



Département de
Meurthe-et-Moselle

PLU

DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME

E

Commune de
Joeuf

REGLEMENT

Document conforme à celui annexé à la délibération du
Conseil communautaire d'Orne Lorraine Confluences

en date du 14 octobre 2024

approuvant la déclaration de projet valant mise en
compatibilité du Plan Local d'Urbanisme de la commune
de Joeuf

Le Président



SOMMAIRE

TITRE I DISPOSITIONS GENERALES.....5

TITRE II DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES11

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA 12

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 12

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 13

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL 19

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB 20

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 20

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 22

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 28

CHAPITRE III – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC 29

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 29

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 31

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 35

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD 36

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 36

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 37

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 40

CHAPITRE V – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE..... 41

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 41

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 42

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 45

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX..... 46

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 46

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 47

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 50

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER .51

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES LA ZONE 1AU 52

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 52

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 54

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 57

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUXs 58

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL 58

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL 59

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL..... 62

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT 62

TITRE III DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES ..63

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N..... 64

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL	64
SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL	66
SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL.....	68



Département de
Meurthe-et-Moselle

PLU

DECLARATION DE PROJET
VALANT MISE EN
COMPATIBILITE DU PLAN
LOCAL D'URBANISME



TITRE I DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux dispositions des articles L.123.1 et R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 – CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de JOEUF délimité sur le plan à l'échelle de 1/5000 par tireté entrecoupé de croix.

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

I- Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R.111-3, R.111-5 à R.111-14, R.111-16 à R.111-20 et R.111-22 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme.

II - S'ajoutent aux règles propres du PLU, les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'utilisation et l'occupation du sol créées en application de législations particulières et qui sont reportées sur le document graphique "servitudes" et récapitulées dans les annexes du PLU.

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 » et en zones Naturelles et forestières « zones N ».

1 - LES ZONES URBAINES « zones U »

Les zones urbaines sont dites « zones U ».

Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Les zones urbaines auxquelles s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre II du présent règlement sont :

- La zone UA

Il s'agit du centre aggloméré ancien. Cette zone est essentiellement affectée à l'habitat, aux services et activités qui en sont le complément usuel.

- La zone UB

Elle correspond à une urbanisation dense, regroupant des bâtiments d'époques différentes. Cette zone regroupe à la fois activités, habitat, équipements publics et administratifs.

Sa vocation est de rassembler les différentes activités pour devenir un pôle majeur dans la commune.

Elle comprend le secteur suivant :

- UB.a correspondant au quartier Crombillon sur les coteaux à l'ouest de Joeuf,
- UB.p, correspondant à un secteur destiné à l'aménagement d'un parking public paysager.

- La zone UC

Elle correspond à une urbanisation résidentielle qui s'est développée en grande partie avec l'essor de l'activité minière : ce sont principalement les cités. Elles sont constituées de maisons individuelles, jumelées ou en bande et présentent des caractéristiques bien distinctes à chaque quartier. La zone comprend aussi l'urbanisation résidentielle plus récente telle que le quartier de la côte d'Arly.

Les règles d'urbanisation se rapprochent des conditions d'occupation existantes.

Dans un souci de sauvegarde du patrimoine des cités, un permis de démolir peut être exigé sur certains secteurs conformément à l'article L.123-1-7°.

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur UC.a correspond à la typologie du quartier des Chalets,
- Un secteur UC.b correspond à la typologie de la rue de Goprez,
- Un secteur UC.c correspond à la typologie des Cités Hautes, Cités Basses,
- Un secteur UC.d correspond à la typologie de bâti du lieu-dit Sous le Ruisseau et Les Grandes Friches,
- Un secteur UC.e correspond à la typologie du quartier est de la rue Pasteur,
- Un secteur UC.f correspond à une partie de la Côte d'Arly,
- Un secteur UC.g correspond au quartier Génibois,
- Un secteur UC.h correspond à une bande de bâti de la Côte d'Arly différente du reste du quartier.

- La zone UD

Elle correspond à l'habitat collectif (quartiers Mermoz et Haropré)

- La zone UE

Il s'agit d'une zone réservée aux équipements, dans laquelle seules les constructions liées à cette affectation sont autorisées.

- La zone UX

Il s'agit d'une zone comportant des activités industrielles et dont les équipements existants ainsi que la situation par rapport à l'agglomération permettant d'envisager le développement en activités, en bureaux et en commerces.

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.

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 P.A.D.D. 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 1AU

Il s'agit d'une zone non ou insuffisamment équipée, destinée à l'extension, sous forme urbanisée, de l'habitat et des activités et des services traditionnels des centres urbains.

3 - 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, soit par leur caractère inondable.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.j correspondant aux jardins,
- N.l où sont autorisés les loisirs,

Sur cette zone s'appliquent les dispositions des différents chapitres du Titre IV du présent règlement.

Les limites de ces différentes zones, et éventuellement des secteurs, figurent sur les documents graphiques ainsi que les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général et aux espaces verts ordonnés selon la numérotation.

Les plans comportent également les secteurs définis aux articles R.123-11 et R.123-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 4 - ADAPTATIONS MINEURES

Article L 123.1 : "Les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes".

ARTICLE 5 - PRISES EN COMPTE DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES

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

Lors de modifications ou de réhabilitation sur du bâti existant, il est possible de réutiliser les matériaux déjà employés.

ARTICLE 6 - PRINCIPE D'APPLICATION DU PRESENT REGLEMENT ET PLUS PARTICULIEREMENT SUR L'ARTICULATION ENTRE LES ARTICLES 1 ET 2 DES DIFFERENTES ZONES

L'article 1 liste les occupations et utilisations du sol interdites sauf pour les cas visés à l'article 2. Par conséquent les occupations et utilisations non visées à cet article sont implicitement autorisées.

L'article 2 liste les conditions particulières qui s'appliquent aux occupations et utilisations du sol non visées à l'article 1. Le non-respect des conditions visées dans cet article équivaut à une interdiction.

ARTICLE 7 - LE PRESENT REGLEMENT A ETE ELABORE A PARTIR DE LA LISTE DES OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SUIVANTES :

1 - LES CONSTRUCTIONS DESTINÉES :

- à l'habitation et leurs dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat,
- à l'industrie,
- à la fonction d'entrepôt,
- à l'exploitation agricole ou forestière.

2 - LES CONSTRUCTIONS ET INSTALLATIONS NÉCESSAIRES AUX SERVICES PUBLICS OU D'INTÉRÊT COLLECTIF

3 - LES OPERATIONS D'AMENAGEMENT D'ENSEMBLE A USAGE :

- d'habitation,
- d'activité.

4- LES INSTALLATIONS CLASSEES :

- soumises à déclaration,
- soumises à autorisation,
- les carrières.

5 - CAMPING ET STATIONNEMENT DE CARAVANES :

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

6 - LES HABITATIONS LEGERES DE LOISIRS

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

7 - LES INSTALLATIONS ET TRAVAUX DIVERS SUIVANTS :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagers) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes,
- les affouillements et exhaussements des sols,
- les aires de jeux et de sport ouvertes au public,

- les aires de stationnement ouvertes au public,
- les travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage identifié par le P.L.U.

8 - LES EQUIPEMENTS D'INFRASTRUCTURE AINSI QUE LES CONSTRUCTIONS LIEES A LA REALISATION ET A L'EXPLOITATION DE CES EQUIPEMENTS



Département de
Meurthe-et-Moselle

PLU

DECLARATION DE
PROJET VALANT MISE
EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME



TITRE II

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES URBAINES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UA

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Cette zone est soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Monuments Historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

II - ZONE DE BRUIT

Néant

ARTICLE UA 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, SONT INTERDITS :

Sont interdits sur l'ensemble de la zone

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole
 - à l'industrie
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement :
 - soumises au régime des autorisations
 - les carrières.
3. Camping et stationnement de caravanes :
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
4. Constructions de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs

- les parcs résidentiels de loisirs

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements des sols,
- les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UA 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis dans l'ensemble de la zone hormis en zone inondable, sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :

- à la fonction d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
- à l'abri de jardin à raison d'un seul par logement,

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

3. Les installations relatives à l'éolien devront faire l'objet d'une déclaration préalable y compris si leur hauteur est inférieure à 12 m.

Toute demande d'autorisation sera étudiée au cas par cas en fonction des nuisances engendrées pour le voisinage ou l'impact sur le paysage.

II – Sont, de plus, admises sous conditions dans les zones inondables :

Les constructions destinées :

- à l'habitation et aux dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat.

Sous réserve :

- qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles ne restreignent pas le champ d'inondation,
- qu'aucun plancher aménagé, aucun équipement sensible ou activité polluante ne soit implanté au-dessous de la cote de la crue de référence définie par l'étude des zones inondables de l'Orne réalisée en 1999.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 3 - ACCES ET VOIRIE

I - VOIRIE

Pas de prescription

li - ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou une voie privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UA 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I - Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

ARTICLE UA 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite

2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :

2.1. Le nu extérieur de la façade principale des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue sera implantée soit :

- a) à l'existant
- b) au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- c) au même nue ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

2.3. Ne sont pas considérés comme des décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si une façade comporte des décrochements en plan sur une même propriété, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de son voisin.

2.4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l'exception des trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

2.5. Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

2.6 Des exceptions au cas par cas peuvent être faites concernant l'implantation en alignement pour :

- des parcelles déjà construites ou
- des interventions sur du bâti existant visant à en améliorer les performances énergétiques.

3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

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

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UA 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :

2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

2.2. Toutefois, si la largeur de façade est supérieure à 12 m, la façade sur rue sera implantée obligatoirement sur une limite séparative, en préférant celle où se présente une construction avec un pignon en attente.

2.3 Des exceptions au cas par cas peuvent être faites pour :

- des parcelles déjà construites ou
- des interventions sur du bâti existant visant à en améliorer ses performances énergétiques.

2.4. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions bâties à l'arrière pourront être édifiées en recul par rapport aux limites séparatives.

3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

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

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE UA 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.

2. Pas de prescription

ARTICLE UA 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².

2. L'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² (surface cumulée, extensions comprises) par logement.

3. Pour les commerces et les entreprises, une étude au cas par cas sera faite. Elle dépendra notamment de l'activité exercée et de ses besoins

ARTICLE UA 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative :

1. Face à l'alignement des voies : pas de prescription.

2. Par rapport aux limites de l'unité foncière : pas de prescription.

II. Hauteur absolue :

1. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :

- On s'alignera à la hauteur des égouts voisins,

- Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - A l'existant,
 - A égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
 - En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
 - Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 m de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 7 m maximum.

Des exceptions au cas par cas peuvent être faites pour :

- des parcelles déjà construites ou
- des interventions sur du bâti existant visant à en améliorer ses performances énergétiques.

2. Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :

- La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 7 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

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

4. La hauteur maximale des abris de jardins, annexes et garages à usage familial ne devra pas excéder 4,50 m de hauteur totale (différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux)

5. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux **ou d'intérêt public** tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UA 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire 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.

1. Les façades

- Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à celles présentes dans le centre.
- Sont interdits les saillies de balcon et les retraits de façades d'un étage sur l'autre **sur la façade sur rue.**
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade sur rue.

2. Toitures et volumes

- Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage suivra le plus possible l'axe de la voie. (***Cette règle ne concerne pas les annexes et extensions.***)
- La toiture sera à deux pans. (***Cette règle ne concerne pas les annexes et extensions.***)
- Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.
- Les matériaux de toiture utilisés sont ceux qui présentent la couleur de terre cuite traditionnelle. ***La couleur noire est également autorisée.***
- ***La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site ou pour des extensions des bâtiments existants.***

3. Enduits et coloration de façades :

Sont autorisées 2 couleurs par construction d'habitation (encadrement compris). Les demandes de fresques ou d'œuvre d'art seront étudiées au cas par cas. Les couleurs de la façade et de la clôture devront être en accord.

Les couleurs de façades devront respecter le nuancier joint (couleurs de la chaux et du sable ainsi que celle de la pierre de Jaumont). Les volets, menuiseries et ferronneries devront être de couleur blanche ou conforme au nuancier joint.

4. Clôtures :

- S'il y a clôture, celle-ci pourra être constituée d'un mur n'excédant pas **1,20 mètre**.
- La hauteur globale n'excèdera pas 1,50 mètres **sur rue et 2 mètres en limite séparative**.

5. Autres :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou d'utiliser des matériaux précaires
- ***Le bois est autorisé pour les abris de jardins***
- ***Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration***
- ***Les vérandas sont autorisées.***
- ***Les coffrets des volets roulants devront être posés en retrait de la façade dans l'épaisseur du tableau ou intégrés.***

ARTICLE UA 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

2. Pour les constructions à usage d'habitation, un minimum d'une place de stationnement est exigé par logement.

3. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

4. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UA 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UA 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UB

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone comprend le secteur suivant :

- **UB.a** correspondant au quartier Crombillon sur les coteaux à l'ouest de Joeuf,
- **UB.p**, correspondant à un secteur destiné à un aménagement paysager d'un parking public.

Cette zone est soumise en grande partie aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Cette zone est soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est comprise dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de la commune. Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Monuments Historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

II - ZONE DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE UB 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie

2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - soumises au régime d'autorisation
 - Les carrières
3. Camping et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
4. Constructions de loisirs
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules, (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes

Sont interdits sur le secteur UB.p toutes constructions hormis les prescriptions de l'article UB 2.

Toute occupations et utilisations du sol

ARTICLE UB 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à la fonction d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
 - à l'abri de jardin à raison d'un seul par logement,
 - à l'activité agricole à condition qu'elles soient liées à l'activité maraîchère,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
3. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.
4. Les installations relatives à l'éolien sous réserve de faire une déclaration préalable obligatoire pour de l'éolien de moins de 12 m. Les demandes seront étudiées au cas par cas en fonction des nuisances engendrées pour le voisinage ou l'impact sur le paysage.

II – Sont, de plus, admises sous conditions sur la zone inondable :

- Les constructions destinées :
- à l'habitation et aux dépendances,
 - à l'hébergement hôtelier,
 - aux bureaux,

- au commerce,
- à l'artisanat.

Sous réserve :

- qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles ne restreignent pas le champ d'inondation,
- qu'aucun plancher aménagé, aucun équipement sensible ou activité polluante ne soit implanté au-dessous de la cote de la crue de référence définie par l'étude des zones inondables de l'Orne réalisée en 1999.

Sont autorisés dans le secteur UB.p uniquement :

- l'aménagement d'un parking paysager.
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UB 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

ARTICLE UB 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite

2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :

2.1. Le nu extérieur de la façade sur rue des constructions nouvelles sera raccordé à celui des maisons voisines.

2.2. Dans les enfilades présentant des décrochements, la façade sur rue sera implantée soit :

- a. à l'existant,
- b. au même nu ou en retrait de la maison la plus en saillie,
- c. au même nu ou en saillie de la maison la plus éloignée de la voie.

2.3. Ne sont pas considérés comme des décrochements, les retraits ou avancées formés par des constructions faisant figure de pièces rapportées. Si une façade comporte des décrochements en plan sur une même propriété, chaque pan qui la compose sera considéré comme une façade distincte de son voisin.

2.4. Toutes occupations et utilisations sont interdites entre l'alignement des voies et l'alignement de la façade au-dessus du niveau du sol, à l'exception des trappes de cave, marches d'escalier, murs de soutènement, fontaines et autres constructions de même nature.

2.5 Il sera autorisé d'édifier d'autres constructions dans la partie arrière de l'unité foncière lorsqu'une façade sur rue est occupée suivant les articles ci-dessus.

2.6 Des exceptions au cas par cas peuvent être faites concernant l'implantation en alignement pour :

- des parcelles déjà construites ou
- des interventions sur du bâti existant visant à en améliorer les performances énergétiques.

3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

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

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UB 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

2. Dans les alignements de façade en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :

2.1. La façade sur rue sera implantée de limite à limite séparative sur une même propriété qui touche une voie.

2.2. Toutefois, si la largeur de façade est supérieure à 12 m, la façade sur rue sera implantée obligatoirement sur une limite séparative, en préférant celle où se présente une construction avec un pignon en attente.

2.3 Des exceptions au cas par cas peuvent être faites pour :

- des parcelles déjà construites ou
- des interventions sur du bâti existant visant à en améliorer ses performances énergétiques.

2.4. Lorsqu'une construction est édifiée en façade sur rue, les constructions bâties à l'arrière pourront être édifiées en recul par rapport aux limites séparatives.

3. Hauteur relative par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription.

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

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

6. Une zone de sécurité de 30 m devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.

ARTICLE UB 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.

2. Pas de prescription

ARTICLE UB 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².
2. L'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² (surface cumulée, extensions comprises) par logement.
3. Pour les commerces et les entreprises, une étude au cas par cas sera faite. Elle dépendra notamment de l'activité exercée et de ses besoins

ARTICLE UB 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative :

1. Face à l'alignement des voies : pas de prescription.
2. Par rapport aux limites de l'unité foncière : pas de prescription.

II. Hauteur absolue :

1. Dans l'alignements de façades en ordre continu repérés au plan par ce symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :
 - On s'alignera à la hauteur des égouts voisins,
 - Entre deux constructions d'inégale hauteur et quelle que soit la hauteur des égouts voisins, on placera l'égout de toiture soit :
 - A l'existant,
 - A égale hauteur d'un ou des égouts voisins,
 - En dessous de l'égout le plus haut, mais au-dessus de l'égout le plus bas.
 - Dans le cas où les égouts de toitures des constructions voisines sont situés à moins de 5 m de haut, il sera autorisé de placer l'égout de toiture à 10 m maximum.

Des exceptions au cas par cas peuvent être faites pour :

- des parcelles déjà construites ou
- des interventions sur du bâti existant visant à en améliorer ses performances énergétiques.

2. Pour les autres rues et secteurs de rues non repérés au plan par le symbole ΔΔΔΔΔΔΔΔΔΔ :
 - La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

4. Dans les secteurs UB.a , la hauteur totale des constructions projetée mesurée du terrain naturel jusqu'au sommet du bâtiment, toute superstructures techniques exclues ne devra pas excéder 9 m.

5. La hauteur maximale des abris de jardins, annexes et garages à usage familial ne devra pas excéder 4,50 m de hauteur totale (différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux)

6. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux **ou d'intérêt public** tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UB 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire 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.

1. Façades

- Toutes les baies comporteront un encadrement lisible sur la façade et de proportions similaires à celles présentes dans le centre.
- Sont interdits les saillies de balcon et les retraits de façades d'un étage sur l'autre **sur la façade sur rue.**
- Les murs en pavés translucides resteront réservés à leur emploi habituel de « jour de souffrance » et ne seront pas posés en façade sur rue.

2. Toitures et volumes

- Pour les bâtiments sur rue, leur faîtage suivra le plus possible l'axe de la voie. **(Cette règle ne concerne pas les annexes et extensions.)**
- La toiture sera à deux pans. **(Cette règle ne concerne pas les annexes et extensions.)**
- Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.
- Les matériaux de toiture utilisés sont ceux qui présentent la couleur de terre cuite traditionnelle. **La couleur noire est également autorisée.**
- **La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site ou pour des extensions des bâtiments existants.**

3. Enduits et coloration de façades :

Sont autorisées 2 couleurs par construction d'habitation (encadrement compris). Les demandes de fresques ou d'œuvre d'art seront étudiées au cas par cas. Les couleurs de la façade et de la clôture devront être en accord.

Les couleurs autorisées sont celles du nuancier joint.

Pour les commerces, les couleurs de façades pourront être choisies dans l'ensemble de la palette (enduit et menuiseries).

Si une même construction comprend du commerce et de l'habitat, les couleurs d'enduit et d'encadrement seront dans les mêmes tons. La couleur du commerce pourra cependant être plus vive tout en restant dans le nuancier annexé.

4. Clôtures :

- S'il y a clôture, celle-ci pourra être constituée d'un mur n'excédant pas **1,20 mètre**.
- La hauteur globale n'excèdera pas 1,50 mètres **sur rue et 2 mètres en limite séparative**.

5. Autres :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou d'utiliser des matériaux précaires
- **Le bois est autorisé pour les abris de jardins**
- **Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration**
- **Les vérandas sont autorisées.**
- **Les coffrets des volets roulants devront être posés en retrait de la façade dans l'épaisseur du tableau ou intégrés.**

ARTICLE UB 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation : 1 par logement
- Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher
- Etablissement commercial : 2 pour moins de 100 m² de surface de plancher, 1 pour 100 m² supplémentaires.
- Etablissement d'enseignement : 2 pour 100 m² de surface de plancher

3. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

4. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UB 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UB 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE III – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC

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

CARACTERE DE LA ZONE

Elle comprend les secteurs suivants :

- Un secteur **UC.a** correspond à la typologie du quartier des Chalets,
- Un secteur **UC.b** correspond à la typologie de la rue de Goprez,
- Un secteur **UC.c** correspond à la typologie des Cités Hautes, Cités Basses,
- Un secteur **UC.d** correspond à la typologie du lieu dit Sous le Ruisseau et les Grandes Friches,
- Un secteur **UC.e** correspond à la typologie du quartier est de la rue Pasteur,
- Un secteur **UC.f** correspond à une partie de la Côte d'Arly,
- Un secteur **UC.g** correspond au quartier Génibois,
- Un secteur **UC.h** correspond à une bande de bâti de la Côte d'Arly différente du reste du quartier.

Cette zone est soumise en grande partie aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Cette zone est soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Au vu de la préservation des caractéristiques du bâti et de l'organisation urbaine des cités et conformément à l'article L123-1-7°, le permis de démolir seront également exigé sur les secteurs suivants :

- UC.a,
- UC.b,
- UC.c,
- UC.d,
- et UC.g.

II – ZONES DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE UC 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole
 - l'industrie
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - soumises au régime d'autorisation
 - Les carrières
3. Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
4. Les habitations légères de loisirs
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules, (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols,
 - les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UC 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à la fonction d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
 - à l'abri de jardin à raison d'un seul par logement,
 - à l'activité agricole à condition qu'elles soient liées à l'activité maraîchère,
2. Les installations relatives à l'éolien devront faire l'objet d'une déclaration préalable y compris si leur hauteur est inférieure à 12 m.
Toute demande d'autorisation sera étudiée au cas par cas en fonction des nuisances engendrées pour le voisinage ou l'impact sur le paysage
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

II – Sont, de plus, admises sous conditions sur la zone inondable :

Les constructions destinées :

- à l'habitation et aux dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat.

Sous réserve :

- qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles ne restreignent pas le champ d'inondation,
- qu'aucun plancher aménagé, aucun équipement sensible ou activité polluante ne soit implanté au-dessous de la cote de la crue de référence définie par l'étude des zones inondables de l'Orne réalisée en 1999.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UC 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

ARTICLE UC 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions devront être édifiées en recul ou en limite par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Dans les secteurs **UC.b, UC.c et UC.h**, les constructions principales devront être édifiées en limite de l'alignement des voies automobiles.
3. Dans les secteurs **UC.a, UC.d, UC.e** les constructions principales devront respecter un recul minimum de 6 m. Toutefois, ce recul peut être réduit pour permettre l'extension de constructions existantes dans le cas des parcelles d'angle. Les extensions latérales des constructions peuvent alors être réalisées tout en maintenant le recul existant de la façade principale.
Les extensions sur la façade principale (façade avec la porte d'entrée) sont autorisées uniquement si elles sont de l'ordre d'une avancée permettant la création d'un sas d'entrée d'une largeur maximale d'1,5 m et une surface maximale de 4 m² par rapport à la façade existante.
4. Dans les secteurs **UC.g et UC.f**, les constructions principales doivent se situer dans la bande formée par le prolongement des façades des constructions voisines les plus proches.
Une avancée peut toutefois être autorisée sur une profondeur maximale d'1,5 m par rapport à la façade existante.
5. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
6. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UC 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.
2. Dans les secteurs **UC.a, UC.d, UC.e et UC.f**, les constructions principales doivent être implantées sur une limite séparative.
3. Dans les secteurs **UC.b, UC.c, et UC.g**, les constructions principales doivent être implantées de limite à limite séparative.
4. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.

5. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.

6. Une zone de sécurité de 30 m devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions.

ARTICLE UC 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.

2. Pas de prescription.

ARTICLE UC 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².

2. L'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² (surface cumulée, extensions comprises) par logement.

3. Pour les commerces et les entreprises, une étude au cas par cas sera faite. Elle dépendra notamment de l'activité exercée et de ses besoins

ARTICLE UC 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

I. Hauteur relative :

1. Face à l'alignement des voies : pas de prescription.

2. Par rapport aux limites de l'unité foncière : pas de prescription.

II. Hauteur absolue :

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **6 m** à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

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

3. La hauteur maximale des abris de jardins, annexes et garages à usage familial ne devra pas excéder 4,50 m de hauteur totale (différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux).

4. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux **ou d'intérêt public tels** que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UC 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire 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.

1. Toitures et volumes :

Dans les secteurs UC.b, UC.c, UC.e, UC.g, UC.f :

- Le faîtage des constructions principales suivra le plus possible l'axe de la voie. **(Cette règle ne concerne pas les annexes et extensions.)**
- La toiture sera à deux pans. **(Cette règle ne concerne pas les annexes et extensions.)**
- Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.

Dans les secteurs UC.a, UC.d, et UC.h :

- Le faîtage des constructions principales sera perpendiculaire à l'axe de la voie **(Cette règle ne concerne pas les annexes et extensions.)**
- La toiture sera à deux pans **(Cette règle ne concerne pas les annexes et extensions.)**
- Les angles de rues et les extrémités de bande de toitures pourront être traités à trois ou quatre pans.

Sur l'ensemble de la zone :

- Les matériaux de toiture utilisés sont ceux qui présentent la couleur de terre cuite traditionnelle. **La couleur noire est également autorisée.**
- **La toiture terrasse ou à une seule pente doit être réservée à des cas particuliers destinés à favoriser l'intégration du bâtiment dans son site ou pour des extensions des bâtiments existants.**

2. Enduits et coloration de façades :

- Le blanc pur et gris teinté (aspect ciment) sont interdits
- Sont autorisées 2 couleurs par construction d'habitation (encadrement compris). Les demandes de fresques ou d'œuvre d'art seront étudiées au cas par cas. Les couleurs de la façade et de la clôture devront être en accord.

3. Clôtures :

- S'il y a clôture, celle-ci pourra être constituée d'un mur n'excédant pas **1,20 mètre**.
- La hauteur globale n'excèdera pas 1,50 mètres **sur rue et 2 mètres en limite séparative**.

4. Autres :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou d'utiliser des matériaux précaires
- **Le bois est autorisé pour les abris de jardins**

- ***Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration***
- ***Les vérandas sont autorisées.***
- ***Les coffrets des volets roulants devront être posés en retrait de la façade dans l'épaisseur du tableau ou intégrés.***

ARTICLE UC 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation : 1 par logement,
- Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher
- Etablissement commercial : 2 pour moins de 100 m² de surface de plancher, 1 pour 100 m² supplémentaires.
- Etablissement d'enseignement : 2 pour 100 m² de surface de plancher

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UC 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UC 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE IV – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UD

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est soumise en partie aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Cette zone est soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ZONE DE BRUIT

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998

Application de l'arrête préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE UD 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole
 - à l'industrie
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - soumises au régime d'autorisation
 - Les carrières
3. Camping et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
4. Les habitations légères de loisirs
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
5. Les installations et travaux divers suivants :
 - les parcs d'attraction
 - les dépôts de véhicules, (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les exhaussements et affouillements des sols,

- les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UD 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis dans l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à la fonction d'entrepôts sous réserve d'être compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone,
 - à l'abri de jardin à raison d'un seul par unité foncière,
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.
3. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.
4. Les installations relatives à l'éolien devront faire l'objet d'une déclaration préalable y compris si leur hauteur est inférieure à 12 m.
Toute demande d'autorisation sera étudiée au cas par cas en fonction des nuisances engendrées pour le voisinage ou l'impact sur le paysage.

II – Sont, de plus, admises sous conditions sur la zone inondable :

Les constructions destinées :

- à l'habitation et aux dépendances,
- à l'hébergement hôtelier,
- aux bureaux,
- au commerce,
- à l'artisanat.

Sous réserve :

- qu'elles ne fassent pas obstacle à l'écoulement des eaux ou qu'elles ne restreignent pas le champ d'inondation,
- qu'aucun plancher aménagé, aucun équipement sensible ou activité polluante ne soit implanté au-dessous de la cote de la crue de référence définie par l'étude des zones inondables de l'Orne réalisée en 1999.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la

destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UD 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

ARTICLE UD 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions s'implanteront selon un retrait de 5m minimum par rapport au domaine public.
2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile
Pas de prescription.
3. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE UD 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions doivent être implantées soit à la limite séparative, soit en retrait par rapport à celle-ci.

2. Une zone de sécurité de 30 m devra être respectée entre les lisières des forêts et bois et les constructions hormis les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics.

ARTICLE UD 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.

2. Pas de prescription

ARTICLE UD 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².

2. L'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² (surface cumulée, extensions comprises) par logement.

3. Pour les commerces et les entreprises, une étude au cas par cas sera faite. Elle dépendra notamment de l'activité exercée et de ses besoins

ARTICLE UD 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **12 m** à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.

2. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux **ou d'intérêt public** tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UD 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire 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.

Sont autorisées 2 couleurs par construction d'habitation (encadrement compris). Les demandes de fresques ou d'œuvre d'art seront étudiées au cas par cas. Les couleurs de la façade et de la clôture devront être en accord.

ARTICLE UD 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation : 1 par logement,
- Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher
- Etablissement commercial : 2 pour moins de 100 m² de surface de plancher, 1 pour 100 m² supplémentaires.
- Etablissement d'enseignement : 2 pour 100 m² de surface de plancher

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UD 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UD 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE V – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UE

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est en partie soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I - PERMIS DE DÉMOLIR

Néant.

II - ZONE DE BRUIT

Néant

ARTICLE UE 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie
 - à l'exploitation agricole
 - à l'abris de jardin
2. Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - Les carrières
3. Camping et stationnement de caravanes
 - Les caravanes isolées
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
4. Les habitations légères de loisirs
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs

5. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attraction
- les dépôts de véhicules, (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les exhaussements et affouillements des sols,
- les garages collectifs de caravanes

ARTICLE UE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :

a/ à l'habitation et leurs dépendances

à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone,

b/ - aux bureaux,

- à l'hébergement hôtelier,

- au commerce,

- à l'artisanat,

- à la fonction d'entrepôt

à condition qu'elles soient nécessaires au fonctionnement de la zone et qu'elles soient compatibles avec la tranquillité du voisinage et le caractère de la zone.

2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à condition qu'elles répondent à une destination citée ci-dessus.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration et d'autorisation sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

5. Les installations relatives à l'éolien devront faire l'objet d'une déclaration préalable y compris si leur hauteur est inférieure à 12 m.

Toute demande d'autorisation sera étudiée au cas par cas en fonction des nuisances engendrées pour le voisinage ou l'impact sur le paysage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la

destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

ARTICLE UE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions s'implanteront soit à l'alignement, soit selon un retrait par rapport au domaine public.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

ARTICLE UE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

ARTICLE UE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.
2. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UE 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder **15 m** à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. En cas de transformation ou d'extension portant sur une construction existante et ne respectant pas les règles précédentes, l'implantation peut se faire dans le prolongement de la dite construction.
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux ***ou d'intérêt public*** tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE UE 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire 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. Les matériaux réfléchissants sont interdits à l'exception des capteurs solaires et autres dispositifs contribuant au développement durable.
3. Sont autorisées 2 couleurs par construction d'habitation (encadrement compris). Les demandes de fresques ou d'œuvre d'art seront étudiées au cas par cas. Les couleurs de la façade et de la clôture devront être en accord.

ARTICLE UE 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.

Nombre minimum d'emplacements de stationnement :

- Construction à usage d'habitation : 1 par logement
- Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher
- Salle de spectacle ou équipement sportif : 2 pour moins de 100 m² de surface de plancher, 1 pour 100 m² supplémentaires.
- Etablissement d'enseignement : 2 pour 100 m² de surface de plancher

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE UE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. Les surfaces libres de construction et d'aires de stationnement doivent être plantées ou aménagées en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UE 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE VI – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UX

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone est soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – PERMIS DE DEMOLIR

Néant

II - ZONE DE BRUIT

Néant

ARTICLE UX 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - à l'exploitation agricole
 - à l'abri de jardin
2. Les opération d'aménagement d'ensemble à usage :
 - d'habitation
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - Les carrières
- 4 Camping et stationnement de caravanes
 - Les caravanes isolées
 - Les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
5. Les habitations légères de loisirs
 - les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs

6. Les installations et travaux divers suivants :
- les parcs d'attraction
 - les aires de jeux et de sports ouvertes au public

ARTICLE UX 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis dans l'ensemble de la zone sous réserve des conditions figurant ci-après :

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et leurs dépendances
à condition qu'elles soient destinées au logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance et le gardiennage ou l'entretien des établissements et services de la zone,
 - à l'hébergement hôtelier
à condition d'être compatible avec le PPRM.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de stationnement de véhicules à condition qu'elles soient nécessaires à la vie ou à la commodité des occupants utilisateurs de la zone,
 - les dépôts de plus de 10 véhicules à condition qu'ils soient liés à l'exercice d'une activité admise dans la zone.
 - les exhaussements et affouillements du sol à condition d'être nécessaires à l'activité.
3. L'extension et la réfection des constructions existantes sans rapport aux activités autorisées.
4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.
5. Les installations relatives à l'éolien devront faire l'objet d'une déclaration préalable y compris si leur hauteur est inférieure à 12 m.
 Toute demande d'autorisation sera étudiée au cas par cas en fonction des nuisances engendrées pour le voisinage ou l'impact sur le paysage.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription

II- Accès

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès est interdite sur les terrains non desservis par une voie publique ou privée d'une largeur répondant à l'importance et à la destination de l'occupation et l'utilisation du sol prévues notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation, des accès et de l'approche des moyens de lutte contre l'incendie. A moins que le propriétaire ne produise une servitude de passage dressée par acte authentique lui conférant passage suffisant sur fond voisin.

ARTICLE UX 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

I – Eau potable

Toute construction ou installation qui requiert l'alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable sous pression de caractéristiques suffisantes.

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un dispositif d'assainissement (collecte et épuration) de type collectif, le raccordement aux réseaux de collecte est obligatoire.

ARTICLE UX 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions s'implanteront en retrait ou en alignement du domaine public.

2. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile

Pas de prescription.

ARTICLE UX 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

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

2. Hauteur par rapport aux limites séparatives

Pas de prescription

ARTICLE UX 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

1. En aucun cas la présence d'un joint d'affaissement ne sera considérée comme espace entre l'extension et l'existant.
2. Les bâtiments doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE UX 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE UX 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription

ARTICLE UX 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire 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. notamment en ce qui concerne :
 - a. Le volume et la toiture,
 - b. Les matériaux, l'aspect et la couleur,
 - c. Les éléments de façade, tels que percements et balcons,
 - d. L'adaptation au sol.
2. Les matériaux réfléchissants sont interdits à l'exception des capteurs solaires et autres dispositifs favorisant le développement durable.
3. Sont autorisées 2 couleurs par construction d'habitation (encadrement compris). Les demandes de fresques ou d'œuvre d'art seront étudiées au cas par cas. Les couleurs de la façade et de la clôture devront être en accord.

ARTICLE UX 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques.
2. Nombre minimum d'emplacements de stationnement :
 - a. Construction à usage d'habitation : 1 par logement de fonction
 - b. Construction à usage de bureau : 2 pour 100 m² de surface de plancher
 - c. Établissement commercial : 2 pour moins de 100 m² de surface de plancher, 1 pour 100 m² supplémentaires
 - d. Établissement industriel ou artisanal : 2 pour 100 m² de surface de plancher
3. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1er alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

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 en espaces verts.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UX 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.



PLU

DECLARATION DE
PROJET VALANT MISE
EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES LA ZONE 1AU

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

CARACTERE DE LA ZONE

Le secteur est touché en partie par des poches de pollution. Si nécessaire l'urbanisation du secteur devra être précédée d'une dépollution du site. (voir rapport de présentation – partie IV- chapitre 2.2.1)

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – RAPPEL :

Lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public lesdits travaux doivent être exécutés. (Article L.421.5. du Code de l'Urbanisme).

II - PERMIS DE DÉMOLIR :

Pas de prescription

III - ZONES DE BRUIT :

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE 1AU 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdits sur l'ensemble de la zone :

1. Les constructions destinées :
 - à l'industrie,
 - à la fonction d'entrepôt **sauf précisé à l'article 1AU2,**
 - à l'exploitation agricole.
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage :
 - d'activités.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement :

- soumises à autorisation,
- les carrières.

4. Camping et stationnement de caravanes :

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

5. Les habitations légères de loisirs :

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

6. Les installations et travaux divers suivants :

- les parcs d'attractions,
- les dépôts de véhicules (neuf ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
- les garages collectifs de caravanes.

ARTICLE 1AU 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

I – Sont admis sur l'ensemble de la zone, sous réserve des conditions ci-après :

1. Sont admises les constructions non mentionnées à l'article 1AU 1, à condition :

- qu'elles soient compatibles avec l'aménagement de la zone prévu par le projet d'aménagement et de développement durable ou par les orientations sectorielles d'aménagement,
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés les équipements suivants : la voirie, le réseau d'eau potable, le réseau d'assainissement, le réseau d'eau pluviale si techniquement nécessaire, la protection incendie, le réseau d'électricité, le réseau d'éclairage public.

2. Les constructions destinées :

- a/ - au commerce,
- à l'artisanat,

à condition qu'elles correspondent à des besoins nécessaires à la vie et à la commodité des habitants, qu'elles n'engendrent pas de risques et de nuisances incompatibles avec le caractère de la zone (bruits, trépidations, odeurs...), et que leurs dépôts et parcs de matériaux soient intégrés des bâtiments.

b/ **à l'entrepôt à usage familial** : abri de jardin à raison d'un seul par unité foncière **et garage**.

3. Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises au régime de déclaration sous réserve d'être compatibles avec le caractère de la zone.

4. Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

Les installations relatives à l'éolien devront faire l'objet d'une déclaration préalable y compris si leur hauteur est inférieure à 12 m.

Toute demande d'autorisation sera étudiée au cas par cas en fonction des nuisances engendrées pour le voisinage ou l'impact sur le paysage.

5. Les exhaussements et affouillements des sols, sous condition d'être nécessaire à la construction ou à l'aménagement de la zone.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AU 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

1. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies privées doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.
2. Les voies publiques ou privées communes ouvertes à la circulation doivent avoir les caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères.
3. Les voies automobiles en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules privés et aux véhicules de services publics (lutte contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères) de faire aisément demi-tour.

II- Accès

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

ARTICLE 1AU 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 raccordées à ses réseaux.

I - Eau potable

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

II - Assainissement

La commune étant dotée d'un réseau d'un dispositif d'assainissement collectif, le raccordement aux réseaux est obligatoire

III - Electricité - Téléphone - Télédistribution

Les réseaux définitifs d'électricité, de téléphone doivent être réalisés en souterrain.

ARTICLE 1AU 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions devront s'implanter avec un recul minimum de 3 m par rapport aux voies et emprises publiques.
2. Les constructions sous forme de bâtiments collectifs pourront s'implanter en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.
3. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de l'alignement des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AU 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1. Les constructions devront être édifiées en limite ou en recul des limites séparatives de l'unité foncière.
2. Toute construction en recul par rapport à une de ces limites doit être en tout point à une distance au moins égale à 3 m de cette limite.
3. Hauteur relative par rapport à l'alignement d'une voie automobile :
Pas de prescription.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être édifiées en limite ou en recul de des limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 1AU 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les constructions nouvelles à usage d'habitation situées sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantées de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 1AU 9 - EMPRISE AU SOL

1. L'emprise au sol des abris de jardin ne devra pas excéder 16 m².
2. L'emprise au sol totale des garages, annexes et dépendances est limitée à 32 m² (surface cumulée, extensions comprises) par logement.
3. Pour les commerces et les entreprises, une étude au cas par cas sera faite. Elle dépendra notamment de l'activité exercée et de ses besoins

ARTICLE 1AU 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

1. La hauteur des constructions nouvelles ne doit pas excéder 12 m à l'égout de toiture. Cette hauteur sera prise au point le plus haut du terrain naturel au droit du polygone d'implantation.
2. **La hauteur maximale des abris de jardins, annexes et garages à usage familial ne devra pas excéder 4,50 m de hauteur totale. (différence d'altitude entre son point le plus haut et le sol naturel avant travaux).**
3. Les règles de hauteur ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, ni aux édifices d'intérêt général monumentaux **ou d'intérêt public** tels que les églises, clochers, réservoirs.

ARTICLE 1AU 11 - ASPECT EXTERIEUR

1. Le permis de construire 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. Toitures et volumes :
Les toitures-terrasses végétalisées sont autorisées.
3. Enduits et coloration de façades : Le gris non teinté (aspect ciment) est interdit.
Sont autorisées 2 couleurs par construction d'habitation (encadrement compris).
Les demandes de fresques ou d'œuvre d'art seront étudiées au cas par cas. Les couleurs de la façade et de la clôture devront être en accord.
4. Clôtures :
 - S'il y a clôture, celle-ci pourra être constituée en partie basse d'un mur n'excédant pas **1,20 mètre**.
 - La hauteur globale n'excèdera pas 1,50 mètres sur rue et **2 mètres en limite séparative**.

5. Autres :

- Il est interdit de laisser à nu des matériaux destinés à être recouverts ou d'utiliser des matériaux précaires.
- **Le bois est autorisé**
- **Les panneaux solaires sont autorisés sous réserve de leur bonne intégration**
- **Les vérandas sont autorisées.**
- **Les coffrets des volets roulants devront être intégrés.**

ARTICLE 1AU 12 - STATIONNEMENT

1. Des aires de stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol doivent être réalisées en dehors des voies publiques sur des emplacements aménagés. Pour les cas particuliers, il sera procédé à un examen par les services compétents

Nombre minimum d'emplacements de stationnement pour les constructions à usage d'habitation :

- | | |
|---|-----------|
| 1. Pour un logement de moins de 50m ² de surface de plancher | 1 place |
| 2. Pour un logement de plus de 50m ² de surface de plancher | 2 places |
| 3. Pour une maison individuelle : | 2 places. |

2. À défaut de pouvoir réaliser l'obligation prévue au 1^{er} alinéa, le pétitionnaire peut être tenu de verser à la commune une participation fixée par le conseil municipal, en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

3. Cette règle ne s'applique pas pour les logements sociaux, conformément à l'article L.421.3 du Code de l'Urbanisme visant à faciliter la réalisation de logements locatifs sociaux.

ARTICLE 1AU 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour toute opération d'aménagement d'ensemble, un traitement en espaces publics à dominante minérale ou végétale d'accompagnement doit être effectué (terrains d'aventure, place publique, réserve pour équipements).

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 1AU 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)**

Pas de prescription.

CHAPITRE II – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AUXs

Cette zone peut être concernée partiellement ou en totalité par des risques d'aléas miniers et/ou technologiques (pollution) e d'inondation, des aléas retrait gonflement d'argile, le risque sismique et la présence du radon

Les usages, occupations et constructions peuvent être soumis à dispositions/préconisations voire à interdiction selon la nature et le degré de l'aléa. Il conviendra, en cas de projet de se référer aux cartographies des risques les plus récentes ainsi qu'aux dispositions réglementaires en vigueur sur le territoire communal, dispositions qui s'imposent à ce règlement.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

ARTICLE 1AUXS 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Tout est interdit sauf les occupations et utilisations du sol autorisées à l'article 1AUXs 2.

ARTICLE 1AUXS 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

2.1. Les occupations et utilisations du sol à condition qu'elles concourent à la production d'énergie renouvelable de type photovoltaïque

2.2. Les affouillements et exhaussements du sol nécessaire aux occupations et utilisations autorisées dans la zone.

2.3. Les constructions mentionnées ci-dessus sont autorisés sous condition :

- qu'elles soient compatibles avec les principes d'aménagement de l'orientation d'aménagement et de programmation de la zone ;
- que soient réalisés, en cours de réalisation ou programmés, les équipements nécessaires au projet (réseau eau, collecte des eaux usées et pluviales, protection incendie, voirie...)

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUXS 3 – ACCES ET VOIRIE

▪ ACCES

Toute occupation et utilisation du sol nécessitant un accès sont interdites sur les terrains non desservis par une voie publique ou une voie privée dans les conditions répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagés et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficiles la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

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

▪ VOIRIE

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

Le revêtement de ces voies devra être conçu de manière à :

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

ARTICLE 1AUXS 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

4.1 Eau potable

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

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

4.2. Assainissement

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

4.3. Eaux pluviales

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

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

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

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

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

La réduction de l'imperméabilisation est à rechercher par tous les moyens, en sollicitant l'ensemble des composantes urbaines (bâti, voiries, parkings, espaces verts) pour infiltrer, évaporer et stocker les eaux pluviales avant qu'elles ne rejoignent le milieu naturel ou en cas d'impossibilité le réseau collecteur pluvial.

La conception des aires de stationnements et des voiries, en particulier dans le cadre d'une réhabilitation, permettra la gestion de l'eau de pluie au plus près d'où elle tombe et son infiltration: pente vers des espaces verts en cuvette, altimétrie des espaces compatibles avec la gestion intégrée de l'eau, matériaux et structures de chaussée compatibles avec l'infiltration.

ARTICLE 1AUXS 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUXS 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1. Les constructions devront être édifiées en recul des voies et emprises publiques avec un minimum de 5 mètres

6.2. Toutefois la règle de l'article 6.1. ne s'applique pas pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics qui devront être édifiées en limite ou en recul des voies et emprises publiques.

ARTICLE 1AUXS 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1. Les constructions devront être édifiées en recul d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière sans pouvoir être inférieure à 5 mètres.

7.2. Toutefois la règle de l'article 7.1 ne s'applique pas pour les constructions et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des

services publics qui devront être édifiées en limite ou en recul d'une ou plusieurs limites séparatives de l'unité foncière.

ARTICLE 1AUXS 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription

ARTICLE 1AUXS 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription

ARTICLE 1AUXS 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

La hauteur absolue des constructions est mesurée à partir du sol existant (dans le cas d'un terrain pentu le point le plus haut du terrain de l'emprise du bâtiment est à prendre en compte) jusqu'au sommet du bâtiment, ouvrage technique, cheminée et autres superstructures exclues.

La hauteur absolue de toutes constructions ne devra pas excéder 8 mètres à l'acrotère

Pour les panneaux photovoltaïques, la hauteur maximum sera de 4 mètres

ARTICLE 1AUXS 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1. Le projet peut être refusé ou n'être accepté 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.

11.2. Façades

Les matériaux destinés à être recouverts ne pourront pas être laissés à l'état brut ou nu.

11.3. Clôtures

Les clôtures par leur aspect, leur nature et leur dimension devront s'intégrer harmonieusement dans le paysage. La hauteur maximale des clôtures ne devra pas excéder 3,00 mètres.

Les clôtures devront être conçues de manière à ne pas entraver le déplacement de la petite faune en prévoyant des trouées dans leur partie basse.

ARTICLE 1AUXS 12 - STATIONNEMENT

12.1. Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des occupations et utilisations du sol, doit être assuré en dehors des voies publiques ou privés ouvertes à la circulation sur des emplacements aménagés.

12.2. Des surfaces suffisantes doivent être réservées sur chaque parcelle :

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

ARTICLE 1AUXS 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

L'aménagement d'espaces verts et les plantations devront être réalisés en privilégiant les essences locales et en présentant une certaine diversité.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 1AUXS 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

SECTION IV – CONDITIONS D'AMENAGEMENT

ARTICLE 1AUXS 15 – PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Pas de prescription.

ARTICLE 1AUXS 16 : INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATION ELECTRONIQUES

Des fourreaux et infrastructures (armoires ou bornes de distribution) devront être mis en place dans les nouvelles opérations pour permettre le passage des réseaux de communication électronique et d'alimenter toute nouvelle construction à usage d'activités ou d'équipement.



Département de
Meurthe-et-Moselle

PLU

DECLARATION DE
PROJET VALANT MISE
EN COMPATIBILITE DU
PLAN LOCAL
D'URBANISME



TITRE III

DISPOSITIONS

APPLICABLES AUX

ZONES

NATURELLES

CHAPITRE I – DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N

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

CARACTERE DE LA ZONE

Cette zone se compose de la zone N et des secteurs suivants :

- **N.I**, correspondant à la zone naturelle à vocation de loisirs,
- **N.j**, destiné à la protection des jardins cultivés,

Une partie de cette zone est soumise aux risques « miniers », le règlement du Plan de Prévention des Risques miniers s'y applique.

Elle est également soumise en partie à un risque d'inondation.

Toute demande d'autorisation d'occupation du sol pourra être refusée ou n'être accordée que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales conformément aux dispositions de l'article R 111-2 du code de l'urbanisme.

Une partie de cette zone est comprise dans les périmètres de protection rapproché et éloigné du captage de la commune. Les occupations et utilisations du sol doivent être conformes aux dispositions de l'arrêté préfectoral déclarant d'utilité publique le captage d'eau potable.

SECTION I – NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

I – SONT SOUMIS À AUTORISATION EN RAISON DE L'EXISTENCE DU P.L.U. :

- Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés figurant au plan.
- Les demandes d'autorisation de défrichement sont irrecevables dans les espaces boisés classés.

II - PERMIS DE DÉMOLIR :

Monuments Historiques : le permis de démolir sera exigé dans le périmètre de protection d'un monument historique classé ou inscrit.

III - ZONES DE BRUIT :

Application de l'arrêté préfectoral du 31 août 1998.

Application de l'arrêté préfectoral du 22 septembre 1998.

ARTICLE N 1 – OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

I Sont interdits sur l'ensemble de la zone, y compris les secteurs N.I et N.j

1. Les constructions destinées :
 - à l'habitation et à leurs dépendances
 - à l'hébergement hôtelier
 - aux bureaux
 - au commerce
 - à l'artisanat
 - à l'industrie
 - à la fonction d'entrepôts
 - à l'exploitation agricole
2. Les opérations d'aménagement d'ensemble à usage :
 - d'habitat,
 - d'activités.
3. Les installations classées pour la protection de l'environnement
 - soumises à déclaration
 - soumises à autorisation
4. Camping et stationnement de caravanes
 - les caravanes isolées
 - les terrains aménagés de camping et caravanage ainsi que les terrains destinés uniquement à la réception des caravanes
5. Les habitations légères de loisirs
 - les parcs résidentiels de loisirs
6. Les installations et travaux divers suivants :
 - les dépôts de véhicules (neufs ou usagés) susceptibles de contenir au moins dix unités,
 - les parcs d'attraction
 - les garages collectifs de caravanes

II –Sont interdits dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur N.j :

- Les constructions destinées :
- à l'abri de jardin.

III - Sont interdits dans l'ensemble de la zone à l'exception du secteur N.I:

1. Les habitations légères de loisirs :
 - les habitations légères de loisirs.
2. Les installations et travaux divers suivants :
 - les aires de jeux et de sports,
 - les aires de stationnements,

ARTICLE N 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Les dispositifs permettant l'énergie renouvelable sous condition du respect de la protection des sites et des paysages.

SECTION II – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 3 – ACCES ET VOIRIE

I - Voirie

Pas de prescription.

II- Accès

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

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

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

En l'absence de réseau public de distribution, les constructions ne seront admises que si le constructeur réalise, à sa charge, des dispositifs techniques permettant de les alimenter (captages, forage de puits, ...) dans les limites de la réglementation applicable.

II - Assainissement

1. Eaux usées

L'assainissement individuel est autorisé dans les limites de la réglementation applicable.

2. Eaux pluviales

Lorsque le réseau public recueillant les eaux pluviales existe, les aménagements sur tout le terrain doivent garantir et maîtriser l'écoulement des eaux pluviales dans ce réseau.

En l'absence d'un réseau d'eaux pluviales, les constructions ne sont admises sauf si le constructeur réalise à sa charge, et conformément aux avis des services techniques, les aménagements permettant le libre écoulement des eaux pluviales et des dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation directe sans stagnation des eaux pluviales vers un déversoir désigné par les services techniques.

ARTICLE N 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

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

1. Les constructions doivent être implantées en limite ou en recul par rapport domaine public.
2. Toute construction devra être édifiée à 30 m minimum des espaces boisés classés et des forêts domaniales.
3. Les extensions et transformations mesurées des bâtiments existants dont l'implantation ne respecte pas les règles précédentes, sont autorisées à condition qu'elles ne soient pas plus en dérogation par rapport à ces règles que le bâtiment existant.
4. Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ou concourant aux missions des services publics pourront être implantés à moins de 30 mètres des EBC.

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

Les constructions doivent être implantées en limite ou à une distance minimale de 5 m de la limite séparative.

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

Les constructions sur une même propriété seront contiguës ou à une distance minimale de 5m.

ARTICLE N 9 - EMPRISE AU SOL

Dans le secteur **N.j**, l'emprise au sol des abris de jardin est limitée à 20 m², extensions comprises et par unité foncière.

ARTICLE N 10 - HAUTEUR MAXIMUM DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur **N.j**, la hauteur totale des abris de jardin et dépendances est limitée à 2,5 m à l'égout de toiture.

ARTICLE N 11 - ASPECT EXTERIEUR

Le permis de construire 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.

ARTICLE N 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE N 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

1. La zone comporte des éléments classés comme Espaces Boisés Classés au titre de l'article L.130-1 du Code de l'Urbanisme, figurant sur les plans graphiques.
2. Espaces boisés classés :

Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation ou d'utilisation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les défrichements sont interdits dans les espaces boisés classés.

SECTION III – POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE N 14 – COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.