

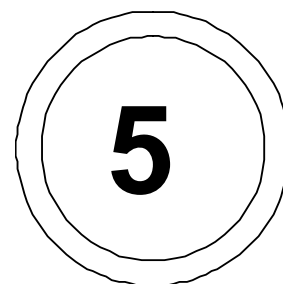
# PLAN LOCAL D'URBANISME DE STRING - WENDEL



## Règlement

APPROBATION DE L'ELABORATION  
DU P.L.U. PAR D.C.M. DU : 26 juin 2015

*Vu pour être annexé à la délibération du  
Conseil Municipal du 26 juin 2015.  
Le Maire*



**Atelier A4** architecture et urbanisme durables  
Noëlle VIX-CHARPENTIER architecte D.P.L.G.  
8, rue du Chanoine Collin - 57000 Metz  
Tél : 03 87 76 02 32 - Fax : 03 87 74 82 31  
Web : [www.atelier-a4.fr](http://www.atelier-a4.fr) - E-mail : [nvc@atelier-a4.fr](mailto:nvc@atelier-a4.fr)



# PLAN LOCAL D'URBANISME DE STIRING-WENDEL

## CHRONOLOGIE DE LA PROCEDURE

### PROCEDURES D'ELABORATION/REVISIONS DU P.O.S.

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>1</b>	<b>22/01/1973</b>	<b>/</b>	<b>05/02/1979</b>
<b>2</b>	<b>08/11/1984</b>	<b>23/02/1988</b>	<b>01/06/1989</b>

### PROCEDURES D'ELABORATION/REVISIONS DU P.L.U.

	<i>PRESCRIPTION</i>	<i>ARRET</i>	<i>APPROBATION</i>
<b>1</b>	<b>07/05/2009</b>	<b>14/02/2014</b>	<b>26/06/2015</b>

### APPROBATIONS DE REVISIONS ALLEGEES


### APPROBATIONS DE MODIFICATIONS


### APPROBATIONS DE MODIFICATIONS SIMPLIFIEES


### APPROBATIONS DE DECLARATIONS DE PROJETS


### APPROBATIONS DE MISES EN COMPATIBILITE


### ARRETES DE MISES A JOUR




**REGLEMENT P.L.U.  
- SOMMAIRE -**

	Pages
<b>I - DISPOSITIONS GENERALES</b>	
Article 1. Champ d'application territorial du plan	p.3
Article 2. Portée respective du règlement à l'égard d'autres législations relatives à l'occupation des sols	p.3
Article 3. Division du territoire en zones	p.7
Article 4. Adaptations mineures	p.9
Article 5. Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux	p.9
Article 6. Sites Archéologiques	p.9
<b>II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES</b>	
Dispositions applicables à la zone U	p.12
Dispositions applicables à la zone Ux	p.41
<b>III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER</b>	
Dispositions applicables à la zone 1AU	p.52
Dispositions applicables à la zone 2AU	p.64
<b>IV - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ET FORESTIERES</b>	
Dispositions applicables à la zone N	p.69
<b>ANNEXES</b>	p.78

I

## **DISPOSITIONS GENERALES**

## DISPOSITIONS GENERALES

### **ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION**

Le présent règlement s'applique à l'ensemble du territoire de la commune de Stiring-Wendel délimité sur le plan N° 4 à l'échelle de 1/2 000° par un trait continu épais.

### **ARTICLE 2 - PORTEE RESPECTIVE DU REGLEMENT A L'EGARD D'AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS**

- 1. Les dispositions des articles du présent règlement se substituent à celles des articles R111-3, R111-5 à R111-14, R111-16 à R111-20 et R111-22 à R111-24 du Code de l'Urbanisme. Les articles d'ordre public R111-2, R111-4, R111-15 et R111-21 du Code de l'Urbanisme sont et restent applicables sur le territoire communal :**

#### L'article R111-2

Article R111-2 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations ».

#### L'article R111-4

Article R111-4 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques ».

#### L'article R111-15

Article R111-15 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L.110-1 et L.110-2 du Code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement. »

#### L'article R111-21

L'article R111-21 (D. n° 2007-18, 5 janvier 2007). « Le projet peut être refusé ou n'être accordé 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 ».

**2. Sont également applicables les articles suivants du Code de l'Urbanisme :**

- L145-1 à L145-13 (créés par la loi du 9 janvier 1985 relative au développement et à la protection de la montagne) figurant en annexe au PLU.
- L147-1 à L147-8 (créés par la loi du 11 juillet 1985 relative à l'urbanisme au voisinage des aérodromes).

**3. Il peut être fait sursis à statuer par l'autorité compétente, à une demande d'autorisation ou d'utilisation le sol en vertu des dispositions des articles L111-7 et L111-8 du Code de l'Urbanisme :**

- article L111-9 : enquête préalable à la déclaration d'utilité publique d'une opération
- article L111-10 : projet de travaux publics
- article L123-6 et L123-13 : prescription et révision du PLU
- article L311-2 : ZAC
- article L313-7 : secteurs sauvegardés et restauration immobilière
- article 7 de la loi 85-1496 du 31 décembre 1985 relative à l'aménagement rural : remembrement - aménagement.

**4. S'ajoutent aux règles du PLU les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol reportées sur le document graphique "Servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.**

**5. Les annexes indiquant sur un ou plusieurs documents graphiques, s'il y a lieu :**

- a. Les secteurs sauvegardés, délimités en application des articles L313-1 et suivants ;
- b. Les Zones d'Aménagement Concerté ;
- c. Les zones de préemption délimitées en application de l'article L142-1 dans sa rédaction antérieure à la loi n° 85-729 du 18 juillet 1985 relative à la définition et à la mise en œuvre de principes d'aménagement et de l'article L142-3 dans sa rédaction issue de la même loi ;
- d. Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain défini par les articles L211-1 et suivants ainsi que les périmètres provisoires ou définitifs des zones d'aménagement différé (articles L212-1 et suivants) ;
- e. Les zones délimitées en application de l'article L421-3 à l'intérieur desquelles s'appliquent les dispositions relatives au permis de démolir prévues aux articles L 451-1 et suivants.
- f. Les zones inondables



**6. Délivrance du permis de construire et réalisation d'aire de stationnement :**

Article L111-6-1 (modifié par la loi n°2014-366 du 24 mars 2014 - art. 129)

« Nonobstant toute disposition contraire du plan local d'urbanisme, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement, annexes d'un commerce soumis à l'autorisation d'exploitation commerciale prévue aux 1° et 4° du I de l'article L. 752-1 du code de commerce et à l'autorisation prévue au 1° de l'article L. 212-7 du code du cinéma et de l'image animée, ne peut excéder un plafond correspondant aux trois quarts de la surface de plancher des bâtiments affectés au commerce. Le plan local d'urbanisme peut augmenter ce plafond pour le fixer à un niveau compris entre les trois quarts et la totalité de la surface de plancher affectée au commerce. Les espaces paysagers en pleine terre, les surfaces réservées à l'auto-partage et les places de stationnement dédiées à l'alimentation des véhicules électriques ou hybrides rechargeables sont déduits de l'emprise au sol des surfaces affectées au stationnement. La surface des places de stationnement non imperméabilisées compte pour la moitié de leur surface. Ces dispositions s'appliquent aux bâtiments dont le permis de construire a été déposé à compter du 1er janvier 2016.

Lorsqu'un établissement de spectacles cinématographiques soumis à l'autorisation prévue aux articles L. 212-7 et L. 212-8 du code du cinéma et de l'image animée n'est pas installé sur le même site qu'un commerce soumis aux autorisations d'exploitation commerciale prévues à l'article L. 752-1 du code de commerce, l'emprise au sol des surfaces, bâties ou non, affectées aux aires de stationnement annexes de cet établissement de spectacles cinématographiques ne doit pas excéder une place de stationnement pour trois places de spectateur.

Ces dispositions ne font pas obstacle aux travaux de réfection et d'amélioration ou à l'extension limitée des bâtiments commerciaux existant le 15 décembre 2000. »

Article L123-1-12 (modifié par la loi n°2014-1655 du 29 déc. 2014 - art. 44)

« Le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les vélos pour les immeubles d'habitation et de bureaux, dans le respect des conditions prévues au II de l'article L.111-5-2 du code de la construction et de l'habitation.

Lorsque les conditions de desserte par les transports publics réguliers le permettent, le règlement peut fixer un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés à réaliser lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que d'habitation.

Lorsque le plan local d'urbanisme impose la réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, celles-ci peuvent être réalisées sur le terrain d'assiette ou dans son environnement immédiat.

Lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains, le règlement fixe les obligations minimales en matière de stationnement pour les véhicules non motorisés, en tenant compte notamment de la desserte en transports publics réguliers et, le cas échéant, de la destination des bâtiments, dans le respect des conditions prévues au même II. Il détermine des secteurs à l'intérieur desquels les conditions de desserte et de transports publics réguliers permettent de réduire ou de supprimer les obligations minimales en

matière de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, notamment pour la construction d'immeubles de bureaux. A l'intérieur de ces secteurs, il fixe un nombre maximal d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés, lors de la construction de bâtiments destinés à un usage autre que l'habitation.

Lorsque le bénéficiaire du permis ou de la décision de non-opposition à une déclaration préalable ne peut pas satisfaire aux obligations résultant du troisième alinéa du présent article, il peut être tenu quitte de ces obligations en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, soit de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et situé à proximité de l'opération, soit de l'acquisition ou de la concession de places dans un parc privé de stationnement répondant aux mêmes conditions.

Lorsqu'une aire de stationnement a été prise en compte dans le cadre d'une concession à long terme ou d'un parc privé de stationnement, au titre des obligations prévues aux deux premiers alinéas du présent article, elle ne peut plus être prise en compte, en tout ou en partie, à l'occasion d'une nouvelle autorisation.

La proximité d'une aire de stationnement est définie par un rayon de 300 mètres autour de la construction projetée. »

Article L123-1-13 (modifié par la loi n°2014-1545 du 20 déc. 2014 - art. 12-V)

Il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, ainsi que lors de la construction des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées mentionnés au 6° du I de l'article L. 312-1 du code de l'action sociale et des familles et des résidences universitaires mentionnées à l'article L. 631-12 du code de la construction et de l'habitation.

Lors de la construction des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat et des établissements assurant l'hébergement des personnes âgées et des résidences universitaires mentionnés au premier alinéa du présent article, si ces derniers sont situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et que la qualité de la desserte le permet, le nombre d'aires de stationnement exigible par logement ne peut dépasser 0,5, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme.

Pour les autres catégories de logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre et dès lors que la qualité de la desserte le permet, il ne peut, nonobstant toute disposition du plan local d'urbanisme, être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

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

Pour la mise en œuvre des plafonds mentionnés aux deux premiers alinéas du présent article, la définition du logement est précisée par voie réglementaire.

Les plans locaux d'urbanisme peuvent, en outre, ne pas imposer la réalisation d'aires de stationnement lors de la construction des logements mentionnés aux trois premiers alinéas.

7. Dans le périmètre des lotissements, les prescriptions à suivre sont les suivantes :

- Pendant une période de 5 ans à compter de l'achèvement des travaux du lotissement constaté par délivrance du certificat administratif, c'est le règlement du POS ou du PLU applicable à la date d'achèvement des travaux qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de cette période de 5 ans et jusqu'à la caducité du règlement du lotissement (10 ans), c'est le règlement du PLU en vigueur qui s'applique, en complément du règlement du lotissement ; en cas de divergence, la règle la plus contraignante s'applique.
- Au delà de la caducité du règlement du lotissement (10 ans), seul le règlement du PLU en vigueur s'applique.

L'application des prescriptions d'un éventuel cahier des charges relève du droit privé et ne peut en aucun cas engendrer un refus de demande d'autorisation administrative.

### **ARTICLE 3 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES**

Le territoire couvert par le présent Plan Local d'Urbanisme est entièrement divisé en zones Urbaines "zones U", en zones A Urbaniser "zones AU", en zones Agricoles "zones A" et en zones Naturelles et forestières "zones N".

#### **1 - LES ZONES URBAINES "zones U"**

Les zones urbaines sont dites "zones U". Peuvent être classées 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 urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

##### **La zone U**

Il s'agit d'une Zone Urbaine qui comprend de l'habitat, des services, activités diverses et des équipements publics.

##### **La zone Ux**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques (hors industrie lourde).

## **2 - LES ZONES A URBANISER "zones AU"**

Sont classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU 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 plan local d'urbanisme.

### **⇒ La zone 1 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée essentiellement à l'habitat, aux services, aux activités diverses et aux équipements collectifs.

### **⇒ La zone 2 AU**

Il s'agit d'une zone non équipée, destinée à l'urbanisation future. Pour permettre après réalisation des équipements publics, une utilisation optimale des terrains, cette zone doit être protégée.

Cette zone ne pourra être mise en œuvre qu'après modification ou révision du PLU.

## **3 - LES ZONES AGRICOLES "zones 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 agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

## **4 - LES ZONES NATURELLES ET FORESTIERES "zones 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 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.

Les limites de ces différentes zones et éventuellement des sous-zones, figurent sur les documents graphiques.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R123-11 et R123-12 du Code de l'Urbanisme.

#### **ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES**

Les règles et servitudes définies par le 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 (articles 3 à 13 des règlements des différentes zones).

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles ou qui sont sans effet à leur égard.

#### **ARTICLE 5 - SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX**

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de Eaux approuvé par le Préfet de Bassin Rhin Meuse - Préfet de la Moselle, le 18 novembre 1996, a été révisé puis approuvé par arrêté préfectoral du 27 octobre 2009. Cette révision porte sur la période 2010-2015.

Les thématiques abordées sont notamment la prise en compte du risque inondation, la ressource en eau, la qualité des eaux de surface et des eaux souterraines.

Une attention toute particulière est apportée aux modalités d'assainissement des constructions, à la gestion des eaux pluviales mais aussi à la protection des zones humides ainsi qu'aux conditions d'entretien des cours d'eau.

#### **ARTICLE 6 - SITES ARCHEOLOGIQUES**

Le service régional de l'Archéologie est chargé de recenser, d'étudier et de faire connaître le patrimoine archéologique de la France. A ce titre, il veille à l'application de la législation sur l'archéologie rassemblée dans le Code du Patrimoine (articles L. 522-1 à L. 522-4, L. 531, L. 541, L. 544, L. 621-26). L'archéologie vise à étudier les traces matérielles laissées par les sociétés passées. En tant que telle, elle n'a pas de limite chronologique et peut s'intéresser à des vestiges en élévation.

1) « En application de l'article L. 531-14 du Code du Patrimoine réglementant en particulier les découvertes fortuites, toute découverte de quelque ordre qu'elle soit (vestige, structure, objet, monnaie...) doit être signalée immédiatement au Service Régional de l'Archéologie de Lorraine (6, Place de Chambre - 57045 - METZ Cedex 1 ☎ 03.87.56.41.10), soit directement, soit par l'intermédiaire de la Mairie ou de la Préfecture. Les vestiges découverts ne doivent en aucun cas être détruits avant examen par un agent de l'Etat et tout contrevenant serait passible des peines prévues aux articles 322-1 et 322-2 du Code Pénal, en application des articles L. 114-3 à L. 114-5 du Code du patrimoine.

2) En application du décret 2004-490 du 03 juin 2004 relatif aux procédures administratives et financières en matière d'archéologie préventive, modifié par le décret 2007-18 du 05 janvier 2007, seront transmis pour avis au Préfet de Région :

- l'ensemble des demandes d'autorisation de lotir de plus de 3ha, de création de Z.A.C. de plus de 3ha, d'aménagements soumis à étude d'impact, de travaux sur immeubles classés au titre des Monuments Historiques, de travaux de plus de 10.000m<sup>2</sup> soumis à l'article 4 – alinéa 4 du décret précité.
- les demandes de permis de construire, de permis de démolir, de permis d'aménager et de Z.A.C. de moins de 3ha, d'autorisation d'installation et de travaux divers, suivant les conditions définies par l'arrêté préfectoral relatif au zonage archéologique dans l'arrondissement de Forbach.

**II**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES**

## ZONE U

### Caractère de la zone

Il s'agit d'une zone urbaine qui correspond d'une part aux noyaux urbains anciens de la commune, et d'autre part aux zones d'extension plus ou moins récentes à dominante d'habitat. Cette zone comprend de l'habitat, des services, des activités diverses et des équipements collectifs.

La zone U comporte 4 secteurs principaux :

- **Ua** correspondant au centre-ville de Stiring-Wendel, constitué d'un bâti au caractère très urbain construit en ordre continu.
- **Ub** correspondant aux extensions urbaines où domine l'habitat individuel. Ce secteur comprend les quartiers pavillonnaires récents et anciens ; il comporte un sous-secteur Ubh correspondant aux cités houillères anciennes, caractérisées par une forte homogénéité architecturale et une valeur patrimoniale certaine, représentative du premier essor industriel (seconde moitié du 19<sup>e</sup> siècle et première moitié du 20<sup>e</sup> siècle).
- **Uc** correspondant aux quartiers les plus denses (hormis le centre-ville). Ce secteur correspond à la fois aux noyaux urbains les plus anciens (Vieux Stiring et Verrerie Sophie), aux abords de la rue Nationale et aux grands ensembles de logements collectifs de la seconde moitié du 20<sup>e</sup> siècle. Le secteur Uc comporte un sous-secteur Uch correspondant à la cité houillère du nouveau Habsterdick, où les règles de densification et de transformation du bâti sont particulièrement strictes.
- **Ue** réservé aux équipements publics. Ce secteur comporte un sous-secteur Uex où certaines activités commerciales sont également admises.

La zone U est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone U est également concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille :

- aléas « Mouvements de terrain »
- aléas « Eau »
- aléas « Gaz ».

La cartographie de ces aléas est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

### Préambule :

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Sont considérées comme annexes les constructions non habitables de dimensions modestes (garages, abris de jardins, remises diverses, ...) qui



souvent dépendent d'une construction principale. Les annexes peuvent être isolées ou bien contiguës à la construction principale.

Une annexe contiguë à la construction principale ne doit pas être confondue avec une extension de la construction principale (agrandissement de la surface habitable, véranda, ...).

5. Pour rappel, les 9 grandes catégories de constructions reconnues par le code de l'urbanisme sont les suivantes :

- habitat
- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôt
- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- services publics ou d'intérêt collectif.

6. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire ou périscolaire
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

## **ARTICLE U 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination industrielle.
2. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive.
3. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection.
4. Les dépôts de déchets.
5. Les dépôts de matériaux en dehors des terrains clos spécialement aménagés à cet effet.

6. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
7. Les carrières.
8. Les étangs, hormis les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. Les habitations légères de loisirs.
11. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
12. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux. Sont considérés comme familiaux les élevages dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats ou autres animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
13. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « terrains cultivés à protéger en zone urbaine », les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des abris de jardins (dans la mesure du respect des prescriptions de l'article U9) et des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
14. Dans l'emprise des terrains classés au titre des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur », les occupations et utilisations du sol de toute nature, à l'exception des ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
15. L'aménagement de puits, forages ou sources à moins de 35 mètres des limites parcellaires des cimetières.
16. Toute construction à moins de 10 mètres de la frontière, à l'exception toutefois des clôtures légères qui peuvent être établies jusqu'à 0,50 mètre de celle-là.
17. Toute installation ou construction dans le secteur Ue, hormis les logements et les équipements publics tels que définis au paragraphe « Préambule » du présent chapitre, les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, et les constructions à usage d'habitation telles que définies à l'article U2. Toutefois, dans le sous-secteur Uex sont également admises les activités artisanales et commerciales liées aux installations funéraires voisines.
18. Toute construction principale nouvelle dans le sous-secteur Uch, hormis dans les périmètres définis sur le règlement graphique. Les équipements publics sont toutefois autorisés dans la totalité du secteur Uch.
19. Dans le secteur Ua, toute création de nouveau(x) logement(s) dans les locaux situés en rez-de-chaussée et bordant la voie publique. Ainsi, les cellules d'activités de pieds d'immeubles existants doivent conserver un usage d'activité autorisée dans la zone ou de service public, de même que les nouvelles constructions doivent réserver leur rez-de-chaussée sur rue à un usage d'activité autorisée dans la zone ou de service public.

**ARTICLE U 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière ne sont autorisées qu'en secteur Ub, et sous réserve de respecter les distances d'éloignement conformément à la réglementation en vigueur.
2. A l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le règlement graphique, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 sont autorisées à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
3. A l'intérieur des périmètres de protection des captages d'eau potable, les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article U1 sont autorisées à condition qu'elles respectent la réglementation en vigueur (se reporter au plan et à la liste des servitudes d'utilité publique).
4. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone U ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.
5. L'extension des constructions existantes qui ne sont pas autorisées dans la zone est autorisée à condition que cette extension soit modérée, et dans la limite d'une seule extension à compter de la date d'approbation de l'élaboration du présent P.L.U.  
L'extension ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol (c'est-à-dire la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus) de la construction existante.
6. Dans les secteurs Ub et Ubh, les activités artisanales ou commerciales sont autorisées à condition d'être contiguës ou internes à une construction principale à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif.
7. Dans les secteurs Ub et Ubh, les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.

**ARTICLE U 3 - ACCES ET VOIRIE**

**I - Voirie**

*Définitions :*

- *La voie est l'emprise foncière globale de la rue, qui comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.*
- *La voie primaire est la voie d'accès principale à la zone, alors que les voies secondaires sont des voies de desserte à caractère piéton prédominant.*

- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - 6,50 mètres d'emprise pour les voies primaires
  - 5,00 mètres d'emprise pour les voies secondaires.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises ; si ces dernières mesurent plus de 40 mètres de longueur, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
  - Pour la RD603 et la RD32, la chaussée ne doit pas mesurer moins de 6 mètres de large.
  - Pour les autres voies, la chaussée ne doit pas mesurer :
    - moins de 3,50 mètres de large
    - plus de 5,00 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager par exemple une placette ou une aire de retournement.
  - Les voies secondaires peuvent être aménagées sans distinction matérielle entre chaussée et trottoir.
  - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue.
5. Circulations douces :
  - Sur les voies de distribution primaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
  - Les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 mètre de large.
  - Les sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
  - Les pistes cyclables doivent avoir au moins :
    - 1,20 mètre d'emprise pour les voies à sens unique de circulation
    - 2,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.

## **II- Accès**

*Définition :*

*L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.*

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
  4. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes de défense de la forêt contre l'incendie, les voies express et les autoroutes.
  5. Un groupe de garages ne peut avoir qu'un seul accès commun à la voie publique.

#### **ARTICLE U 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

##### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

##### **II - Assainissement**

- Le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif sera respecté.
- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement d'assainissement de la D.S.P. doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

##### **1. Eaux usées**

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif. Les constructions réalisées dans le cadre d'une opération groupée de plus de 10 logements doivent être desservies par un seul dispositif collectif.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types

de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes aux réglementations en vigueur, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

## **2. Eaux pluviales**

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront soit rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, soit recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

## **III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques**

Sur le domaine privé, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

## **ARTICLE U 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

## **ARTICLE U 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

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

*Rappel : l' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.*

### **Dans les secteurs Ua et Uc :**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. Constructions principales, extensions et annexes contiguës :

La totalité de la façade sur rue (façade comprenant construction principale + extensions + annexes contiguës) doit être implantée dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines (terrain situé en tête de rue par exemple), la façade sur rue doit se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation tolérée de plus ou moins deux mètres.

Cas particuliers :

- Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
- Les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots, à condition qu'une distance minimale de 15 mètres soit respectée entre la construction implantée en première ligne et la construction implantée en seconde ligne.

2. Annexes isolées :

- Dans le secteur Ua, les annexes isolées doivent être implantées à l'arrière de la construction principale.
- Dans le secteur Uc, la façade sur rue des annexes isolées ne doit pas être implantée en avant de la façade sur rue de la construction principale.

**Dans les secteurs Ub et Ubh :**

Sauf dispositions particulières inscrites sur les documents graphiques :

1. Constructions principales, extensions et annexes contiguës :

Les deux tiers au moins de la façade sur rue (façade comprenant construction principale + extensions + annexes contiguës) doivent être implantés dans la bande formée par le prolongement des façades sur rue des constructions principales voisines les plus proches.

En cas d'impossibilité de constituer une bande par rapport aux constructions voisines (terrain situé en tête de rue par exemple), la façade sur rue doit se situer dans le prolongement de la façade sur rue de la construction principale la plus proche, avec une variation tolérée de plus ou moins deux mètres.

Cas particuliers :

- Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
- Les constructions principales de seconde ligne sont autorisées pour permettre des opérations de densification en cœurs d'îlots, à condition qu'une distance minimale de 15 mètres soit respectée entre la construction implantée en première ligne et la construction implantée en seconde ligne.
- Dans le secteur Ubh, les extensions et annexes contiguës des constructions existantes doivent être implantées en retrait de la façade sur rue de la construction principale.

2. Annexes isolées :

- Dans le secteur Ubh, sauf dispositions graphiques particulières à la cité du Vieux Habsterdick, la façade sur rue des garages doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.

La façade sur rue des autres annexes isolées (abris de jardins, remises, ...) ne doit pas être implantée en avant de la façade sur rue de la construction principale.

- Dans le secteur Ub, la façade sur rue des annexes isolées ne doit pas être implantée en avant de la façade sur rue de la construction principale.

**Dans le secteur Uch :**

1. Les nouvelles constructions principales doivent s'implanter exclusivement dans les périmètres définis sur le règlement graphique.
2. L'implantation des nouvelles constructions principales et des extensions des constructions principales existantes doit respecter les grandes lignes de composition du plan-masse de la cité du nouveau Habsterdick, notamment la trame orthogonale que dessinent les constructions existantes. Les extensions doivent par ailleurs être implantées en retrait de la façade sur rue de la construction principale.
3. Les nouvelles annexes et les extensions des annexes existantes doivent être isolées des constructions principales.  
La façade sur rue des garages doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.  
La façade sur rue des autres annexes isolées (abris de jardins, remises, ...) doit respecter la même logique d'implantation que les annexes similaires voisines les plus proches, afin de préserver l'harmonie urbaine globale de la cité.

**Dans le secteur Ue :**

Les constructions doivent respecter un recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement de la RD32.

**ARTICLE U 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

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

**Dans le secteur Ua :**

1. Constructions principales sur rue et leurs extensions :  
Les constructions principales et leurs extensions doivent être édifiées d'une limite latérale du terrain à l'autre.  
Lorsque le terrain a une façade sur rue supérieure ou égale à 12 mètres, l'implantation sur une seule des limites latérales est toutefois permise. Dans ce cas, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de la construction à tout point des autres limites du terrain doit être au moins égale à 3 mètres.
2. Constructions principales implantées en second rang et leurs extensions :  
A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.



3. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

**Dans les secteurs Ub, Ubh, Uc et Uch :**

1. Constructions principales sur rue et leurs extensions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Dans les centres anciens du secteur Uc (Vieux Stiring et Verrerie Sophie), le bâtiment à construire respectera la logique d'implantation urbaine en ordre continu ou semi-continu des bâtiments voisins.

2. Constructions principales implantées en second rang et leurs extensions :

La distance comptée horizontalement de tout point des façades de la construction au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

3. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE U 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

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

**Dans le secteur Ua :**

Sur une même propriété, les constructions seront contiguës. Cette prescription ne concerne pas les annexes isolées.

**Dans les secteurs Ub, Ubh, Uc et Uch :**

Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres ; les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances. Cette prescription ne concerne pas les annexes isolées.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescription.

**ARTICLE U 9 - EMPRISE AU SOL**

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

*Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.*

**Dans les secteurs Ua et Ue :**

Pas de prescriptions.

**Dans le secteur Uc :**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 70% de la surface du terrain.
2. Annexes isolées : par logement, l'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 30m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises. Le nombre d'annexes isolées est limité à 3 par unité foncière.

**Dans les secteurs Ub, Ubh et Uch :**

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 50% de la surface du terrain.
2. Annexes isolées : par logement, l'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 30m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises. Le nombre d'annexes isolées est limité à 3 par unité foncière.

**ARTICLE U 10 - HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS**

Les dispositions de l'article U10 ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture plate).

En cas de toiture à la Mansart (c'est-à-dire avec brisis et terrasson), la hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement au sommet du brisis et non pas à l'égout.

Lorsque le terrain naturel est en pente (supérieure à 10%), les façades des bâtiments sont divisées en sections n'excédant pas 30 mètres de longueur, et la hauteur est mesurée au milieu de chacune d'elles.

**Dans le secteur Ua :**

1. Constructions principales : la hauteur ne peut pas être inférieure à 8,00 mètres (hormis pour les extensions) ni supérieure à 15 mètres.
2. Annexes isolées ou contiguës : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres.

**Dans les secteurs Ub et Ubh :**

1. Constructions principales (y compris extensions) : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.  
Le nombre d'étages est limité à un rez-de-chaussée plus deux niveaux, avec la possibilité d'aménager les combles.
2. Annexes isolées ou contiguës : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
3. Dans le secteur Ubh, la surélévation d'une construction principale d'origine n'est pas autorisée. L'aménagement des combles est toutefois possible en perçant des fenêtres sur le pignon éventuel, et en construisant des lucarnes ou des fenêtres de toit.

**Dans les secteurs Uc et Uch :**

1. La hauteur de la construction principale ne peut pas être supérieure à 12 mètres.
2. Annexes isolées ou contiguës : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
3. Dans le secteur Uch, la surélévation d'une construction principale n'est pas autorisée. L'aménagement des combles est toutefois possible en construisant des lucarnes ou des fenêtres de toit.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescriptions.

**ARTICLE U 11 - ASPECT EXTERIEUR**

**Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.  
A l'intérieur du secteur Ubh, la démolition est interdite pour tous les bâtiments originels datant de la période de construction de la cité. La démolition pourra cependant être accordée à titre exceptionnel à condition que le projet présenté ne porte pas atteinte à l'homogénéité architecturale et urbaine de la cité.

2. Tout bâtiment doit être considéré comme un élément devant participer à la définition d'une composition globale, à savoir la rue, la place, l'îlot. Cette règle est particulièrement importante au sein des anciennes cités minières car elle a pour but de conserver ou de restaurer le cas échéant la continuité urbaine et architecturale initiale, caractéristique première de ces quartiers aux ambiances fort différentes.
3. Dans l'ensemble de l'article U11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
4. Les dispositions particulières de l'article U11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
5. Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) 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,
  - l'aspect et la couleur,
  - les éléments de façade (percements, balcons, ...),
  - l'adaptation au sol,
  - les murs et clôtures.

**Dans le secteur Ue :**

Pas de prescriptions complémentaires.

**Dans le secteur Ua :**

***Volume et toiture :***

1. Les toits terrasses sont autorisés.
2. Les toitures à pans des constructions principales doivent avoir leur faîtage principal parallèle à la rue. Les croupes et demi-croupes sont autorisées uniquement sur les bâtiments d'angle, sur les constructions de second rang ou dans le cas d'une rénovation à l'identique d'une toiture existante.
3. L'aménagement des combles (y compris des combles à la Mansart) est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable.
4. Pour les extensions non visibles depuis l'espace public ainsi que pour les annexes, pas de prescriptions concernant la pente ou la forme des toitures.

***Aspect et couleur :***

**Couvertures**

1. Hors périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits :

Pour les bâtiments principaux, la couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée en tuiles rouges ou brunes (ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalents). L'ardoise (ou tout autre matériau d'aspect et de couleur équivalents) est également autorisée sur les toits à la Mansart ou dans le cas d'une rénovation à l'identique d'une toiture existante. L'emploi de matériaux translucides ou transparents est également autorisé.

Pour les extensions et les annexes, la couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée soit en tuiles rouges ou brunes, soit en cuivre ou en zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents). Les matériaux translucides ou transparents sont également autorisés.

2. A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits :

Pour les bâtiments principaux, la couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur rouge. L'ardoise naturelle est également autorisée sur les toits à la Mansart ou dans le cas d'une rénovation à l'identique d'une toiture existante. L'emploi de matériaux translucides ou transparents peut également être autorisé à titre exceptionnel.

Pour les extensions et les annexes, la couverture des toits à pan(s) non végétalisé(s) sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur rouge. Le cuivre, le zinc ainsi que les matériaux translucides ou transparents peuvent également être autorisés à titre exceptionnel.

3. La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

#### Façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Les bardages métalliques sont interdits en façade sur la voie principale desservant la construction.
3. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des enseignes ou pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.

#### ***Eléments de façade :***

1. Sont interdits :
  - Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
  - Le remplacement des fenêtres à deux vantaux par un châssis à un seul vantail.
  - Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
  - La destruction et le camouflage des éléments traditionnels du décor architectural (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...).
2. Les volets à battants en bois devront être conservés ou remplacés à l'identique.
3. La création ou la modification des percements sur les façades existantes doit tenir compte de l'ordonnancement des ouvertures existantes (rythme et proportions). La transformation de baies existantes plus hautes que larges en

baies plus larges que hautes est notamment interdite, sauf en cas d'aménagement d'une vitrine commerciale en rez-de-chaussée.

4. Les transformations ou aménagements des rez-de-chaussée doivent conserver indépendants les accès existants aux étages. Pour les immeubles à rez-de-chaussée de type commercial et ne possédant pas d'accès indépendant aux étages, la transformation ou l'aménagement du rez-de-chaussée doit permettre la création d'un tel accès.
5. La suppression de vitrines commerciales est interdite (les menuiseries et surfaces vitrées peuvent être modifiées mais la dimension des baies ne peut pas être réduite, sauf pour créer un accès indépendant aux étages).

***Murs et clôtures sur limites séparatives :***

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

***Murs et clôtures sur espaces publics :***

1. Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur qui peut être surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
3. Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser :
  - 1,80 mètre pour les piliers et portails (exception : 1,50 mètre à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits)
  - 1,50 mètre pour tous les autres éléments constituant la clôture (exception : 1,20 mètre à l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits).

Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.

**Dans le secteur Ub :**

***Volume et toiture :***

1. Toutes les formes de toitures sont autorisées, y compris les toits terrasses.
2. L'aménagement des combles (y compris des combles à la Mansart) est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable.

***Aspect et couleur :***

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.

2. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des enseignes ou pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.

***Eléments de façade :***

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.

***Murs et clôtures sur limites séparatives :***

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel, ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

***Murs et clôtures sur espaces publics :***

1. Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public, hors mur de soutènement éventuel; ce mur peut éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
3. Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser :
  - 1,80 mètre pour les piliers et portails
  - 1,50 mètre pour tous les autres éléments constituant la clôture.

Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.

**Dans le secteur Ubh :**

***Volume et toiture :***

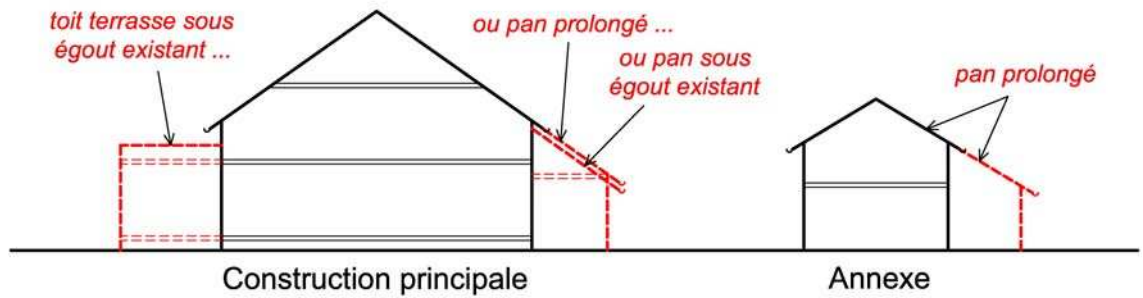
1. Les toitures à la Mansart (avec brisis et terrasson) ne sont pas autorisées.
2. Pour les nouvelles constructions principales projetées (comblement d'une « dent creuse » ou second rang), deux possibilités sont offertes :
  - soit le bâtiment exprime une architecture résolument contemporaine et de grande qualité, contrastant avec l'architecture traditionnelle de la cité
  - soit le bâtiment s'intègre totalement dans la volumétrie traditionnelle de la cité. Dans ce cas, la forme des toitures (nombre de pans et inclinaisons respectives) ainsi que l'orientation des faîtages doit être identique à celle d'une des constructions principales existantes voisines ; une photographie

explicite de la construction existante à laquelle il est fait référence sera fournie avec toute demande d'autorisation.

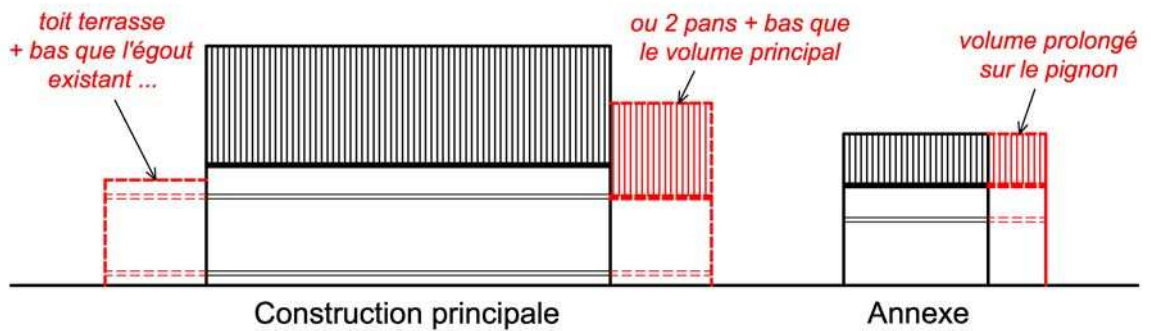
3. Pour les nouvelles annexes projetées, les pentes de toitures à pans doivent être identiques à celles de la construction principale ; toutefois une pente supérieure ou inférieure peut être autorisée dans le but de former une unité avec les pentes des toitures annexes voisines. Les toits terrasses sont également autorisés.
4. Pour les constructions existantes, la forme des toitures des bâtiments principaux et des annexes datant de la période de construction de la cité ne peut pas être modifiée (respect du nombre de pans et de leurs inclinaisons respectives).
5. Pour les extensions des constructions principales, la pente et l'orientation du faîtage des toitures à pans doivent être identiques à la pente et à l'orientation du faîtage du volume principal.  
Les prescriptions graphiques des schémas suivants doivent également être respectées.  
Exception : pour les vérandas à toiture vitrée, pas de prescriptions concernant la pente ou la forme de la toiture.



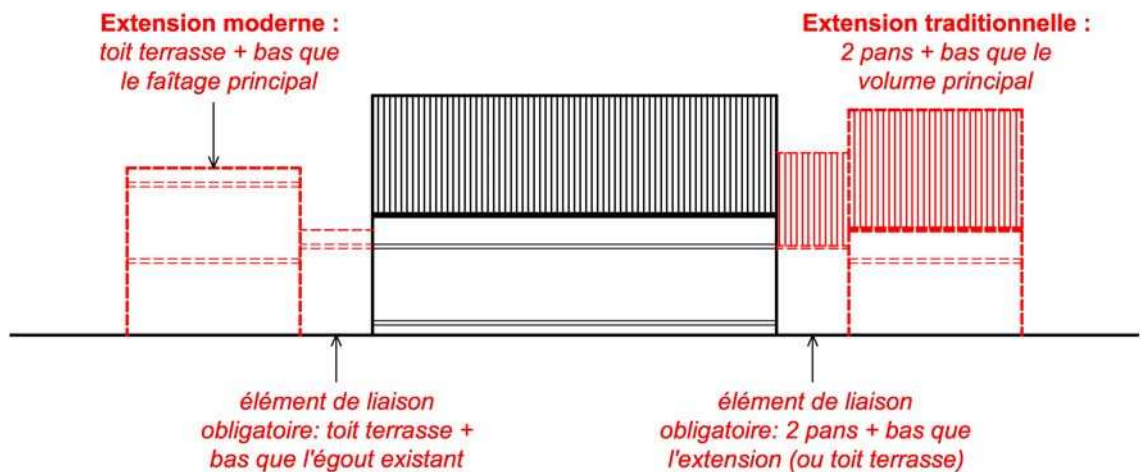
**SEULES EXTENSIONS POSSIBLES SOUS LES LONGS PANS DE TOITURE :**



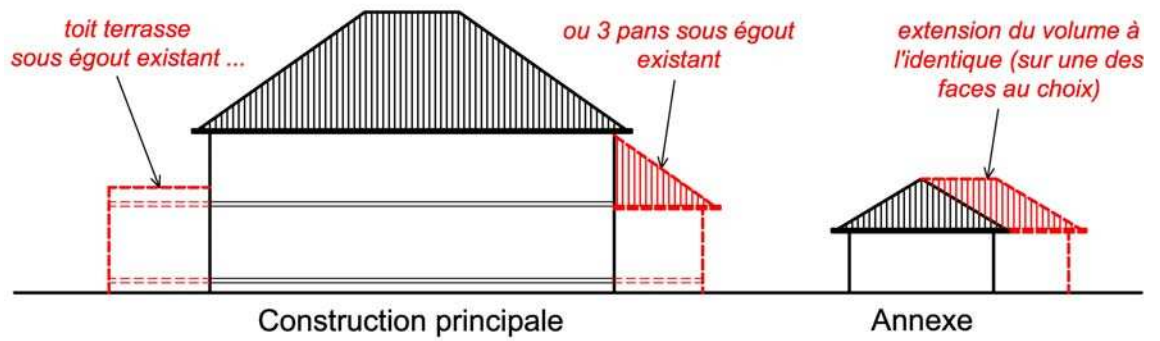
**SEULES PETITES EXTENSIONS ET ANNEXES POSSIBLES SUR LES FACADES PIGNONS :**



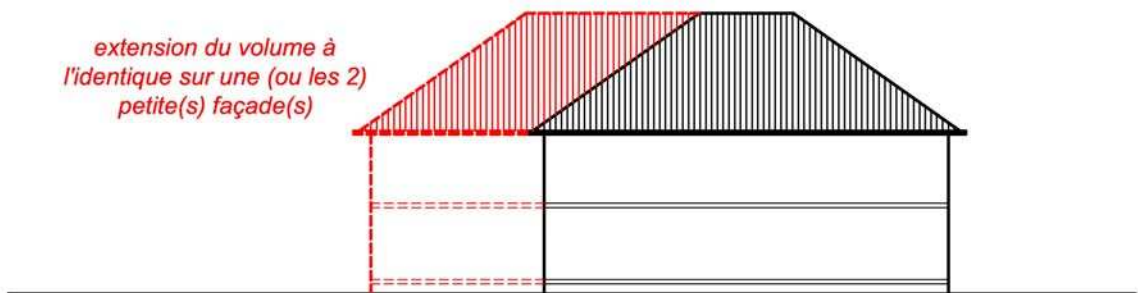
**SEULES GRANDES EXTENSIONS POSSIBLES SUR LES FACADES PIGNONS :**



**SEULES PETITES EXTENSIONS ET ANNEXES POSSIBLES EN CAS DE TOIT A 4 PANS :**



**SEULES GRANDES EXTENSIONS POSSIBLES EN CAS DE TOIT A 4 PANS :**



## **Aspect et couleur :**

### Couvertures

1. Hors périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits :

Pour les bâtiments existants datant de la période de construction de la cité, la couverture des toits à pan(s) doit être en tuiles rouges ou brunes d'aspect non flammé. L'ardoise et le zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents) sont également autorisés dans le cas d'une rénovation à l'identique d'une toiture existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la couverture des toits à pan(s) sera réalisée soit en tuiles rouges ou brunes d'aspect non flammé, soit en cuivre ou en zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents). Les matériaux translucides ou transparents sont également autorisés.

2. A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits :

Pour les bâtiments existants datant de la période de construction de la cité, la couverture des toits à pan(s) doit être en tuiles de terre cuite de couleur rouge ; l'ardoise naturelle et le zinc sont également autorisés dans le cas d'une rénovation à l'identique d'une toiture existante.

Pour toutes les autres constructions autorisées, la couverture des toits à pan(s) sera réalisée en tuiles de terre cuite de couleur rouge ; le cuivre, le zinc ainsi que les matériaux translucides ou transparents peuvent également être autorisés à titre exceptionnel.

3. La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture, et pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### Façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Pour les bâtiments antérieurs à la seconde guerre mondiale, les façades enduites seront recouvertes d'un enduit traditionnel à base de chaux et de sable, éventuellement teinté dans la masse.
3. La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle est interdite.
4. Les bardages en bois sont autorisés uniquement pour une rénovation à l'identique ou sur les nouvelles constructions d'architecture contemporaine. Les autres types de bardages sont interdits.
5. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.
6. Hors périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits :

L'isolation par l'extérieur des bâtiments est autorisée à condition de ne pas camoufler des éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) ou de restituer ces éléments de modénature à l'identique sur le nouveau plan de la façade.

7. A l'intérieur des périmètres de protection des Monuments Historiques classés ou inscrits :

L'isolation par l'extérieur des bâtiments n'est autorisée que sur les constructions principales ne possédant pas d'éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) et sur les annexes sans caractère architectural particulier.

***Eléments de façade :***

1. Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
- Le remplacement des fenêtres à plusieurs vantaux par un châssis à un seul vantail.
- Pour les constructions principales existantes datant de la période de construction de la cité, la création de balcons ou loggias ainsi que la création ou la modification des percements (sauf pour effectuer une extension); les petits auvents en tuiles et les marquises vitrées sont cependant autorisés au-dessus des portes d'entrées.

2. Les volets à battants en bois doivent être conservés ou remplacés à l'identique.

***Murs et clôtures sur limites séparatives :***

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

***Murs et clôtures sur espaces publics :***

1. Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les éventuelles clôtures sur rue doivent être constituées :
  - soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, doublée ou non d'un dispositif à claire-voie en bois ou d'un grillage souple
  - soit d'un mur de 0,50 mètre de hauteur maximum (hors mur de soutènement), éventuellement surmonté de piliers et d'un dispositif à claire-voie en bois ou métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
3. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser :
  - 1,50 mètre pour les piliers et portails
  - 1,20 mètre pour tous les autres éléments constituant la clôture.

Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.

**Dans le secteur Uc :**

***Volume et toiture :***

1. Les toits terrasses sont autorisés.
2. Les toitures à pans des constructions principales doivent avoir leur faîtage principal sensiblement parallèle à la rue.
3. L'aménagement des combles (y compris des combles à la Mansart) est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable.
4. Pour les extensions non visibles depuis l'espace public ainsi que pour les annexes, pas de prescriptions concernant la pente ou la forme des toitures.
5. En bordure de la RD603, les bâtiments de plain-pied (sans étage) sont interdits en première ligne.

***Aspect et couleur :***

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Pour les bâtiments antérieurs à la seconde guerre mondiale, les façades enduites seront recouvertes d'un enduit traditionnel éventuellement teinté dans la masse.
3. La mise en peinture des éléments de modénature en pierre naturelle est interdite.
4. Les bardages métalliques sont interdits en façade sur rue.
5. L'isolation par l'extérieur des bâtiments est autorisée à condition de ne pas camoufler des éléments de modénature (encadrements de baies, bandeaux, corniches, pilastres, frontons, sculptures, chaînages d'angle, ...) ou de restituer ces éléments de modénature à l'identique sur le nouveau plan de la façade.
6. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.

***Eléments de façade, tels que percements et balcons :***

Sont interdits :

- Les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public.
- Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
- Le remplacement des fenêtres à plusieurs vantaux par un châssis à un seul vantail.

***Murs et clôtures sur limites séparatives :***

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

***Murs et clôtures sur espaces publics :***

1. Les clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.

2. Les éventuelles clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur ne dépassant pas 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public, hors mur de soutènement éventuel ; ce mur peut éventuellement être surmonté d'un dispositif à claire-voie en métal (grillage excepté), et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
3. Les éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser :
  - 1,80 mètre pour les piliers et portails
  - 1,50 mètre pour tous les autres éléments constituant la clôture.

Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.

### **Dans le secteur Uch :**

#### ***Volume et toiture :***

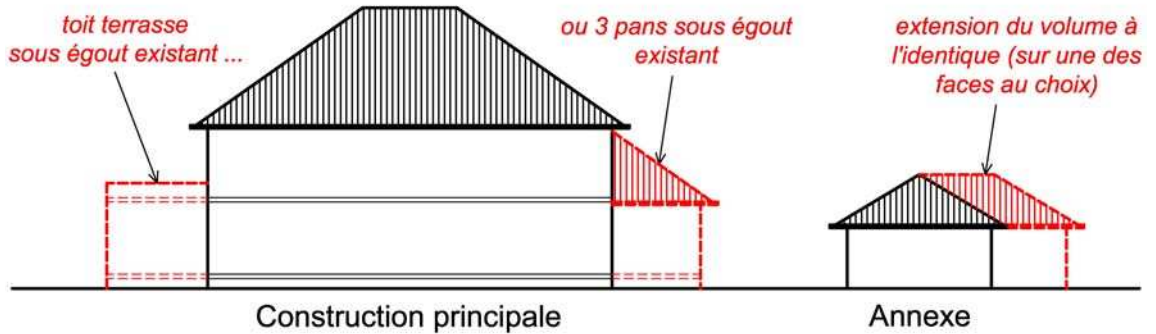
1. Pour les nouvelles constructions principales projetées (à l'intérieur des périmètres définis sur le règlement graphique), deux possibilités sont offertes :
  - soit le bâtiment se couvre d'une toiture terrasse végétalisée
  - soit le bâtiment s'intègre totalement dans la volumétrie traditionnelle de la cité. Dans ce cas, la forme des toitures (nombre de pans et inclinaisons respectives) doit être identique à celle d'une des constructions principales existantes voisines ; une photographie explicite de la construction existante à laquelle il est fait référence sera fournie avec toute demande d'autorisation.
2. Pour les nouveaux abris de jardins ou remises projetés : les toitures doivent être à 4 pans dans le but de former une unité avec les annexes similaires datant de la période de construction de la cité.
3. Pour les nouveaux garages isolés ou carports projetés : les toitures doivent être à 2, 3 ou 4 pans.
4. Pour les constructions existantes, la forme des toitures des bâtiments principaux et des annexes à toit 4 pans datant de la période de construction de la cité ne peut pas être modifiée (respect du nombre de pans et de leurs inclinaisons respectives).

L'aménagement des combles est toutefois autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable. Les lucarnes sont autorisées à condition de reproduire un des deux modèles de lucarnes rampantes les plus représentés dans la cité (voir schémas suivants).
5. Pour les extensions des constructions principales, la pente et l'orientation du faîtage des toitures à pans doivent être identiques à la pente et à l'orientation du faîtage du volume principal.

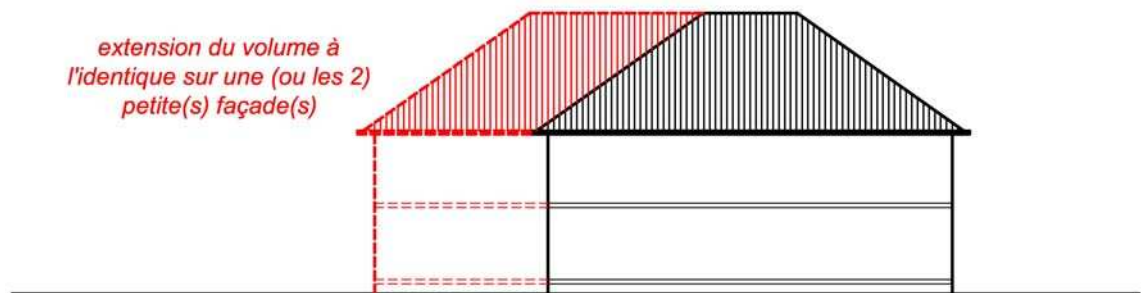
Les prescriptions graphiques des schémas suivants doivent également être respectées.

Exception : pour les vérandas à toiture vitrée, pas de prescriptions concernant la pente ou la forme de la toiture.

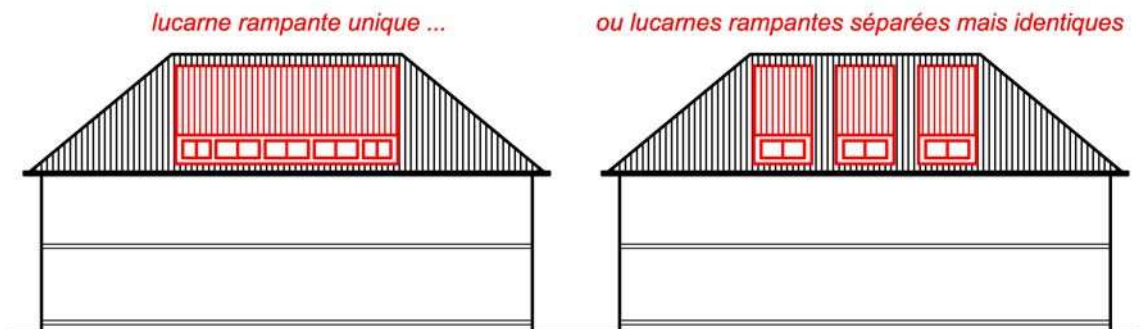
**SEULES PETITES EXTENSIONS ET ANNEXES POSSIBLES EN CAS DE TOIT A 4 PANS :**



**SEULES GRANDES EXTENSIONS POSSIBLES EN CAS DE TOIT A 4 PANS :**



**SEULES LUCARNES AUTORISEES :**



**Aspect et couleur :**

Couvertures

1. La couverture des toits à pan(s) doit être en tuiles rouges ou brunes d'aspect non flammé. Le cuivre et le zinc (ou tous autres matériaux d'aspect et de couleur équivalents) sont toutefois autorisés dans le cas d'une rénovation de toiture existante à très faible pente.
2. La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture, et pour éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

Façades

1. Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. Les façades doivent être enduites.  
Exception : les bardages sont toutefois autorisés sur les nouvelles constructions d'architecture contemporaine.
3. L'isolation par l'extérieur des bâtiments est autorisée à condition de ne pas camoufler les soubassements en pierre naturelle ou de les restituer à l'identique sur le nouveau plan de la façade.
4. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une nouvelle construction d'architecture contemporaine.

***Eléments de façade, tels que percements et balcons :***

Sont interdits :

- Les volets battants extérieurs sur les constructions principales.
- Les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.
- Pour les constructions principales existantes datant de la période de construction de la cité, la création ou la modification de balcons, loggias et percements (sauf pour effectuer une extension).  
Exception : les balcons situés en rez-de-jardin peuvent toutefois être modifiés pour aménager un accès direct au jardin ou pour créer une terrasse.

***Murs et clôtures sur limites séparatives :***

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut, et ne peuvent excéder 0,50 mètre de hauteur par rapport au terrain naturel.
2. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

***Murs et clôtures sur espaces publics :***

1. Les éventuelles clôtures sur rue doivent être constituées d'un mur bahut (ou bordure haute) de 0,50 mètre de hauteur maximum, surmonté d'un grillage de couleur verte (souple ou rigide) tenu par de fins piliers en béton ou en métal, et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.



2. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 1,50 mètre, hors mur de soutènement éventuel.

## **ARTICLE U 12 – STATIONNEMENT**

### **A) Stationnement des véhicules motorisés :**

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

#### **Dans le secteur Ua :**

- logement individuel : pas de prescriptions
- logement collectif : 1 emplacement par tranche de 70m<sup>2</sup>
- hôtel : 0,5 emplacement par chambre
- restaurant, commerce : pas de prescriptions
- salles de cinéma, réunions, spectacles : pas de prescriptions
- bureaux, artisanat : pas de prescriptions
- hôpital, clinique : 1 emplacement pour 5 lits
- maison de retraite : 1 emplacement pour 10 lits

#### **Dans les secteurs Ub et Ubh :**

- logement (collectif ou individuel) : 1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m<sup>2</sup>
- ensemble de logements collectifs : ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : 1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup>
- commerce > 150m<sup>2</sup> : 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
- bureaux : 1 emplacement pour 15 m<sup>2</sup>
- hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>
- atelier automobile : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup>

#### **Dans les secteurs Uc et Uch :**

- logement (collectif ou individuel) : 1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m<sup>2</sup>
- ensemble de logements collectifs : ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements
- hôtel : 1 emplacement par chambre
- restaurant : pas de prescriptions
- commerce > 150m<sup>2</sup> : 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles : 1 emplacement pour 5 places
- bureaux : 1 emplacement pour 30 m<sup>2</sup>
- hôpital, clinique : 1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite : 1 emplacement pour 5 lits
- artisanat : 1 emplacement pour 50 m<sup>2</sup>
- atelier automobile : 1 emplacement pour 25 m<sup>2</sup>

## ***B) Mode de calcul***

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage en logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Pour les maisons individuelles implantées sur un terrain de plus de 10 mètres de largeur (mesurés en limite de l'espace public ou commun), au moins un des emplacements sera réalisé à l'extérieur des constructions mais en dehors de l'accès au garage.

## ***C) Cas d'exonération totale ou partielle***

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

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

## ***D) Impossibilité de réaliser les aires de stationnement***

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

### **1. Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage**

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.

La condition de voisinage immédiat est requise.

### **2. Acquisition de places dans un parc privé**

Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

La condition de voisinage immédiat est requise.

### 3. Concession à long terme dans un parc public de stationnement

La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.

Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.

La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone U, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 300 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

#### ***E) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés***

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement collectif	1 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtellerie	10 m <sup>2</sup> par opération
- autre activité économique	1 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m <sup>2</sup> pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Exceptions : les commerces comprenant moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les maisons individuelles ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m<sup>2</sup>.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

#### **ARTICLE U 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

3. Le classement en « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations à hautes tiges. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.
4. Le classement en « terrains cultivés à protéger en zone urbaine » interdit tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la vocation de ces espaces qui peuvent être des jardins, vergers, ou cultures diverses. La construction d'abris de jardins y est toutefois tolérée (dans la mesure du respect des prescriptions de l'article U9).
5. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.

#### **ARTICLE U 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

#### **ARTICLE U 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

##### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

#### **ARTICLE U 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

## **ZONE Ux**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone réservée essentiellement aux activités économiques (bureaux, services, commerces, hôtellerie-restauration, entrepôts, artisanat, petite industrie).

La zone Ux est concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille :

- aléas « Mouvements de terrain ».

La cartographie de ces aléas est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

### **Préambule :**

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Pour rappel, les 9 grandes catégories de constructions reconnues par le code de l'urbanisme sont les suivantes :
  - habitat
  - hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - entrepôt
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - services publics ou d'intérêt collectif.
5. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc..) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire ou périscolaire
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public

- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

### **ARTICLE Ux 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
2. Les élevages de toute nature, y compris ceux qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
3. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive à l'extérieur du périmètre de la zone Ux.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection à l'extérieur du périmètre de la zone Ux.
5. Les dépôts de déchets et les stockages de matières dangereuses ou toxiques qui ne sont pas liés aux activités exercées dans la zone. Cette interdiction ne concerne ni les déchetteries ni les entreprises spécialisées en recyclage de matériaux.
6. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
7. Les carrières.
8. Les étangs et piscines, hormis les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. Les habitations légères de loisirs.
11. Le stationnement de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs sauf ceux qui sont destinés à l'exposition-vente professionnelle.
12. Les équipements publics relevant du domaine scolaire et périscolaire ou du domaine de la santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...).
13. L'extension des logements existants.

### **ARTICLE Ux 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les logements sont admis à condition :
  - qu'ils soient destinés au logement des personnes dont la présence permanente est indispensable pour assurer la surveillance et le gardiennage des installations de la zone
  - qu'ils soient limités à un seul logement par établissement

- qu'ils soient intégrés dans un bâtiment à usage principal d'activité ou d'équipement public et qu'ils ne se situent pas en rez-de-chaussée (ce dernier devant être réservé à un usage d'activité ou d'équipement public)
  - qu'ils soient limités à une Surface de Plancher de 80 m<sup>2</sup>
  - qu'ils respectent, à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le règlement graphique, la réglementation en vigueur relative à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone Ux ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contigües initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.

### **ARTICLE Ux 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

##### *Définitions :*

- *La voie est l'emprise foncière globale de la rue, qui comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.*
- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins 6,00 mètres d'emprise.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises mais doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) et aux poids-lourds de faire aisément demi-tour.
4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
  - Les chaussées ne doivent pas mesurer moins de 4,50 mètres de large
  - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue ; cette largeur est portée à 2,50 mètres s'il s'agit d'emplacements pour poids-lourds.
5. Circulations douces :
  - Sur les voies ouvertes à la circulation automobile, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
  - Les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 mètre de large.
  - Les sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
  - Les pistes cyclables doivent avoir au moins :
    - 1,20 mètre d'emprise pour les voies à sens unique de circulation
    - 2,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.

## **II- Accès**

### *Définition :*

*L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.*

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.

## **ARTICLE Ux 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

- Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.
- Les constructions principales implantées en seconde ligne doivent avoir des branchements aux réseaux indépendants des branchements de la construction principale implantée en première ligne.

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

### **II – Assainissement**

- Le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif sera respecté.
- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement d'assainissement de la D.S.P. doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.



**1. Eaux usées domestiques**

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

**2. Eaux usées artisanales et industrielles**

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et aux conforme réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'industriel, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

**3. Eaux pluviales**

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront soit rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, soit recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage des espaces verts par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.
- En cas de raccordement au réseau public, les zones de stationnement  $\geq 6$  places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

**III - Electricité - Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques**

Sur le domaine privé, les nouvelles installations de distribution électrique, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisées en souterrain.

**ARTICLE Ux 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE Ux 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

1. Sur la rue Schumann, la façade sur rue de la construction doit être implantée avec un recul minimum de 9 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
2. Sur les autres voies ouvertes à la circulation publique automobile, la façade sur rue de la construction doit être implantée avec un recul minimum de 6 mètres par rapport à la limite d'emprise de la voie.
3. Aucune règle d'implantation n'est fixée par rapport aux chemins et aux espaces verts.
4. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE Ux 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE Ux 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Les constructions non jointives devront être éloignées d'une distance suffisante pour permettre l'entretien du sol et la lutte contre l'incendie.

**ARTICLE Ux 9 - EMPRISE AU SOL**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE Ux 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur des constructions ne pourra pas dépasser 12 mètres.
2. Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain fini à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture plate).

3. Les dispositions de l'article Ux10 ne s'appliquent ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics, ni aux cheminées, silos et autres constructions techniques ponctuelles de très faible emprise au sol lorsqu'ils sont nécessaires à l'occupation et l'utilisation admises dans la zone.

## **ARTICLE Ux 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### **Prescriptions générales pour tous les secteurs :**

1. Les démolitions, même partielles, ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
2. Dans l'ensemble de l'article Ux11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
3. Les dispositions particulières de l'article Ux11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
4. Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - A) le volume et la toiture,
  - B) l'aspect et la couleur,
  - C) les aires de stockage,
  - D) les murs et clôtures.

#### ***A) Le volume et toiture :***

1. Les toitures à forte pente (c'est-à-dire permettant la pose de tuiles) sont interdites.

#### ***B) L'aspect et la couleur :***

1. Les constructions doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect, et des matériaux d'un entretien facile.
2. Les façades latérales et postérieures des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, et en harmonie avec elles.
3. Les couleurs vives ou brillantes sont interdites, sauf pour des enseignes ou pour des éléments ponctuels de la façade.
4. Les couvertures en tuiles sont interdites.

#### ***C) Les aires de stockage :***

Les aires de stockage de déchets et autres matériaux non valorisés à l'air libre ne doivent être visibles ni depuis les voies de circulation publiques, ni depuis les proches habitations existantes. Des éléments – de préférence végétaux – peuvent assurer cette protection visuelle.

## **D) Les murs et clôtures**

### Murs et clôtures sur limites séparatives :

1. Les éventuelles clôtures doivent être constituées :
  - soit d'un grillage rigide de couleur blanche ou grise sans soubassement maçonné, et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques
  - soit d'un mur qui peut être surmonté d'un grillage rigide de couleur blanche ou grise, et doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
2. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
3. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,50 mètres par rapport au terrain fini, hors mur de soutènement éventuel.

### Murs et clôtures sur espaces publics :

1. Les éventuelles clôtures doivent être constituées d'un grillage rigide de couleur blanche ou grise, sans soubassement maçonné (les murs de soutènement sont toutefois autorisés).
2. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres, hors mur de soutènement éventuel.

## **ARTICLE Ux 12 - STATIONNEMENT**

### **A) Stationnement des véhicules motorisés :**

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

- logement	1 emplacement par logement
- hôtel	1 emplacement par chambre
- restaurant	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- commerce	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles	1 emplacement pour 5 places
- bureaux	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- artisanat, industrie, entrepôt	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>

### **B) Mode de calcul**

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

### **C) Impossibilité de réaliser les aires de stationnement**

En cas d'impossibilité objective résultant de raisons architecturales ou techniques d'aménager sur le terrain de l'opération le nombre d'emplacements nécessaires au stationnement, il appartient au constructeur de proposer la solution de remplacement de son choix parmi les trois possibilités décrites ci-après :

#### **1. Réalisation d'aires de stationnement dans le voisinage**

Le constructeur doit apporter la preuve qu'il dispose du terrain et qu'il l'aménagera à l'usage prévu. Si cet aménagement entraîne l'exécution de travaux, la demande d'autorisation adaptée sera requise.

La condition de voisinage immédiat est requise.

#### **2. Acquisition de places dans un parc privé**

Le constructeur doit apporter la preuve de l'acquisition des places (titres d'acquisition sous condition suspensive de l'obtention du permis de construire) ou la preuve qu'il détiendra des places dans un parc de stationnement en cours de construction.

La condition de voisinage immédiat est requise.

#### **3. Concession à long terme dans un parc public de stationnement**

La concession est prévue par le code de l'urbanisme, elle est un substitut à l'acquisition. Par long terme, il faut entendre au moins quinze ans.

Le constructeur doit apporter la preuve de cette concession acquise ; la justification doit être jointe à la demande du permis de construire.

Le parc peut exister, et dans ce cas il convient qu'il dispose de places libres. Il peut être aussi en cours de réalisation. On considère qu'un parc de stationnement est en cours de réalisation quand les terrains d'assise ont été entièrement acquis par la collectivité et que les moyens de financement ont été précisés. Dans le cas contraire, la concession manquerait d'objet.

La condition de voisinage immédiat est requise.

L'autorité administrative apprécie la réalité de l'impossibilité ainsi que la solution à retenir compte tenu des objectifs généraux en matière de circulation et de stationnement. Ses prescriptions figurent dans la décision relative au droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Le respect des prescriptions est vérifié dans le cadre des contrôles de conformité.

Dans la zone Ux, le voisinage immédiat est défini par un rayon maximum de 300 mètres autour de la construction projetée (distance susceptible d'être franchie à pied usuellement).

### **D) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement	1 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtellerie	10 m <sup>2</sup> par opération
- autre activité économique	1 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Exception : les commerces comprenant moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m<sup>2</sup>.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

### **ARTICLE Ux 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules légers doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.
3. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
4. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètre du sol.

### **ARTICLE Ux 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

### **ARTICLE Ux 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

#### **1- Apports solaires**

- Pour les nouvelles constructions projetées, des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

#### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

### **ARTICLE Ux 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique. Lorsque le réseau de communication numérique à très haut débit dessert l'unité foncière, toute construction nouvelle à usage d'habitation, de bureaux, de commerce et d'hébergement hôtelier doit y être raccordée. En l'absence de réseau, les dispositions devront être prises pour que les constructions puissent être raccordées à la fibre optique lorsque celle-ci sera installée.

**III**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER**

## **ZONE 1 AU**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat, et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat peuvent être prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 1AU est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone 1AU est également concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille :

- aléas « Mouvements de terrain »
- aléas « Eau ».

La cartographie de ces aléas est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

### **Préambule :**

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Sont considérées comme annexes les constructions non habitables de dimensions modestes (garages, abris de jardins, remises diverses, ...) qui souvent dépendent d'une construction principale. Les annexes peuvent être isolées ou bien contiguës à la construction principale.  
Une annexe contiguë à la construction principale ne doit pas être confondue avec une extension de la construction principale (agrandissement de la surface habitable, véranda, ...).
5. Pour rappel, les 9 grandes catégories de constructions reconnues par le code de l'urbanisme sont les suivantes :
  - habitat
  - hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - entrepôt
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - services publics ou d'intérêt collectif.
6. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services



publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire ou périscolaire
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

#### **ARTICLE 1 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites les occupations et d'utilisations du sol suivantes :

1. Les constructions et installations à destination industrielle.
2. Les constructions et installations à destination d'exploitation agricole ou forestière.
3. Les constructions et installations de toutes natures destinées à accueillir des activités pouvant porter atteinte à la salubrité et à la sécurité, ou apporter une gêne matérielle, sonore ou olfactive.
4. Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) pouvant générer un périmètre de protection.
5. Les dépôts de matériaux ou de déchets.
6. Les dépôts de véhicules non autorisés à circuler sur la voie publique.
7. Les carrières.
8. Les étangs, hormis les bassins de rétention des eaux pluviales, les réserves incendie et les piscines.
9. Les terrains de camping, les parcs résidentiels de loisirs et les villages de vacance.
10. Les habitations légères de loisirs.
11. L'installation durable de caravane(s) ou de résidence(s) mobile(s) de loisirs ; entre deux utilisations, leur stationnement est cependant autorisé.
12. Les élevages de toute nature autres que les élevages familiaux. Est considéré comme familial un élevage dont la production est exclusivement destinée à la consommation de la famille (lapins, volailles, porcs, chèvres et moutons) ou à l'agrément de la famille (chiens, chats ou autres animaux domestiques), et qui n'entrent pas à proprement parler dans le champ de l'activité agricole.
13. Conformément au Code de l'Environnement, toute construction faisant obstacle au passage des engins et des personnes ayant la charge de l'entretien des cours d'eau est interdite dans une bande de 6 mètres de part et d'autre des

rives des cours d'eau. Les terrains bâtis ou clos de murs à la date du 3 février 1995 ainsi que les cours et jardins attenants aux habitations sont exempts de la servitude en ce qui concerne le passage des engins.

### **ARTICLE 1 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITIONS**

1. Les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 1AU1 sont autorisées à condition :
  - a) que la conception et la localisation de l'opération ne conduisent pas à des délaissés de terrains inconstructibles et que l'opération soit compatible avec le développement ultérieur de la zone,
  - b) qu'elles constituent ou fassent partie d'une opération d'ensemble (Z.A.C., lotissement, permis groupé, ...) portant sur tout ou partie de la zone,
  - c) qu'elles respectent les orientations d'aménagement et de programmation du présent P.L.U. (pièce n°3),
  - d) à l'intérieur des couloirs de bruit inscrits sur le règlement graphique, qu'elles respectent la réglementation en vigueur concernant l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits de l'espace extérieur.
2. Pour les lotissements et les permis valant division parcellaire, comme le permet l'article R123-10-1 du code de l'urbanisme, les dispositions de l'ensemble des articles du règlement de la zone 1AU ne s'appliquent pas à l'échelle de l'unité foncière initiale ou des unités contiguës initiales, mais à l'échelle de chaque terrain ou unité issu de la division.
3. Les activités artisanales ou commerciales sont autorisées à condition d'être contiguës ou internes à une construction principale à destination d'habitation, de bureaux, d'hébergement hôtelier, de service public ou d'intérêt collectif.
4. Les entrepôts sont autorisés à condition d'être nécessaires au bon fonctionnement d'une autre activité autorisée dans la zone, et d'être limités à des locaux accessoires. Un local d'entreposage est ici considéré comme accessoire si sa surface de plancher ne dépasse pas la moitié de la surface de plancher du local d'activité dont il dépend.
5. Les affouillements et exhaussements des sols sont autorisés à condition qu'ils soient nécessaires à des fouilles archéologiques ou au fonctionnement d'une occupation ou d'une utilisation du sol autorisée dans la zone.

### **ARTICLE 1 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

*Définitions :*

- *La voie est l'emprise foncière globale de la rue, qui comprend à la fois la chaussée, le(s) trottoir(s), les aménagements cyclables, ainsi que le stationnement et les plantations (arbres d'alignement, haies, noues, fossés, ...) accompagnant le linéaire de la rue.*
- *La voie primaire est la voie d'accès principale à la zone, alors que les voies secondaires sont des voies de desserte à caractère piéton prédominant.*
- *La chaussée est l'espace de la voie destiné au transit des véhicules à moteur (voitures, camions, motos, ...).*

1. Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.
2. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent avoir au moins :
  - 6,50 mètres d'emprise pour les voies primaires
  - 5,00 mètres d'emprise pour les voies secondaires.
3. Les voies nouvelles ouvertes à la circulation automobile doivent être aménagées de façon à éviter les impasses. Néanmoins, en cas d'impossibilité de liaison, des impasses peuvent être admises ; si ces dernières mesurent plus de 40 mètres de longueur, elles doivent être aménagées dans leur partie terminale de façon à permettre aux véhicules de service (lutte contre l'incendie et enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.
4. Circulation et stationnement des véhicules motorisés :
  - Les chaussées ne doivent pas mesurer :
    - moins de 3,50 mètres de large
    - plus de 5,00 mètres de large, excepté de façon ponctuelle pour aménager par exemple une placette ou une aire de retournement.
  - Les voies secondaires peuvent être aménagées sans distinction matérielle entre chaussée et trottoir.
  - Les emplacements de stationnement longeant la chaussée doivent avoir une largeur minimale de 2,00 mètres quand la voie en est pourvue.
5. Circulations douces :
  - Sur les voies de distribution primaire, l'aménagement d'au moins un trottoir est obligatoire.
  - Les trottoirs doivent mesurer au moins 1,40 mètre de large.
  - Les sentiers piétons doivent avoir au moins 1,80 mètre d'emprise.
  - Les pistes cyclables doivent avoir au moins :
    - 1,20 mètre d'emprise pour les voies à sens unique de circulation
    - 2,00 mètres d'emprise pour les voies à double sens de circulation.

## **II- Accès**

### *Définition :*

*L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.*

1. Pour être constructible, un terrain doit avoir un accès carrossable sur une voie publique ou privée cadastrée.
2. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :
  - la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.

3. Aucun sentier touristique ou piste cyclable ne peut servir de voirie d'accès carrossable à un terrain bâti. Cependant, les accès traversant transversalement ces voies sont autorisés.
4. Un groupe de garages ne peut avoir qu'un seul accès commun à la voie publique.

## **ARTICLE 1 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eau, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins de l'ensemble des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

### **II - Assainissement**

- Le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif sera respecté.
- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement d'assainissement de la D.S.P. doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

#### **1. Eaux usées**

- Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Les eaux usées rejetées dans le réseau public devront être exclusivement de type domestique. Le rejet d'eaux grasses, d'eaux lourdes, d'eaux comportant des produits chimiques et d'une manière générale tous les types de rejets industriels est interdit. Ces effluents devront être traités avec des organes de traitement conformes au Règlement Sanitaire Départemental, avant rejet dans le réseau public. En outre, leur composition chimique devra être compatible avec les eaux acceptées par la station d'épuration.

#### **2. Eaux pluviales**

- L'aménagement des voiries doit garantir l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau public ou faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ...
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront soit rejetées dans le réseau public recueillant les eaux pluviales, soit recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. La mise en place de systèmes de récupération des eaux de pluie, pour l'arrosage de jardin par exemple, est autorisée sous forme de réservoir clos et couvert.

### **III - Electricité – Téléphone – Télédistribution – Communications électroniques**

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone, de télédistribution et de communications électroniques doivent être réalisés en souterrain.

#### **ARTICLE 1 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

#### **ARTICLE 1 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

*Rappel : l' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.*

1. Sauf dispositions particulières inscrites sur le document graphique, les deux tiers au moins de la façade sur rue de la construction principale (y compris annexes contiguës) doivent être implantés avec un recul inférieur ou égal à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile. Pour une parcelle d'angle, cette règle s'applique par rapport à une seule des deux rues (au choix) desservant ladite parcelle.
2. La façade sur rue des annexes isolées ne doit pas être implantée en avant de la façade sur rue de la construction principale.
3. La façade sur rue des garages (qu'ils soient ou non intégrés au volume de la construction principale) doit être implantée avec un recul minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.
4. Aucune règle d'implantation n'est fixée par rapport aux chemins et aux espaces verts.
5. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DE L'UNITE FONCIERE**

1. Constructions principales et leurs extensions :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la hauteur sous égout (ou au sommet de l'acrotère) du bâtiment projeté, sans pouvoir être inférieure à :

- 2 mètres si la largeur du terrain est inférieure ou égale à 8 mètres
- 3 mètres si la largeur du terrain est supérieure à 8 mètres.

2. Annexes isolées ou contiguës à la construction principale :

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.

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

#### **ARTICLE 1 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

1. Sur une même propriété, les constructions non contiguës doivent être distantes au minimum de 6 mètres ; les débords de toitures ne sont pas pris en compte dans le calcul des distances.
2. Cette prescription ne concerne pas les annexes isolées.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

*Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.*

1. L'emprise au sol totale des constructions à édifier sur une même unité foncière ne peut excéder 60% de la surface du terrain.
2. Annexes isolées : par logement, l'emprise totale des annexes isolées de la construction principale ne peut excéder 30m<sup>2</sup> pour l'ensemble des constructions dédiées au stationnement des véhicules (garages) et 30m<sup>2</sup> pour l'ensemble des abris de jardins et autres remises. Le nombre d'annexes isolées est limité à 3 par unité foncière.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

#### **ARTICLE 1 AU 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS**

Sauf indication contraire, la hauteur des constructions est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture plate).

1. Constructions principales (y compris extensions) : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 9 mètres.

Règle alternative valable pour les équipements publics uniquement : exceptionnellement, la hauteur maximale fixée peut être dépassée de 3 mètres, sous réserve de respecter une intégration convenable dans le paysage et des conditions de prospect conformes à l'article 1AU7.

2. Annexes isolées ou contiguës : la hauteur maximale de la construction projetée est fixée à 3 mètres.
3. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

### **ARTICLE 1 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Dans l'ensemble de l'article 1AU11, sont considérées comme toitures terrasses les toits plats ou à faible pente (inférieure à 15%) qui sont dissimulés derrière un acrotère.
2. Les dispositions particulières de l'article 1AU11 concernant l'aspect extérieur des bâtiments ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.
3. Les équipements techniques et les matériaux listés ci-après, qui permettent d'améliorer les performances énergétiques du bâtiment ou de contribuer à la protection de l'environnement naturel, sont autorisés quel que soit leur aspect extérieur :
  - toits végétalisés,
  - panneaux solaires (thermiques ou photovoltaïques),
  - dispositifs clos et couverts de récupération des eaux de pluie,
  - éoliennes,
  - menuiseries bois ou combinées bois/aluminium à double ou triple vitrage,
  - dispositifs brise-soleil en façades ou en toitures.
4. Dans tous les autres cas, les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages urbains notamment en ce qui concerne :
  - A) le volume et la toiture,
  - B) l'aspect et la couleur,
  - C) les éléments de façade,
  - D) les murs et clôtures.

#### ***A) Le volume et la toiture***

L'aménagement des combles (y compris des combles à la Mansart) est autorisé mais limité à un seul niveau de comble habitable.

Pour les constructions principales, les toitures à pans visibles depuis l'espace public doivent avoir une partie du linéaire de leur faitage sensiblement parallèle à la rue (ou à une des deux rues en cas de parcelle d'angle).

## ***B) L'aspect et la couleur***

### Généralités

La pose de baies de toiture et de capteurs solaires doit être particulièrement étudiée, notamment au regard de la trame des ouvertures de façade, de la recherche d'une intégration dans le plan de toiture et éviter la multiplicité des dimensions et des implantations.

### Façades

Les matériaux neufs destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.

L'isolation par l'extérieur doit être privilégiée.

Les couleurs vives sont interdites, sauf pour des éléments ponctuels de la façade dans le cas d'une architecture contemporaine.

### Toitures

Les toitures terrasses végétalisées ou non sont autorisées.

Les toitures couvertes de tuiles ou de matériaux imitant la tuile doivent respecter une certaine homogénéité de couleurs au sein d'une même zone 1AU.

## ***C) Les éléments de façade***

Sont interdits :

- les caissons de volets roulants visibles depuis l'espace public,
- les paraboles, climatiseurs et pompes à chaleur disposés en applique sur la façade sur rue.

## ***D) Murs et clôtures***

### Clôtures sur espace public

1. Les éventuelles clôtures en façade sur l'espace public doivent participer à l'animation de la rue en tant qu'élément de composition architecturale.
2. Les murs sont autorisés mais ne doivent pas dépasser 0,50 mètre de hauteur par rapport à l'espace public, hors mur de soutènement éventuel.  
Les autres types de clôtures sont également autorisés et peuvent être combinés (dispositifs à claire-voie, haies, ...).
3. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
4. Par rapport à l'espace public, la hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser :
  - 1,80 mètre pour les piliers et portails
  - 1,50 mètre pour tous les autres éléments constituant la clôture.Ces mesures sont prises hors mur de soutènement éventuel.



Clôtures séparatives

1. Les éventuels éléments maçonnés destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
2. La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel ou par rapport au sol de la terrasse en cas de terrasse surélevée.

**ARTICLE 1 AU 12 - STATIONNEMENT**

**A) Stationnement des véhicules motorisés :**

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

- logement (collectif ou individuel) :	1 emplacement pour les occupants par tranche de 70m <sup>2</sup>
- ensemble de logements collectifs :	ajouter 1 emplacement en accès libre pour les visiteurs sur les espaces communs, par groupe de 4 logements
- ensemble de maisons individuelles :	ajouter 1 emplacement pour les visiteurs sur voirie par groupe de 2 maisons
- hôtel :	1 emplacement par chambre
- restaurant :	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- commerce > 150m <sup>2</sup> :	1 emplacement pour 30 m <sup>2</sup>
- salles de cinéma, réunions, spectacles :	1 emplacement pour 5 places
- bureaux :	1 emplacement pour 15 m <sup>2</sup>
- hôpital, clinique :	1 emplacement pour 3 lits
- maison de retraite :	1 emplacement pour 5 lits
- artisanat :	1 emplacement pour 50 m <sup>2</sup>
- atelier automobile :	1 emplacement pour 25 m <sup>2</sup>

Dans le cas d'une opération d'ensemble visant à créer un quartier à caractère piéton prédominant, il sera exceptionnellement autorisé de regrouper tout ou partie des emplacements de stationnement issus du décompte ci-dessus sous forme d'un ou plusieurs parking(s) périphérique(s), à condition qu'aucun lot ne soit distant de plus de 150 mètres (parcourus à pied) d'un de ces parkings. De plus, si ce quartier à créer est desservi à la fois par une ligne de transport en commun en site propre et par une piste cyclable, il sera exceptionnellement autorisé de ne réaliser que 50% des emplacements de stationnement issus du décompte ci-dessus.

**B) Mode de calcul**

Sauf indication contraire, les surfaces de référence sont des surfaces de plancher.

La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure. Ce nombre s'applique naturellement au solde entre la création de nouveaux emplacements de stationnement, et la disparition éventuelle d'anciens emplacements (cas où l'on transforme un garage ou logement par exemple).

Pour les opérations non prévues dans la grille ci-dessus, il sera demandé d'appliquer la règle de la catégorie d'opération qui s'en rapproche le plus.

Chaque place de stationnement devra mesurer au minimum 5,00 mètres de longueur par 2,20 mètres de largeur ; cette largeur pourra cependant être réduite à 2,00 mètres

pour du stationnement longitudinal sur voirie. Le nombre et le dimensionnement des places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite devront respecter les normes en vigueur.

Pour les maisons individuelles implantées sur un terrain de plus de 10 mètres de largeur (mesurés en limite de l'espace public ou commun), au moins un des emplacements sera réalisé à l'extérieur des constructions mais en dehors de l'accès au garage.

### **C) Cas d'exonération totale ou partielle**

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

Lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, il ne sera exigé qu'une place de stationnement par logement, quelle que soit la taille du logement.

### **D) Cas particulier du stationnement des véhicules à deux-roues non motorisés**

Excepté pour les constructions existantes, des aires de stationnement couvertes des deux-roues correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques, soit au minimum :

- logement collectif	1 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- hôtellerie	10 m <sup>2</sup> par opération
- autre activité économique	1 m <sup>2</sup> pour 100 m <sup>2</sup> de surface de plancher
- établissement d'enseignement	1 m <sup>2</sup> pour 15 élèves
- autre équipement public	suivant les besoins de l'opération.

Exceptions : les commerces comprenant moins de 150 m<sup>2</sup> de surface de plancher et les maisons individuelles ne sont pas concernés.

La surface de chaque aire ou local destiné au stationnement des deux-roues ne pourra être inférieure à 5m<sup>2</sup>.

L'espace destiné aux deux-roues devra être aisément accessible depuis les emprises publiques et les voies par un cheminement praticable sans discontinuité.

## **ARTICLE 1 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES** **CLASSES**

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées.
2. Tout projet d'aménagement pour des opérations de plus de 1 hectare doit réserver un espace minimum de 2% de la surface de l'opération pour la création d'un espace public qualitatif ou d'espaces verts, équipés selon les besoins générés par le projet. Les surfaces relatives aux aires de jeux et aux bassins de rétention paysagers non clos sont comptabilisées dans le calcul de la surface à réserver.
3. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8

places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.

4. Le stationnement linéaire sur voirie doit être accompagné de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 4 places de stationnement.
5. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètre du sol.

#### **ARTICLE 1 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

#### **ARTICLE 1 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

##### **1- Apports solaires**

- Il doit être recherché un captage solaire maximal à travers les vitrages. L'orientation sud est nettement plus favorable que les orientations est et ouest, elles-mêmes nettement plus favorables que l'orientation nord.
- Des protections solaires adaptées (éléments de construction ou végétation) doivent être proposées pour le confort d'été.

##### **2- Protection contre les vents**

- Le choix de l'emplacement des murs, des claustras et des plantations doit contribuer à minimiser l'effet des vents dominants sur les constructions et les espaces extérieurs.

#### **ARTICLE 1 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Dans les opérations d'ensemble, doivent être installés les fourreaux souterrains en prévision de la mise en place ultérieure d'un réseau de communication électronique.

## **ZONE 2 AU**

### **Caractère de la zone**

Il s'agit d'une zone d'urbanisation future non équipée, destinée à l'habitat, aux services, aux activités diverses compatibles avec l'habitat, et aux équipements collectifs. Les constructions à usage d'habitat peuvent être prépondérantes mais la mixité entre habitat et petites activités est souhaitée dans tous les quartiers ouverts à la construction.

La zone 2AU est concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille :

- aléas « Mouvements de terrain ».

La cartographie de ces aléas est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

### **Préambule :**

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Sont considérées comme annexes les constructions non habitables de dimensions modestes (garages, abris de jardins, remises diverses, ...) qui souvent dépendent d'une construction principale. Les annexes peuvent être isolées ou bien contiguës à la construction principale.  
Une annexe contiguë à la construction principale ne doit pas être confondue avec une extension de la construction principale (agrandissement de la surface habitable, véranda, ...).
5. Pour rappel, les 9 grandes catégories de constructions reconnues par le code de l'urbanisme sont les suivantes :
  - habitat
  - hébergement hôtelier
  - bureaux
  - commerce
  - artisanat
  - entrepôt
  - industrie
  - exploitation agricole ou forestière
  - services publics ou d'intérêt collectif.
6. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».  
  
Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :
  - social, scolaire ou périscolaire

- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

### **ARTICLE 2 AU 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles de l'article 2AU2.

### **ARTICLE 2 AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Les ouvrages techniques à condition qu'ils soient nécessaires au fonctionnement des services publics ou qu'ils concourent aux missions de services publics.
2. L'extension mesurée des constructions existantes sans changement d'affectation.
3. Les abris de jardins à condition qu'ils soient limités en nombre à un abri par unité foncière.
4. Les clôtures à condition qu'elles soient conçues en structure facilement démontable (non maçonnée).

### **ARTICLE 2 AU 3 - ACCES ET VOIRIE**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

### **ARTICLE 2 AU 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

### **ARTICLE 2 AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE 2 AU 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES.**

*Rappel : l' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.*

1. La façade sur rue de la construction doit être implantée avec un recul supérieur ou égal à 6 mètres par rapport à l'alignement des voies ouvertes à la circulation publique automobile.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE 2 AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE 2 AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE 2 AU 9 - EMPRISE AU SOL**

Aucun abri de jardin ne peut dépasser 9 m<sup>2</sup> d'emprise au sol.

**ARTICLE 2 AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des abris de jardins est fixée à 3,00 mètres.
2. La hauteur des clôtures est limitée à 2 mètres.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture plate).
4. Cet article ne s'applique pas aux structures pare-ballons des terrains de sports.

**ARTICLE 2 AU 11 - ASPECT EXTERIEUR**

1. Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôtures, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE 2 AU 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

**ARTICLE 2 AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE 2 AU 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE 2 AU 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE 2 AU 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**V**

**DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES**



## **ZONE N**

Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.

### **CARACTERE DE LA ZONE**

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 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.

La zone N comprend quatre secteurs spécifiques :

- Nj correspondant à des secteurs de jardins où seuls les abris de jardins et les garages individuels sont autorisés,
- Ne correspondant à des secteurs naturels destinés à l'accueil d'équipements publics,
- Nx correspondant au crassier de Schoeneck, qui a pour vocation d'être renaturé une fois l'exploitation terminée.

La zone N est concernée en partie par un aléa faible de retrait-gonflement des argiles. Cette cartographie est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U. Le respect des règles de l'art et le suivi des recommandations contenues dans le guide édité par le Ministère de l'Ecologie et du Développement Durable permettent de prévenir les désordres dans l'habitat individuel.

La zone N est également concernée par des aléas consécutifs à l'arrêt définitif des travaux miniers d'exploitation de houille :

- aléas « Mouvements de terrain »
- aléas « Eau ».

La cartographie de ces aléas est consultable dans le rapport de présentation du P.L.U.

### **Préambule :**

1. Le règlement de la zone est constitué par les prescriptions ci-dessous, sous réserve de l'observation des dispositions générales figurant au I du Règlement du PLU et des Servitudes d'Utilité Publique annexées au PLU.
2. L'édification des clôtures est soumise à déclaration préalable.
3. Les démolitions sont soumises à permis de démolir.
4. Sont considérées comme annexes les constructions non habitables de dimensions modestes (garages, abris de jardins, remises diverses, ...) qui souvent dépendent d'une construction principale. Les annexes peuvent être isolées ou bien contiguës à la construction principale.  
Une annexe contiguë à la construction principale ne doit pas être confondue avec une extension de la construction principale (agrandissement de la surface habitable, véranda, ...).

5. Pour rappel, les 9 grandes catégories de constructions reconnues par le code de l'urbanisme sont les suivantes :

- habitat
- hébergement hôtelier
- bureaux
- commerce
- artisanat
- entrepôt
- industrie
- exploitation agricole ou forestière
- services publics ou d'intérêt collectif.

6. Dans le présent règlement, la catégorie « services publics ou d'intérêt collectif » est déclinée en deux sous-catégories : les « ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics » (constructions ou installations de faible emprise au sol, de type antennes, transformateurs électriques, postes d'aiguillages, etc...) et les « équipements publics ».

Sont considérés comme équipements publics les constructions et installations répondant à un besoin collectif dans les domaines suivants :

- social, scolaire ou périscolaire
- culturel ou cultuel
- services techniques publics ou de secours
- administration publique
- sportif, de détente ou de loisirs
- santé (clinique, maison médicale, structure pour personnes âgées, ...)
- stationnement ouvert au public
- équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif, ainsi qu'à la gestion de la distribution et du traitement de l'eau potable
- équipements funéraires.

### **ARTICLE N 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol, à l'exception de celles qui sont admises sous condition dans l'article N 2.

### **ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DES SOLS ADMISES SOUS CONDITION**

1. Les affouillements et exhaussements du sol sont admis à condition qu'ils soient strictement nécessaires aux activités autorisées dans la zone, aux infrastructures de transport (y compris les pistes piétonnes ou cyclables) ou aux fouilles archéologiques.
2. Les constructions et installations nouvelles sont admises si elles remplissent au moins une des conditions suivantes :
  - qu'elles soient directement liées et nécessaires à l'entretien, à la gestion ou à l'exploitation du site naturel,

- qu'elles permettent l'aménagement d'aires de stationnement pour véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations des sols admises dans la zone,
- qu'il s'agisse d'ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics,
- qu'elles soient listées au paragraphe suivant concernant les secteurs spécifiques.

3. Dans les secteurs spécifiques sont également autorisés :

Dans le secteur Nj : les garages individuels ainsi que les abris de jardins et à animaux domestiques, à condition qu'ils soient limités en nombre à un abri et un garage par unité foncière.

Dans le secteur Nx : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation des crassiers industriels, à condition que le site soit réaménagé après l'exploitation (et par l'exploitant) en espace naturel adapté au contexte environnemental et paysager local.

Dans le secteur Ne : les équipements publics dans le domaine sport/détente/loisirs de plein-air, ainsi que les équipements techniques nécessaires à la gestion de l'assainissement collectif ou de la distribution et du traitement de l'eau potable.

4. L'adaptation, la réfection et l'extension des constructions non autorisées dans la zone est admise, à condition que l'extension soit mesurée.

5. Les constructions autorisées par les alinéas précédents de l'article N2 ne seront autorisées qu'à condition :

- qu'elles soient implantées à plus de 20 mètres des « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » repérés sur le règlement graphique ; cette prescription ne s'applique pas aux extensions des constructions existantes.
- qu'elles respectent une marge de recul de 6 mètres de part et d'autre des cours d'eau afin de ne pas faire obstacle au passage des engins et des personnes en ayant la charge de l'entretien.

### **ARTICLE N 3 - ACCES ET VOIRIE**

#### **I - Voirie**

Pour être constructible, un terrain doit être desservi par une voie (publique ou privée) de caractéristiques proportionnées à l'importance de l'occupation ou de l'utilisation des sols envisagée.

#### **II- Accès**

*Définition :*

*L'accès est un passage privé par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain de l'opération pour accéder à la construction depuis la voie de desserte ouverte à la circulation publique. Il correspond donc selon le cas à un portail, à un porche, à une bande de terrain ou à une servitude de passage.*

1. Les caractéristiques d'un accès carrossable doivent permettre de satisfaire aux règles de desserte concernant :

- la défense contre l'incendie et la protection civile; l'emprise minimum de l'accès est fixée à 3,50 mètres en dehors de tout obstacle (mobilier urbain, luminaire, coffret technique, ...).
  - la sécurité publique, notamment lorsqu'un terrain peut être desservi par plusieurs voies, l'accès sur celle de ces voies qui présente un risque pour la sécurité est interdit.
2. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les pistes cyclables, les pistes de défense de la forêt contre l'incendie ainsi que les sentiers touristiques. Toutefois, ces voies peuvent être traversées transversalement pour accéder à un terrain.
  3. Aucune opération ne peut avoir un accès carrossable sur les voies express.
  4. Toute création d'un accès individuel nouveau hors agglomération sur une route départementale est interdite.

#### **ARTICLE N 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX**

Les réseaux d'eaux, d'assainissement, d'électricité devront avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions susceptibles d'être desservies par des réseaux.

##### **I - Eau potable**

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être alimentée en eau potable, soit par branchement de caractéristiques suffisantes sur le réseau public de distribution, soit dans les conditions fixées par le règlement sanitaire départemental par captage, forage ou puits particulier préalablement autorisés.

Pour les installations industrielles, le raccordement au réseau d'eau n'est possible que dans la mesure où la consommation prévisionnelle est compatible avec les débits communaux, sans préjudice pour les activités et les habitations environnantes. La consultation préalable des autorités compétentes est obligatoire.

##### **II – Assainissement**

- Le règlement du zonage d'assainissement collectif / non collectif sera respecté.
- Le Règlement Sanitaire Départemental ainsi que le règlement d'assainissement de la D.S.P. doivent être respectés.
- L'avis de l'organisme gestionnaire du réseau d'assainissement devra être demandé et respecté.

###### **1. Eaux usées domestiques**

- Dans les zones d'assainissement collectif, toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Dans le cas contraire, l'autorisation de construire ou d'aménager ne sera pas délivrée.
- Dans les zones d'assainissement non collectif, toute construction devra être assainie suivant un dispositif conforme aux réglementations en vigueur, tout en préservant la possibilité d'un raccordement ultérieur au réseau collectif.

## **2. Eaux usées industrielles**

Les effluents seront traités séparément suivant les cas :

- soit rejetés dans le réseau public d'assainissement si un prétraitement approprié et aux conforme réglementations en vigueur permet de respecter les caractéristiques du réseau et du système d'épuration
- soit rejetés dans le réseau d'eau pluviale ou le milieu naturel, s'ils sont traités et épurés complètement par l'industriel, ou s'ils ne nécessitent aucun traitement, au vu des réglementations en vigueur.

## **3. Eaux pluviales**

- L'aménagement des voiries doit faire appel à des techniques alternatives au réseau enterré d'évacuation des eaux pluviales, par exemple le recours à des revêtements de sols perméables, à des tranchées drainantes, à des noues de stockage et d'infiltration, ... Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.
- Les eaux pluviales des parcelles privées seront recueillies à même les parcelles et infiltrées dans le sol par un dispositif de stockage et d'épandage approprié et proportionné. Le rejet dans le réseau public d'assainissement ou dans le milieu naturel pourra cependant être autorisé en cas d'impossibilité technique d'infiltrer les eaux pluviales dans le sol.
- En cas de raccordement au réseau public, les zones de stationnement  $\geq 6$  places devront être équipées de séparateurs d'hydrocarbure.

## **ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

## **ARTICLE N 6- IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES**

*Rappel : l' « alignement » est la limite entre domaine public et domaine privé.*

1. Les constructions ou installations doivent respecter une marge de recul minimale de :
  - 10 mètres par rapport à la limite d'emprise des routes départementales
  - 6 mètres par rapport à l'alignement des autres voies.
2. Cet article ne s'applique ni aux équipements publics, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE N 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES**

1. A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point des façades de ce bâtiment au point de la limite du terrain qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 1 mètre.
2. Cet article ne s'applique pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

**ARTICLE N 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.

**ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL**

*Définition :*

*L'emprise au sol est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus ; le règlement du présent P.L.U. exclut les terrasses non couvertes et les piscines non couvertes du calcul de l'emprise au sol.*

1. L'extension mesurée des constructions non autorisées dans la zone ne doit pas dépasser 20% de l'emprise au sol de la construction existante à agrandir.
2. L'emprise au sol d'un abri de jardin ou à animaux ne peut excéder 9 m<sup>2</sup>.
3. L'emprise au sol d'un garage ne peut excéder 20 m<sup>2</sup>.

**ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS**

1. La hauteur maximale des garages et des abris de jardins ou à animaux est fixée à 3,00 mètres.
2. La hauteur maximale des autres constructions est fixée à 6 mètres.
3. La hauteur est calculée du terrain naturel avant tout remaniement à l'égout de la toiture (ou à l'étanchéité en cas de toiture plate).
4. Les règles de hauteur de l'article N10 ne s'appliquent ni dans le secteur Nx, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR**

### 1. Généralités :

Les constructions et leurs extensions, ainsi que les éléments d'accompagnement (clôture, garage, ...) ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, aux sites et aux paysages.

### 2. Façades :

- Les couleurs vives ou brillantes sont interdites.
- Les matériaux destinés à être recouverts (par un enduit par exemple) ne peuvent être laissés à l'état brut.
- Dans un souci d'intégration paysagère, les bâtiments de type hangar doivent être enveloppés d'un bardage en bois (cette prescription ne s'applique ni aux abris de jardins ni aux garages).

### 3. Clôtures non agricoles :

- Les éventuelles clôtures doivent être constituées soit d'une haie vive d'essences à feuilles caduques, soit d'un dispositif à claire-voie de couleur vert foncé, gris ou brun, doublé ou non d'une haie vive d'essences à feuilles caduques.
- La hauteur totale de la nouvelle clôture ne doit pas dépasser 2,00 mètres par rapport au terrain naturel.

4. Les règles de l'article N11 concernant l'aspect extérieur des constructions ne s'appliquent ni dans le secteur Nx, ni aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions de services publics.

## **ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT**

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doit être réalisé en dehors des voies publiques ou privées.

## **ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS - ESPACES BOISES CLASSES**

1. Le classement en « éléments de paysage à protéger et à mettre en valeur » interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des plantations à hautes tiges. La création de voiries non supports à l'urbanisation y est toutefois tolérée.
2. Les parkings publics ou privés de plus de 4 places de stationnement doivent être accompagnés de plantations, à raison au minimum d'un arbre à haute tige pour 8 places de stationnement. La valeur obtenue par le calcul ci-dessus est arrondie à l'unité supérieure.
3. Une plantation est considérée à « haute tige » si, à l'âge adulte, la première branche de la couronne est située au minimum à 2,20 mètres du sol.

**ARTICLE N 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL**

Dans le cadre de l'application immédiate de la loi ALUR du 24 mars 2014 (article L.123-1-5), le contenu de cet article est supprimé.

**ARTICLE N 15 - PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES**

Les surfaces dédiées au stationnement des véhicules doivent être constituées de matériaux perméables favorisant l'infiltration des eaux de pluie dans le sol.

**ARTICLE N 16 – INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS  
ELECTRONIQUES**

Néant.

Les dispositions d'ordre public du règlement national d'urbanisme demeurent toutefois applicables.



## **A N N E X E S**

**1. Définition des emplacements réservés aux équipements et des servitudes mentionnées à l'article L123-2 (modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 – art.32) du Code de l'Urbanisme**

Le propriétaire d'un terrain bâti ou non bâti réservé par un plan local d'urbanisme pour un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert peut, dès que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L230-1 et suivants.

Lorsqu'une des servitudes mentionnées à l'article L123-2 est instituée, les propriétaires des terrains concernés peuvent mettre en demeure la commune de procéder à l'acquisition de leur terrain, dans les conditions et délais prévus aux articles L230-1 et suivants.

Article L230-1 (modifié par la loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000 - art. 22 JORF 14 déc. 2000)

« Les droits de délaissement prévus par les articles L111-11, L123-2, L123-17 et L311-2 s'exercent dans les conditions prévues par le présent titre.

La mise en demeure de procéder à l'acquisition d'un terrain bâti ou non est adressée par le propriétaire à la mairie de la commune où se situe le bien. Elle mentionne les fermiers, locataires, ceux qui ont des droits d'emphytéose, d'habitation ou d'usage et ceux qui peuvent réclamer des servitudes.

Les autres intéressés sont mis en demeure de faire valoir leurs droits par publicité collective à l'initiative de la collectivité ou du service public qui fait l'objet de la mise en demeure. Ils sont tenus de se faire connaître à ces derniers, dans le délai de deux mois, à défaut de quoi ils perdent tout droit à indemnité. »

Article L230-2 (créé par la loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000 - art. 22 JORF 14 déc. 2000)

« Au cas où le terrain viendrait à faire l'objet d'une transmission pour cause de décès, les ayants droit du propriétaire décédé peuvent, sur justification que l'immeuble en cause représente au moins la moitié de l'actif successoral et sous réserve de présenter la demande d'acquisition dans le délai de six mois à compter de l'ouverture de la succession, si celle-ci n'a pas été formulée par le propriétaire décédé, exiger qu'il soit sursis, à concurrence du montant de son prix, au recouvrement des droits de mutation afférents à la succession tant que ce prix n'aura pas été payé. »

Article L230-3 (modifié par Ordonnance n°2014-1345 du 6 nov. 2014 - art. 5)

«La collectivité ou le service public qui fait l'objet de la mise en demeure doit se prononcer dans le délai d'un an à compter de la réception en mairie de la demande du propriétaire.

En cas d'accord amiable, le prix d'acquisition doit être payé au plus tard deux ans à compter de la réception en mairie de cette demande.

A défaut d'accord amiable à l'expiration du délai d'un an mentionné au premier alinéa, le juge de l'expropriation, saisi soit par le propriétaire, soit par la collectivité ou le service public qui a fait l'objet de la mise en demeure, prononce le transfert de propriété et fixe le prix de l'immeuble. Ce prix, y compris l'indemnité de réemploi, est fixé et payé comme en matière d'expropriation, sans qu'il soit tenu compte des dispositions qui ont justifié le droit de délaissement.

La date de référence prévue à l'article L. 322-2 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique est celle à laquelle est devenu opposable aux tiers le plus récent des

actes rendant public le plan local d'urbanisme ou l'approuvant, le révisant ou le modifiant et délimitant la zone dans laquelle est situé le terrain. En l'absence de plan d'occupation des sols rendu public ou de plan local d'urbanisme, la date de référence est, pour le cas mentionné à l'article L. 111-9, celle d'un an avant l'ouverture de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique, pour les cas mentionnés à l'article L. 111-10, celle de la publication de l'acte ayant pris le projet en considération et, pour les cas mentionnés à l'article L. 311-2, un an avant la création de la zone d'aménagement concerté.

Le juge de l'expropriation fixe également, s'il y a lieu, les indemnités auxquelles peuvent prétendre les personnes mentionnées à l'article L. 230-2.

Le propriétaire peut requérir l'emprise totale de son terrain dans les cas prévus aux articles L. 242-1 à L. 242-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

L'acquisition d'un terrain situé en emplacement réservé peut, avec l'accord de la personne publique au bénéfice de laquelle la réserve est inscrite au plan, être réalisée par une autre personne publique ou le titulaire d'une concession d'aménagement, la destination de l'emplacement réservé restant inchangée. »

Article L230-4 (modifié par la loi n°2009-323 du 25 mars 2009 - art. 32)

« Dans le cas des terrains mentionnés à l'article L. 123-2 et des terrains réservés en application de l'article L. 123-17, les limitations au droit de construire et la réserve ne sont plus opposables si le juge de l'expropriation n'a pas été saisi trois mois après l'expiration du délai d'un an mentionné à l'article L. 230-3. Cette disposition ne fait pas obstacle à la saisine du juge de l'expropriation au-delà de ces trois mois dans les conditions prévues au troisième alinéa de l'article L. 230-3. »

Article L230-5 (modifié par Ordonnance n°2014-1345 du 6 nov. 2014 - art. 5)

« L'acte ou la décision portant transfert de propriété éteint par lui-même et à sa date tous droits réels ou personnels existants sur les immeubles cédés même en l'absence de déclaration d'utilité publique antérieure. Les droits des créanciers inscrits sont reportés sur le prix dans les conditions prévues à l'article L. 222-3 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique. »

Article L230-6 (créé par la loi n°2000-1208 du 13 déc. 2000 - art. 22 JORF 14 déc. 2000)

« Les dispositions de l'article L221-2 sont applicables aux biens acquis par une collectivité ou un service public en application du présent titre. »

## **2. Définition des espaces boisés classés**

Article L130-1 (modifié par Ordonnance n°2012-92 du 26 janv. 2012 - art. 5 et par la loi n°2014-1170 du 13 oct. 2014 - art. 81)

« 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, des plantations d'alignements.

Le classement 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 prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du code forestier.

Il est fait exception à ces interdictions pour l'exploitation des produits minéraux importants pour l'économie nationale ou régionale, et dont les gisements ont fait l'objet d'une reconnaissance par un plan d'occupation des sols rendu public ou approuvé avant le 10 juillet 1973 ou par le document d'urbanisme en tenant lieu approuvé avant la même date. Dans ce cas, l'autorisation ne peut être accordée que si le pétitionnaire s'engage préalablement à réaménager le site exploité et si les conséquences de l'exploitation, au vu de l'étude d'impact, ne sont pas dommageables pour l'environnement. Un décret en conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent alinéa.

Dans les bois, forêts ou parcs situés sur le territoire de communes où l'établissement d'un plan local d'urbanisme a été prescrit, ainsi que dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4, sauf dans les cas suivants :

- s'il est fait application des dispositions du livre I du code forestier ;
- s'il est fait application d'un plan simple de gestion agréé conformément aux articles L312-2 et L312-3 du nouveau code forestier, d'un règlement type de gestion approuvé conformément aux articles L. 124-1 et L. 313-1 du même code ou d'un programme des coupes et travaux d'un adhérent au code des bonnes pratiques sylvicoles agréé en application de l'article L. 124-2 dudit code ;
- si les coupes entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par arrêté préfectoral, après avis du Centre national de la propriété forestière.

La délibération prescrivant l'élaboration d'un plan local d'urbanisme peut également soumettre à déclaration préalable, sur tout ou partie du territoire concerné par ce plan, les coupes ou abattages d'arbres isolés, de haies ou réseaux de haies et de plantations d'alignement. »

### **3. Définition de la surface de plancher**

#### **Surface de plancher**

Selon l'ordonnance n° 2011-1539 du 16 novembre 2011 relative à la définition des surfaces de plancher prises en compte dans le droit de l'urbanisme, la surface de plancher d'une construction est définie par l'article L112-1 du code de l'urbanisme comme suit :

« Sous réserve des dispositions de l'article L331-10, la surface de plancher de la construction s'entend de la somme des surfaces de plancher closes et couvertes, sous une hauteur de plafond supérieure à 1,80m, calculée à partir du nu intérieur des façades du bâtiment. Un décret en Conseil d'Etat précise notamment les conditions dans lesquelles peuvent être déduites les surfaces des vides et des trémies, des aires de stationnement, des caves ou celliers, des combles et des locaux techniques, ainsi que, dans les immeubles collectifs, une part forfaitaire des surfaces de plancher affectées à l'habitation. »