espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf : règlement graphique).

Article N - 2

Occupations et utilisations des sols admises sous conditions

2.1 - Sont admis sous conditions dans toute la zone :

- Les constructions et installations à condition qu'elles soient nécessaires à l'entretien, la gestion et l'exploitation de la forêt;
- Les installations techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif sont autorisées à condition que leur implantation dans la zone soit indispensable ou qu'elle ait fait l'objet d'un projet d'intérêt général ou d'une servitude d'utilité publique ;
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif à condition qu'elles ne génèrent pas des nuisances incompatibles avec le caractère naturel de la zone.
- Les affouillements et exhaussements de sol, à condition qu'ils soient strictement nécessaires à la réalisation des constructions, aménagements et installations autorisées.
- En outre, ces types d'occupations et d'utilisations du sol sont autorisés dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des paysages ni aux espaces et secteurs contribuant aux continuités écologiques et à la trame verte et bleue (cf. règlement graphique).

2.2 - Sont admis sous conditions dans les secteurs Nj :

- Les abris de jardins d'une surface de 9 m² maximum, à concurrence d'un par unité foncière.

Article N - 3

Accès et voiries

3.1 - Accès :

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

- Toute unité foncière ne peut avoir plus d'un accès automobile par voie la desservant. Toutefois, un accès supplémentaire peut être autorisé afin de permettre un meilleur fonctionnement en termes de circulation et de stationnement, de sécurité, ou une meilleure organisation interne de l'unité foncière.
- Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les chemins de halage et de marchepied, les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les sentiers touristiques, les voies express et les autoroutes.
- Toute création d'accès individuel nouveau sur la RD 155c est interdite

3.2 - Voirie :

- Pour être constructible, tout terrain doit être desservi par une voie commune publique ou privée ouverte à la circulation automobile dotée de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
- La création de voies publiques ou privées communes, ouvertes à la circulation automobile, destinées ou non à être ultérieurement incluses dans la voirie publique est soumise aux conditions suivantes:
 - largeur minimale de plate-forme : 8 m
 - largeur minimale de chaussée (double sens de circulation) : 5 m.

Des largeurs moins importantes peuvent être autorisées notamment dans le cas de voiries tertiaires ou sens unique.

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

Article N - 4

Desserte par les réseaux

4.1 - Alimentation en eau potable :

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

4.2 - Assainissement des eaux usées :

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

4.3 - Assainissement des eaux pluviales :

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



4.4 - Réseaux électriques, téléphoniques et de télédistribution :

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

Article N - 5

Superficie minimale des terrains

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article N - 6

Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

6.1 – Dispositions générales :

- Les constructions et installations doivent être implantée en recul minimum :
 - de 100 mètres par rapport à l'axe de la RN431 ;
 - de 75 mètres par rapport à l'axe de la RD955 ;
 - de 10 mètres par rapport à la limite d'alignement de la voirie publique ou privée, existante, à créer ou à modifier, ouverte à la circulation automobile ou la limite qui s'y substitue.

6.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, des infrastructures routières, les bâtiment d'exploitation agricole, ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article N - 7

Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

7.1 – Dispositions générales :

- Lorsqu'elle n'est pas implantée en limite latérale de l'unité foncière, toute construction, doit être réalisée en retrait par rapport à cette limite, le retrait devra être égal à la moitié de la hauteur sous égout de la construction sans être inférieur à 3 mètres.

7.2 – Dispositions particulières :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif ainsi que les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement de la distribution d'électricité ne sont pas soumis aux règles du présent article, sous réserve qu'ils garantissent leur intégration urbaine et paysagère.

Article N - 8

Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même emprise foncière

Non règlementé.



Article N - 9 **Emprise au sol**

Non règlementé.

Article N - 10 **Hauteur maximale des constructions**

10.1 – Dispositions générales :

- Dans le couloir de la ligne Haute Tension - 225 000 Volts, la hauteur hors tout de toute construction est limitée à 8 mètres.

10.2 – Dispositions pour les secteurs Nj :

- La hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres hors-tout

Article N - 11 **Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords**

11.1 - Dispositions générales :

- L'autorisation de construire peut être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont 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 ;
- Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, constructions annexes, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
 - Le volume et la toiture,
 - les façades,
 - l'adaptation au sol,
 - les clôtures.

11.2 - Services publics ou d'intérêt collectif :

- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

11.3 - Pour les constructions principales et leurs extensions:

- c) Les façades et la coloration
Non règlementé
- d) Les toitures et ouvertures
Non règlementé

11.4 - Pour les bâtiments annexes et les extensions :

- Dans les secteurs Nj, les abris de jardins seront en bois.



11.5 - Pour les clôtures :

Non réglementé

Article N - 12
Stationnement

12.1 – Dispositions générales :

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

Article N - 13
Espaces libres et plantations

- Un traitement paysager des aires de stationnement est obligatoire et doit être adapté au paysage environnant afin de favoriser son intégration et limiter son impact visuel.
- Les délaissés des aires de stationnement doivent être végétalisés.
- L'ensemble de dispositions de cet article ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif.

Article N - 14
Coefficient d'occupation des sols

Sans objet - (Abrogé par la loi n°2014-366 du 24 Mars 2014).

Article N - 15
Performances énergétiques et environnementales

Non réglementé.

Article N - 16
Infrastructures et réseaux de communications électroniques

Non réglementé

ANNEXES - LISTE DES ESSENCES LOCALES CONSEILLEES



ESSENCES LOCALES présentes dans le PARC NATUREL REGIONAL DE LORRAINE

LES ARBRES

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Alisier blanc <i>Sorbus aria</i> Arbre, 6-12 m	Mai 	Feuille blanche grisâtre coloration automnale de jaune à brun, défeuillaison tardive	rouge orange septembre	Plein soleil Croissance faible Rustique, résistant à la pollution Arbre ornemental, particulièrement lorsqu'il est planté isolé ou en alignement
	Alisier torminal ou Alisier commun <i>Sorbus torminalis</i> Arbre, 10-15 m	Blanche, mai 	coloration automnale de jaune à rouge	ovoïde, brun septembre - octobre	Mi-ombre à plein soleil Isolés, en alignement ou en haie brise-vent De préférence en sol calcaire et en situation chaude
	Aulne glutineux <i>Alnus glutinosa</i> Arbre, 15-20 m	Chaton jaune au printemps février - avril		petit cône globuleux persistant en hiver septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre croissance forte, Recépé, cet arbre de berge, devient touffu et forme de belles haies. Ses racines fixent l'azote et maintiennent les sols détrempés. En terrain humide et assez riche Bas ou mi berge
	Bouleau verruqueux <i>Betula pendula</i> Arbre, 25 m	chaton avril - mai	feuillage léger, vert clair - vert foncé, coloration automnale jaune 	petit cône sec allongé juin - août 	Plein soleil, croissance forte Belle écorce blanche argentée, cet arbre fera des merveilles dans un taillis (il rejette abondamment), isolé ou dans un alignement. En sol pauvre, bien drainé.
	Cerisier à grappes <i>Prunus padus</i> Arbre, 15 m,	Belle floraison blanche en grappe, odorante avril - juin	coloration automnale de jaune à orange	grappe pendante à drupes globuleuses, noires juillet - août	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte accepte les sols humides, sous-bois, haies, bords de ruisseaux
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Charme <i>Carpinus betulus</i> Arbre, 20-25 m	chaton avril - mai	Marcescent (les feuilles restent sur l'arbre l'hiver), coloration feuillage doré en hiver	ailé en grappes septembre - octobre	Mi-ombre croissance faible, supporte parfaitement la taille, excellent pour les haies, utilisé en ornement (haie de charmille). En sol ni trop acide, ni trop humide
	Chêne pédonculé <i>Quercus robur</i> Arbre, 25-35 m	chaton avril - mai	Marcescent couvert léger, coloration automnale orange	Gland	Plein soleil Croissance forte, Résistant aux vents Ce chêne peut être planté en haie ou en alignement. Mais c'est isolé qu'il se développe son port majestueux. En terrain assez lourd, riche et frais
	Erable champêtre <i>Acer campestre</i> Arbre, 15-20 m	vert jaunâtre. avril/mai 	petites feuilles vert clair, coloration automnale jaunâtre couvert épais	samare septembre	Plein soleil. Croissance forte Installé en taillis ou en haie, (libre ou taillée), l'érable séduit par la teinte dorée de son feuillage automnal. En tout sol, non acide et surtout en exposition ensoleillée Sommet de berge
	Erable plane <i>Acer platanoides</i> Arbre, 20-30 m	jaune verdâtre, avant les feuilles, avril - mai	vert clair coloration automnale jaune orange brillant	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Superbe. Planté isolé ou en alignement ; en terrain frais.
	Erable sycomore <i>Acer pseudoplatanus</i> Arbre, 20-30 m	vert jaunâtre en grappes mai vert foncé	coloration automnale jaune orange avec des panachures rougeâtres 	samare	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour les alignements ou isolés dans un jardin. Préfère les sols frais à humides Sommet de berge



	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Frêne commun <i>Fraxinus excelsior</i> Arbre, 5-40 m	brunâtre, avant les feuilles avril	foliation tardive coloration automnale tardive, tombe tardivement	samare pendante, persistante en hiver septembre	Plein soleil Croissance forte, résistant aux vents, isolé, en bosquet, en alignement, le frêne s'apprécie pour son feuillage léger qui joue avec le vent Eviter les sols secs. Mi-berge
	Hêtre <i>Fagus sylvatica</i> Arbre, 40 m	chaton globuleux avril - mai	couvert épais coloration automnale jaune marcescent	faine octobre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible. En haie brise-vent, isolé dans le jardin, le feuillage marcescent du hêtre bruise au vent tout au long de l'année quand il est taillé bas. Crée beaucoup d'ombre
	Merisier <i>Prunus avium</i> Arbre, 12-15 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de rouge à orange	merise rouge ou noirâtre comestible en été juin - juillet	Ce fruitier sauvage offre une floraison odorante et blanche, de délicieuses merises et un magnifique feuillage automnal. A installer dans une haie, un bosquet ou en isolé. De préférence en sol fertile, profond et humide. Sommet de berge
	Peuplier tremble <i>Populus tremula</i> Arbre, 10-30 m	chaton avant les feuilles mars - avril	foliation tardive très mobile, fait du bruit, vert grisâtre	capsule à graines cotonneuses	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Planté isolé, près de la maison, le tremble fait merveille : ses feuilles frémissent au moindre souffle et s'enflamment de couleurs vives en l'automne. Partout mais de préférence en sol frais et lourd. Eviter les berges
	Poirier sauvage <i>Pyrus pyraeaster</i> Arbre, 10-20 m	grande, blanche avril - mai	coloration automnale de jaune à orange	petite poire septembre	Plein soleil, croissance forte Joli port, floraison printanière blanche, fruits faisant le plaisir des oiseaux et des cuisiniers curieux... Ce poirier s'installe dans les haies, de préférence au sud. En terrain bien drainé. Sommet de berge
	Pommier sauvage <i>Malus sylvestris</i> Arbre, 10 m	blanche et rose avril - mai		petite pomme, jaune verdâtre septembre - octobre	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte Fleurs et fruits décoratifs, buissonnant, il est parfait dans un petit jardin. Mi ou sommet de berge

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Saule blanc <i>Salix alba</i> Arbre, 15-20m	chatons (pieds mâles) mars - avril	Feuille au revers argenté. feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte En têtard ou recépé. Fixe la terre. En sol humide. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m				Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule marsault <i>Salix caprea</i> Arbre, 2-10 m	Chaton avant les feuilles, mars - avril	vert clair feuillage léger	capsule mai - juin	Plein soleil à mi-ombre Croissance rapide, Rustique. En sol très frais et à exposition lumineuse. Bas ou mi berge
	Saule pourpre <i>Salix purpurea</i> Arbuste, 1-4 m				Plein soleil Croissance forte En bord de cours d'eau, plante cultivée comme osier. Bas ou mi berge
	Saule des vanniers <i>Salix viminalis</i> Arbre, 2-10m	chaton avant les feuilles avril - mai	feuillage léger argenté, jaune-orangé en hiver	capsule mai - juin	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, plante mellifère Avec ses racines fixant le sol, cet arbre compose haies et brise-vent. Bas ou mi berge
	Sorbier des oiseleurs <i>Sorbus aucuparia</i> Arbre 9 m	blanche mai - juin	coloration automnale de jaune orange à rouge orange	petit, rouge vif, persistant l'hiver septembre	Plein soleil, croissance forte Rustique, ce sorbier est très décoratif par ses grappes de baies rouges qui persistent jusqu'au cœur de l'hiver et qui sont le régal des grives en automne. A planter isolé ou en alignement. En tout sol.



	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Sorbier domestique <i>Sorbus domestica</i> Arbre 5-30 m		Feuillage découpé	Cornues : fruits comestibles blettes. confiture et eau-de-vie. Octobre	Recommandé comme sujet isolé dans le jardin, en situation chaude. De préférence en sol calcaire.
	Tilleul à grandes feuilles <i>Tilia platyphyllos</i> Arbre, 30 m	très odorante juin - juillet	couvert épais coloration automnale jaunâtre 	capsule octobre	Plein soleil Croissance forte En alignement, isolé, dans la haie (lorsqu'il est recépé). Comment se passer du tilleul, de sa floraison parfumée, de son ombrage doux ? Supporte de nombreux sols (même calcaires et lourds) Sommet de berge

LES ARBUSTES

	Bourdaine <i>Frangula alnus</i> Arbuste, 1-5 m	blanche verdâtre mai	vert mat	petite baie rouge puis noire à maturité août	Plein soleil à mi-ombre mellifère. S'installe dans une haie ou au bord de l'eau. Terrains peu calcaires, lourds, assez frais, voire humides. Mi berge
	Cornouiller mâle <i>Cornus mas</i> Arbuste, 1-8 m	Floraison jaune d'or en mars 	coloration automnale jaune à jaune brun	Baie rouge foncé (les cornouilles), comestible à maturité septembre	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère À découvrir : isolé, en taillis ou en haie, cet arbuste se couvre d'une spectaculaire floraison hivernale.
	Cornouiller sanguin <i>Cornus sanguinea</i> Arbrisseau, 1-4 m	Blanche, parfumée, mai/juin 	coloration automnale rouge	petite baie noire toxique septembre - octobre	Plein soleil. Mellifère, croissance forte. Ses rameaux font merveilles dans les haies et massifs. En sols calcaires de préférence. Mi ou sommet de berge
	Eglantier commun Rosier des chiens <i>Rosa canina</i> Arbrisseau, 3-5 m	Blanche ou rose odorante mai - juin		Baie rouge comestible 	Lumière Arbustes qui restent longtemps décoratifs Épines (utilisées pour les haies défensives), croissance forte

	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUCTIFICATION	REMARQUES
	Faux pistachier <i>Staphylea pinnata</i> Arbuste 5 m	Fleurs blanches et roses de mai à juillet		Fruits toxiques	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Pour orner massifs et haies
	Framboisier <i>Rubus idaeus</i> Arbuste, 0.6-1.5 m	blanche ou verdâtre mai - août		framboise juillet - septembre	Plein soleil Croissance rapide Pour une haie gourmande...
	Fusain d'Europe <i>Evonymus europaeus</i> Arbuste, 3-7 m	blanc verdâtre avril - juin 	vert foncé, pourpre orangé en automne	bonnet d'évêque, rouge-orangé en septembre - octobre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte Spectaculaire en automne avec son feuillage flamboyant, ses typiques fruits fuschia. Le fusain est parfait en haie ou bosquet. À tailler sévèrement à la plantation pour qu'il se ramifie bien. Bas ou mi berge
	Genévrier commun <i>Juniperus communis</i> Arbuste 2-8 m	Avril à mai			Plein soleil Croissance faible Parfait sur les talus rocaillieux ou dans la haie En terrain bien drainé.
	Groseille à maquereau <i>Ribes uva-crispa</i> Arbuste, 0.6-1.2 m	rouge et verdâtre mars - avril		grosse baie juin - août comestibles	Plein soleil à mi-ombre Croissance moyenne mellifère épines (utilisation en haie défensive) Utilisation des fruits Terrain argileux, peu acide
	Groseille rouge <i>Ribes rubrum</i> Arbuste, 0.6-1.5 m	en grappes, blanche mars - avril		baie rouge juin - août comestibles	Mi-ombre à plein soleil Croissance faible Mellifère Dans les massifs et le potager, en clôture gourmande.
	Houx <i>Ilex aquifolium</i> Arbuste 2-10 m		Feuillage vert luisant	Baie rouge	Ombre à mi-ombre Bel arbuste, isolé ou en haie, il se taille très bien. Croissance faible Sol non calcaire



	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Néflier <i>Mespilus germanica</i> Arbuste 2-6 m	blanche, grande mai – juin 	vert clair, duveteuses, molles coloration automnale de jaune à rouge brun	néfle, gros, rouge clair brunâtre. comestible blet. Oct- nov 	Plein soleil Croissance faible Le néflier s'installe dans la haie ou dans le bosquet. Mais c'est isolé qu'il séduit par sa forme, sa floraison, et ses épines. En sol léger, peu humide.
	Nerprun purgatif <i>Rhamnus catharticus</i> Arbuste, 3 - 6 m	jaunâtre mai - juin	vert foncé, coloration automnale de jaune à brun clair	petite drupe noire septembre - octobre	Plein soleil Croissance forte Buissonnant, cet arbuste est parfait pour comblir la base des haies dégarnies. Ses épines lui assurent un rôle défensif. En terrain calcaire, bien exposé.
	Noisetier <i>Corylus avellana</i> Arbuste, 3-5 m	chaton janvier – mars	couvert plus ou moins épais, coloration automnale de jaune à brun	noisette septembre – octobre, nombreuses variétés cultivées pour les fruits.	Plein soleil, mi-ombre Croissance forte, supporte la taille la plus sévère, mellifère, coupe-vent. Tout type de sol mais de préférence en terrain frais et pas trop acide. Mi ou sommet de berge
	Prunellier, épine noire <i>Prunus spinosa</i> Arbuste, 4 m	blanche avant les feuilles avril	petites feuilles	prunelle bleu noirâtre persistant longtemps août - novembre	Plein soleil, mi-ombre Utilisé dans la constitution de haies vives, défensives (épines). Le prunellier devient vite encombrant.
	Sureau noir <i>Sambucus nigra</i> Arbuste, 3-10 m	blanche ou jaunâtre, odorante juin - juillet	odorant	Grappe de baie noire septembre	Plein soleil à mi-ombre Croissance forte. Cet arbuste propose mille délices aux connaisseurs. Il s'installe dans la haie et dans les bosquets. Taillé, il orne les massifs. De préférence en sol profond et peu acide. Sommet de berge

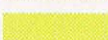
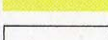
	NOM	FLORAISON	FEUILLAGE	FRUICTIFICATION	REMARQUES
	Troène <i>Ligustrum vulgare</i> Arbuste, 1-3 m	blanche, odorante mai - juin	semi persistant, vert mat parfois panaché	baie noire, persistant longtemps septembre	Plein soleil, croissance forte. Avec son feuillage semi persistant, sa floraison blanche parfumée laissant la place à de petites baies noires, le troène compose de superbes haies. Tout type de sol. Bas ou mi berge
	Viorne lantane ou viorne mancienne <i>Viburnum lantana</i> Arbuste, 1-4 m	blanche, odorante mai - juin	vert clair, grande coloration automnale rouge	baie rouge puis noire à maturité. juillet - septembre	Mi-ombre Croissance forte. En haie et dans les massifs, cette viorne fera merveille avec ses fleurs odorantes, ses baies rouges puis noires et son feuillage devenant d'un rouge intense en automne. En sol calcaire et sec
	Viorne obier <i>Viburnum opulus</i> Arbuste, 1-4 m	blanche mai - juin	coloration automnale rouge	baie globuleuse, rouge vif septembre - décembre	Plein soleil. Croissance forte. Une touche de rouge dans le jardin ! Telle est la couleur des baies de cette viorne, et de son feuillage automnal. Pour orner haies et massifs. Parfait pour les sols légèrement acides et humides

PELTRE

Cartographie de l'aléa retrait-gonflement des argiles dans le département de Moselle

LÉGENDE

Source : BRGM

-  Aléa moyen
-  Aléa faible
-  Zone à priori non argileuse, non sujette au phénomène de retrait-gonflement sauf en cas de lentille ou de placage argileux local non repéré sur les cartes géologiques actuelles

Echelle 1 / 15000

AVRIL 2009